

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

Suppl. a IL FILO DIRETTO Anno VII n. 3 del 19/1/1994
Sped. in abbonamento postale / 50 / PD - COPIA OMAGGIO

La vittoria della Confedilizia

(e l'affitto dei proprietari)

La vittoria della Confedilizia (della Confedilizia da sola) per i patti in deroga, non deve illudere. I tentativi per introdurre la contrattazione collettiva dei canoni, torneranno presto a vedersi (semai, c'è solo da restare allibiti che - di essa, come del "tetto" - si facciano promotori alcuni sindacati inquilini, quelli della Triplice, così dandosi da soli dei minorati, bisognosi di tutela).

Anche questa vicenda dimostra che la forza dei "patti in deroga" (che la Confedilizia - ancora una volta sola - ha voluto, e ottenuto) è grande. Nonostante tutto, i contratti in deroga continuano a funzionare, e sono gli unici che si stipulano. È la rivincita del mercato, sulla demagogia.

Prima - per impedire a questi contratti di decollare - c'è stata la contestazione di alcuni professionisti, e perfino di alcune (attempate, e in ritardo) associazioni pretesamente della proprietà. Poi, ci si sono messi i giudici ed i cattedratici di sinistra (guai a questo spiraglio di libertà, e di mercato!). I sindacati della Triplice, dal canto loro, hanno fatto la propria parte: combattendo, in particolare, l'applicabilità della normativa in deroga all'uso diverso (incuranti - insieme alle associazioni di categoria interessate - che questa sia l'unica strada per battere lo sfitto nel settore, e perchè trovino bottega gli artigiani e i commercianti).

Ma - lo abbiamo già rilevato - la forza dei patti in deroga è grande, e la contrattazione relativa continua, nonostante tutto. Nonostante ogni orpello, ed ogni sabotaggio.

Piuttosto, è il Fisco che la deve smettere di molestare ulteriormente - senza ritegno alcuno - i proprietari di casa.

I proprietari di casa pagano oggi i servizi comunali agli inquilini (esonerati, infatti, dal pagamento dell'Ici). Ridotti -

appunto, con l'Ici - ad essere inquilini dello Stato, i proprietari di casa sono oggi gli unici inquilini che pagano le tasse. Può forse durare così? Impossibile.

c.s.f.

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

Sfratti e forza pubblica

Il DL. "mille proroghe" (cosiddetto, anche, di "differimento termini") ha superato l'anno di provvisoria vigenza: era stato emanato, per la prima volta, nel 1992 e - mai convertito in legge - è stato da allora in poi costantemente (ed incredibilmente) reiterato. L'ultima reiterazione ad opera del Governo risale al 28 dicembre scorso (ha assunto il n. 542).

In questo provvedimento, com'è noto, è stato - nella reiterazione di fine agosto dell'anno scorso - inserito anche un articolo ex novo riguardante la proroga di altri due anni (rispetto alla scadenza del 31.12.93) del meccanismo di concessione della Forza pubblica per l'esecuzione dei rilasci (ed a riguardo dei titoli previsti nella legge n. 61 del 1989).

La Confedilizia ha operato per la riconduzione all'Autorità giudiziaria della graduazione delle esecuzioni, e cioè per un ripristino della trasparenza nel settore nonchè di un corretto contraddittorio tra le parti. Ma invano: il provvedimento non è mai stato preso in esame dal Parlamento, ed è quindi sempre venuta meno la possibilità di modificarlo. La proroga dell'anzidetto meccanismo - così - opera dall'1 gennaio scorso.

Tar dell'Umbria: con l'ICI, prevaricato il diritto dei cittadini

Il Tribunale amministrativo dell'Umbria ha impugnato la legge sugli estimi avanti la Corte costituzionale, accogliendo in merito i ricorsi della Confedilizia di Perugia e di Terni. Ne ha dato notizia la Confedilizia rilevando che il Tar (Presidente Mollica, est. Ferrari) ha ravvisato elementi di incostituzionalità - sollevando alcune eccezioni anche d'ufficio - nella legge 24.3.1993 n. 75 in relazione agli articoli 3, 24, 53, 55, 70, 77, 92, 97, 101, 102, 104, 108 e 113 della Costituzione. "Una vera rafficata di eccezioni - commenta il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - e di grande interesse e significato, tanto più che la nostra organizzazione ha investito della questione Ici tutti i Tar d'Italia e che quello dell'Umbria è stato il primo a pronunziarsi. Combattiamo una battaglia per la riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale sugli immobili, ma combattiamo - anche e prima di tutto - una battaglia di civiltà giuridica e di difesa dello Stato di diritto perchè gli estimi basati sul valore degli immobili anzichè sulla loro redditività sono stati confermati per legge dopo che la Confedilizia ne aveva ottenuto l'annullamento dal Tar del Lazio, con una chiara intromissione del potere legislativo nel campo giudiziario. Quanto al merito, abbiamo fiducia che la Corte costituzionale con-

fermerà semplicemente i principii che aveva affermato allorchè aveva salvato la Socof - anch'essa imposta patrimoniale - solo perchè limitata ad un anno e di lieve entità. Che non è certo il caso anche dell'Ici". Il comunicato della Confedilizia aggiunge che l'ordinanza del Tar Umbria si affianca alle due ordinanze - pure di incostituzionalità - di due diverse sezioni della Commissione tributaria di 2° grado di Venezia, ed alle ordinanze analoghe delle Commissioni tributarie di 1° grado di Roma, Reggio Calabria e Piacenza.

Il Tar dell'Umbria dice, nella motivazione della sua ordinanza, che il legislatore "ha prevaricato il diritto di difesa dei cittadini (contribuenti) ed

altresi le prerogative del potere giurisdizionale" nonchè "le prerogative di autotutela della Pubblica Amministrazione". In più, il legislatore ha concepito un'imposta avente carattere di patrimonialità (contro l'impostazione generale del nostro sistema tributario) e - in particolare - un tributo che grava sul patrimonio lordo, discrimina i contribuenti a seconda che siano o no proprietari di immobili, senza alcun beneficio di detrazione e di passività gravanti sul patrimonio così che il tributo "illegittimamente si attesta sullo stesso piano degli istituti ablativi, con l'ulteriore aggravante che la relativa disciplina non concede ristoro alcuno in termini di componenti negativi del reddito tassabile".

Canone di mercato per gli alloggi di servizio e stato confusionale

Dall'1.1.1994 il canone degli alloggi di servizio (concessi a propri dipendenti dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali) nonchè quelli degli immobili appartenenti al demanio ed al patrimonio degli stessi enti, deve essere fissato "sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per gli immobili aventi analoghe caratteristiche". Lo stabilisce l'art. 9, comma 3, della legge di accompagnamento della Finanziaria. E mentre per gli enti pubblici si fissava la regola del riferimento al libero mercato a proposito degli immobili di loro proprietà, si portava avanti la "manovra" per fissare un "tetto" ai canoni delle locazioni di immobili di proprietà privata (e, addirittura, la contrattazione collettiva). Cose da Parlamento "in stato confusionale".

Il Presidente ha incontrato Segni

L'on. Mario Segni, a nome dei "Popolari per la riforma", ha trasmesso tempo fa alla Confedilizia un documento per "Un nuovo patto fiscale" (principii fondamentali: bloccare la pressione fiscale, far pagare meno chi paga davvero, far funzionare la macchina dell'amministrazione finanziaria, eliminare i formalismi inutili, ristrutturare le imposte). A seguito di ciò, il Presidente confederale ha incontrato - come richiesto - il leader referendario. Ricordata l'adesione della Confedilizia ai referendum elettorali, Sforza Fogliani ha illustrato a Segni la posizione della Confedilizia per un'Imposta comunale unica sulla casa ed un Fondo comunale per i meno abbienti, basato sia su contributi ai locatari bisognosi che su sgravi fiscali per le "locazioni sociali" (come già avviene all'estero).

Sulla vicenda dei patti in deroga e della loro modifica, il Presidente confederale ha più volte incontrato il Presidente della Commissione ambiente della Camera dei deputati on. Cerutti (Psi) ed i componenti della stessa Commissione onn. Testa (Pds), Lusetti (Dc), Aimone Prina (Lega Nord), Martinat (Msi) e Dalla Via (Pli). Un approfondito incontro il Presidente confederale ha avuto anche con il responsabile del settore casa della Lega Nord, on. Balocchi.

Sulla medesima vicenda, Sforza Fogliani ha avuto un dibattito in diretta alla Rai ("Spazio aperto") con il segretario generale del Sunia, Pallotta, ed è stato intervistato dal TG 3. Il Presidente ha anche partecipato ad una pubblica riunione in argomento promossa dall'Ape-Confedilizia di Bologna.

Attenzione alla rappresentatività delle associazioni (con riguardo, anche, agli investitori istituzionali)



Straordinario successo per il Convegno della Confedilizia tenutosi a metà dicembre a Piacenza (il 13°, dal '91) sul tema "Patti in deroga e rappresentatività delle associazioni sindacali". Le relazioni sono state tenute dalla dott. proc. Graziella Grassi, dal magistrato dott. Giuseppe Bersani e dalla dott. Maria Elisa D'Amico dell'Università di Milano (da sinistra, nella foto, insieme al Presidente confederale).

Le relazioni - che saranno integralmente pubblicate sull'Archivio delle locazioni e del condominio - hanno evidenziato che non tutte le organizzazioni (sia della proprietà che dei conduttori) sono legittimate alla stipula di validi patti in deroga (richiedendosi particolari requisiti, ed essendo la Confedilizia l'unica organizzazione che stipula contratti collettivi per i dipendenti dei fabbricati con i sindacati rappresentativi della categoria). In particolare, il Convegno ha evidenziato che non possono stipulare validi patti in deroga per investitori istituzionali (banche, assicurazioni, enti pubblici, casse di previdenza ecc.), quelle associazioni che - statutariamente - inquadrano solo proprietari aventi un limitato numero di alloggi in proprietà (la Confedilizia - invece - inquadra, com'è noto, sia i piccoli proprietari che gli investitori istituzionali).

**Chi legge queste pagine è certo
di essere aggiornato
su tutte le ultime novità**

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tutto sulla tredicesima

L'obbligo di corrispondere la gratifica natalizia discende, per tutti i datori di lavoro che hanno alle proprie dipendenze una colf, dalle disposizioni della legge 940 del 1953 ed è, inoltre, previsto dall'articolo 28 del vigente contratto collettivo di categoria. Ne hanno diritto tutti i lavoratori domestici, sia che effettuino tempo pieno, sia orario ridotto oppure una prestazione a ore.

Inoltre, qualora il lavoratore presti la sua attività presso più datori di lavoro, ha diritto di ricevere la tredicesima da ciascuno di loro, in proporzione alle rispettive retribuzioni. Va corrisposta ai lavoratori sia italiani che stranieri, in quanto questi ultimi, in base alla legge 943/86, hanno diritto allo stesso trattamento previsto per i lavoratori nazionali e anche l'articolo 1 del Ccnl comprende tali lavoratori nella sua sfera di applicazione.

La somma da corrispondere va commisurata alla retribuzione mensile in atto a dicembre, compresi gli aumenti stabiliti dal contratto collettivo (i minimi retributivi sindacali sono quelli indicati in tabella), oppure eventualmente concordati dalle parti stesse. In caso di retribuzione a mese, va corrisposta una mensilità; se invece la colf è retribuita a settimana, occorre moltiplicare la paga settimanale per 52 e dividere il tutto per 12.

Se la colf fruiscie di vitto e alloggio, oppure di uno solo di questi elementi, vanno inserite nella tredicesima anche le relative indennità sostitutive negli importi stabiliti dal Ccnl (indicati in tabella) o in quelli, se superiori, previsti dalle commissioni provinciali di cui alla legge 339/58, che hanno sede presso gli uffici provinciali del lavoro. Se nel corso dell'anno la prestazione è stata irregolare oppure ha subito modifiche rilevanti, per il computo della tredicesima occorre tener presente la media dei compensi corrisposti in tutti i mesi dell'anno.

La gratifica natalizia compete per intero per anno di servizio, mentre per prestazioni inferiori all'anno vanno corrisposti tanti dodicesimi quanti sono i mesi di lavoro, computando come mese intero la frazione pari o superiore a quindici giorni.

L'anno o i mesi di servizio vanno computati comprendendovi anche l'eventuale periodo di prova, le assenze per malattia, infortunio, astensione obbligatoria per maternità, congedo matrimoniale e periodo di preavviso per licenziamento o dimissioni (f.l.).

Manovra di fine anno

(DL. 30.12.1993 n. 557)

Il DL. fiscale di fine anno ha recato rilevanti modifiche alla disciplina catastale (istituisce, tra l'altro, il "Catasto fabbricati", nel quale dovranno essere iscritti anche i fabbricati rurali, di cui vengono ridefiniti i requisiti), alla normativa riguardante il calcolo del reddito delle costruzioni non utilizzate, a quella relativa alla regolarizzazione catastale degli immobili (nuovo termine: 31.12.95), a quella - ancora - riguardante il credito di imposta per le tariffe d'estimo, ecc.

L'Iva per restauri e ristrutturazioni passa al 9%. Ne riferiremo a conversione avvenuta - e quindi a testo definitivo - ad opera del Parlamento.

Ancora sul DL. 6.12.1993 n. 503

Il Parlamento non ha ancora convertito in legge il DL. in questione (semplificazione tributaria). Come già detto subito dopo la sua approvazione ad opera del Governo, ne riferiremo a testo definitivo.

È comunque confermato che, per il '92, le spese deducibili erano del 10% forfettario e di un ulteriore 15% documentato, come sempre sostenuto - e consigliato - dalla nostra organizzazione: l'interpretazione autentica in questo senso (operata dal DL.), si è resa necessaria a fronte dell'errata interpretazione ministeriale in argomento, e dell'impugnativa al Tar - al suo proposito - proposta dalla Confedilizia. Quest'ultima impugnativa è *esplicitamente citata* dal Ministero nella relazione al decreto-legge: per cui, almeno su questo argomento, è sperabile non si abbiano patetiche vanterie ad opera di altre associazioni (solitamente assenti, capaci solo di appropriarsi - indebitamente - di meriti altrui, come certamente avverrà anche per la vittoria relativa ai patti in deroga).

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oltre confine, tasse più basse

Imposte	Cinque anni di stangate (gettito fiscale dagli immobili, in miliardi di lire)				
	1989	1990	1991	1992	1993
Sui redditi	3.329	3.945	4.477	7.693	7.043
Sul patrimonio	3.988	4.565	5.165	15.290	17.940
Sui trasferimenti	10.312	12.215	13.918	14.455	14.681
Sulla produzione	11.696	12.768	13.939	14.602	14.799
Su redditi e patrimonio	7.317	8.510	9.642	22.983	24.983
Su trasferimenti e produzione	22.008	24.983	27.857	29.057	29.479
Totale entrate tributarie	29.325	33.493	37.499	52.039	54.462

Fonte: Ance

Secondo l'Ance, l'associazione dei costruttori edili, il crescente peso fiscale sulla casa ha fortemente ridotto gli investimenti nel settore. Dal 1991, se si tiene conto dell'imposizione fiscale sia sul reddito sia sul patrimonio, il prelievo sulla proprietà immobiliare è passato da 9.600 miliardi di lire del 1991 ai 25 mila del 1993: un aumento di circa il 160%.

L'aumento delle imposte sui redditi immobiliari è stato del 57% (da 4.477 miliardi di lire nel 1991 a 7.043 nel 1993), mentre più consistente risulta l'incremento del prelievo sul patrimonio, cresciuto del 247% (da 5.165 del 1991 a 17.940 miliardi di lire nel 1993). In rapporto al Pil, l'incidenza, riferita al prelievo sui redditi, e sul patrimonio, è passata, dal 1991 al 1993, dallo 0,7% all'1,6% (sulla base della previsione del Pil a fine 1993). Aggiungendo le entrate da trasferimenti e sulla produzione, l'incidenza sul Pil passa dal 2,6% al 3,5%. In valore assoluto, nel 1991, il complesso delle entrate tributarie del settore ammontava a 37.499 miliardi di lire; nel 1993 tali entrate hanno raggiunto quota 54.462 miliardi di lire, con una crescita in due anni del 45% circa.

L'Ance indica nel forte prelievo fiscale il primo responsabile della disoccupazione dilagante nel settore: in particolare l'occupazione dell'intero settore risulta calata di 190 mila unità, e di queste 66 mila apparterebbero all'edilizia. Inoltre, il valore aggiunto del settore sarebbe diminuito quest'anno del 4,2% (cioè 3.900 miliardi di lire).

Passando ai confronti internazionali, risulta che mentre in Italia l'imposta di registro massima sugli acquisti è dell'8%, in Francia è del 7%, in Spagna del 6%, in Germania del 2% fino all'1% della Gran Bretagna. L'Iva agevolata sui trasferimenti per abitazioni residenziali è in Italia del 4%, mentre nei paesi appena nominati vige un sistema di esenzione. L'aliquota non agevolata in Italia è del 19%, in Francia del 18,6%, mentre in Germania e Gran Bretagna esiste l'esenzione, e in Spagna l'aliquota è al 6%.

La domanda di arbitrato è ora trascrivibile alla Conservatoria

Il Parlamento ha approvato una nuova legge in materia di arbitrato ("Nuove disposizioni in materia di arbitrato e disciplina dell'arbitrato internazionale"). È in essa previsto - art. 26 - che la domanda di dar corso all'arbitrato, notificata all'altra parte, sia trascrivibile alla Conservatoria dei Registri immobiliari. Le conseguenze inerenti la circolazione dei beni coinvolti nella lite e la tutela dei terzi subacquirenti, sono di tutta evidenza: ora, la sussistenza di una controversia inerente un immobile può essere resa pubblica anche se essa è radicata davanti al giudice privato, con l'effetto che a chi trascriva, o iscriva, successivamente rispetto alla formalità precedente, pur nascente nell'ambito di un giudizio arbitrale, è opponibile l'esito del giudizio stesso.

CHIARIMENTO CONFEDILIZIA

Quando non ci vuole la messa a terra

L'art. 7 della legge 5.3.90 n. 46 prevede che "gli impianti elettrici devono essere dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilità o di altri sistemi di protezione equivalenti".

La Confedilizia ha chiesto al Ministero dell'Industria di chiarire *in via ufficiale* quali siano i detti sistemi equivalenti.

Il Ministero (con lettera prot. n. 160426, D691-Ispettorato tecnico, a firma del Direttore Generale Ammassari) ha così risposto:

"In merito, si rimanda all'art. 5 punto 8 del DPR 447/91 "Regolamento di attuazione della legge 46/90" dove viene precisato che si considerano comunque adeguati gli impianti elettrici preesistenti a condizione che siano installati, dopo il misuratore, le seguenti apparecchiature:

- sezionatore con protezione contro le sovracorrenti (interruttore magneto termico, di norma installato dall'Ente erogatore dell'energia elettrica);
- protezione contro i contatti diretti (prese elettriche con barriere ed interruttori con protezione delle parti attive, come da norme CED);
- interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

A maggiore chiarimento della lettera b) sopra citata, si precisa che le apparecchiature ivi indicate devono essere classificate di classe II, identificate dal segno grafico \square posto sulla targa.

In particolare, la presenza di sole apparecchiature di classe II, senza che nessun conduttore nudo sia in tensione, non richiede che l'impianto elettrico sia dotato di messa a terra. Ciò vale in particolare per gli apparecchi di illuminazione delle scale".

Costituita a Roma l'"Agenzia delle locazioni"

Il Comune di Roma ha costituito - con la partecipazione anche dei sindacati inquilini - l'"Agenzia delle locazioni", strumento per affrontare le esigenze abitative presenti nella capitale. All'Agenzia ha aderito la Confedilizia di Roma (UPR), chiamata a sottoscrivere il relativo Protocollo d'intesa.

Impianti termici, documento interpretativo dei periti industriali

La Commissione impiantistica del Consiglio nazionale dei periti industriali ha elaborato un documento interpretativo della normativa (DPR n. 412/93) concernente gli impianti termici.

Il documento (tecnicamente esecutivo) può essere richiesto allo stesso Consiglio nazionale o, dalle Confedilizie provinciali, alla sede centrale.

Proprietari case, 40mila mld di spese

I risparmiatori della casa sono penalizzati da una legislazione iniqua. Quando hanno appena finito di pagare l'Ici, i proprietari di quasi 25 milioni di abitazioni si trovano a dover spendere entro il '94, 40 mila miliardi per l'adeguamento degli impianti. Il presidente dell'Assoedilizia (l'organizzazione provinciale milanese della Confedilizia), Lineo Colombo Clerici, lo evidenzia in una lettera aperta al presidente del Consiglio Carlo Azeglio Ciampi e ai componenti del governo per richiamare la loro attenzione sull'insostenibile situazione dei proprietari di case, cioè il 75% delle famiglie italiane, dovuta sia all'iniquo sistema fiscale, sia alla serie di adempimenti burocratici che continuamente debbono soddisfare. Colombo Clerici cita al riguardo la complessa procedura burocratica per sanare piccoli abusi edilizi e ricorda che il catasto della provincia di Milano ha giacenti circa 700 mila domande di variazione, di cui 320 mila interessano la città capoluogo. «L'operazione condono», aggiunge, «è costata ai proprietari oltre 15 mila miliardi di sole parcelle professionali, una somma più di tre volte superiore agli oneri pagati ai comuni». E altre parcelle professionali sono state saldate per la revisione degli estimi in vista del pagamento dell'Isi e dell'Ici. Nel 1993 si è aperto il problema della revisione catastale del criterio di classamento degli immobili: il catasto deve affrontare anzitutto l'operazione di verifica delle domande di variazione attualmente pendenti.

La stima parla di sei milioni di schede, che molto probabilmente non potranno essere compilate entro la scadenza di fine 1994. «Ai proprietari oggi non resta che adeguarsi a estimi molto spesso fasulli», continua Colombo Clerici, «per poi essere pronti a rispettare, presumibilmente in tempi da cardiopalmo, quelli che verranno indicati come i nuovi valori. Questa situazione di pressione sulla casa», conclude il presidente di Assoedilizia, «con continui oneri e con un intollerabile e sperequato carico fiscale (il bene immobile è l'unico, nel nostro ordinamento, a essere sottoposto anche a una tassazione ordinaria di natura patrimoniale) pone i risparmiatori italiani, che hanno creduto nell'investimento immobiliare, in posizione discriminata anche nei confronti dei cittadini degli altri paesi europei. Perché essi vengono doppiamente sacrificati: debbono affrontare un'intollerabile incidenza fiscale e vedono contemporaneamente diminuire il valore dei propri beni». In conclusione, l'investimento in immobili in Italia non è più competitivo a livello europeo. Italiani e stranieri preferiscono pertanto investire all'estero in questo settore. Sono, in tal modo, favoriti i possessori all'estero di tale genere di beni. Con tutte le conseguenze che questo stato di cose genera.

Nuove norme in materia di concessioni edilizie

Il DL. 5.10.1993 n. 398 è stato convertito in legge, con modificazioni, con legge 4.12.1993 n. 493.

Pubblichiamo il testo coordinato (G.U. 20.12.1993) dell'art. 4 del provvedimento in questione, che regola ex novo le procedure per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici.

1. In assenza di legislazione regionale, si applicano le disposizioni del presente articolo ai sensi dell'articolo 29 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Sono fatte salve le disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni, e del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e successive modificazioni.
2. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione per il parere di competenza. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda di concessione. Tale termine decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.
4. La commissione edilizia comunale, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione della domanda, deve esprimersi nei termini previsti dai regolamenti comunali o, in mancanza, entro trenta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, in ordine agli aspetti di propria competenza. Decorso il termine di cui al presente comma, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
5. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente a emanare il provvedimento.
6. Il provvedimento conclusivo è adottato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4. Di esso è data immediata notizia all'interessato.
7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6, l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al sindaco di adempiere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta.
8. Decorso altresì inutilmente il termine intimato di cui al comma 7, il responsabile del procedimento e il soggetto competente alla adozione del provvedimento rispondono per i danni arrecati per il loro comportamento inadempiente e l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, in caso di accoglimento dell'istanza, nomina entro i trenta giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine perentorio di sessanta giorni, nel rispetto dei piani urbanistici, delle norme e dei regolamenti, adotta il provvedimento, che ha i medesimi effetti dell'atto amministrativo abilitativo alla edificazione. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
9. Il commissario di cui al comma 8 esercita i poteri di accesso sui luoghi e presso gli uffici dell'amministrazione, con i medesimi poteri attribuiti al responsabile del procedimento e al sindaco.
10. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

GIURISPRUDENZA CASA

Modificato il D.Lgs. sulla tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche

Riordinata anche la materia dei passi carrabili e della tassa rifiuti

Il Governo ha approvato un decreto legislativo di modifica del D. Lgs. 15.11.1993 n. 507. Con il provvedimento in questione, è stato - *ex novo*, anche su richiesta della Confedilizia - stabilito che per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche di durata non inferiore a 15 giorni, la tassa relativa (alla quale i proprietari di casa possono essere interessati per la posa in opera di impalcature sui marciapiedi in occasione di lavori alle facciate delle case ecc.) è ridotta in misura tra il 20 e il 50 per cento. Con il nuovo provvedimento è anche stato stabilito che le tariffe della medesima tassa "per le occupazioni realizzate per l'esercizio dell'attività edilizia possono essere ridotte fino al 50 per cento".

Il D.Lgs. n. 507/93 ha - com'è noto - completamente riordinato la materia della tassa in questione (alla quale, come pure noto, si riferisce anche la materia dei passi carrabili, anch'essa ex novo disciplinata col provvedimento di cui trattasi).

Lo stesso provvedimento ha anche riordinato la materia della tassa rifiuti, fissando in particolare nuovi parametri per la stessa.

Quando si può rinunciare all'avviamento

L'indennità di avviamento non è rinunciabile. Ma prima che sia sorto il diritto. Dopo, sì. La Cassazione lo ha detto a chiare lettere in una sentenza (n. 4041/93), inedita.

"L'art. 79 della legge 27.7.1978 n. 392 - ha detto la Suprema Corte - il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore. Ma non impedisce - hanno detto ancora i giudici romani - che al momento della cessazione del rapporto le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge".

Naturalmente, tutto questo discorso vale in regime di equo canone - per così dire - "puro". Coi patti in deroga, può validamente rinziarsi all'indennità anche in sede contrattuale.

Casa: attenti alle sorprese

Chi acquista un appartamento si trova spesso davanti a brutte sorprese. Ad esempio, uno dei casi più comuni è quello in cui il nuovo proprietario scopre di aver comprato non solo la casa ma anche i debiti condominiali contratti - nell'anno in corso e nel precedente - dal venditore. In base a quello che stabilisce il secondo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, il nuovo proprietario è tenuto a pagare tali debiti salvo poi rivalersi in seguito nei confronti dell'insolvente. La stessa cosa vale per chi eredita un immobile.

Talvolta tuttavia i debiti condominiali, soprattutto se sono stati decisi grandi lavori (il rifacimento della facciata del palazzo, l'installazione degli ascensori, una nuova caldaia) rischiano di prosciugare completamente i risparmi del neo proprietario. Per evitare guai, basta cautelarsi. In che modo? Semplicemente chiedendo all'amministratore, prima di firmare il compromesso e il rogito, se siano state decise spese condominiali straordinarie e di grande entità. In tal modo è possibile sapere preventivamente anche se il vecchio proprietario ha debiti condominiali in sospeso. In quest'ultimo caso l'acquirente può chiedere al proprietario di scalare dal prezzo di compravendita un *forfait* di copertura degli oneri condominiali che saranno ancora in sospeso.

Nuovo rinvio per gli estimi alla Corte costituzionale

A Perugia, oltre al Tar anche la Commissione tributaria di II° grado (Pres. Benedetto, rel. Cesarini) ha rinviato alla Corte costituzionale la legge di "legificazione" degli estimi Formica (a valore, anziché a redditività).

La Commissione ha ravvisato l'illegittimità della legge n. 75/93 in relazione agli artt. 102, 103, 104, 3, 53 e 24 della Costituzione.

Il nuovo rinvio si aggiunge a quello di numerose altre Commissioni tributarie.

Depenalizzate le violazioni della legge per gli ascensori

Il Parlamento ha recentemente approvato una legge che trasforma alcuni reati minori in illeciti amministrativi. La violazione delle norme della legge 24.10.1942 n. 1415 in materia di esercizio e manutenzione degli ascensori e dei montacarichi (già punita con l'arresto sino a 2 mesi o l'ammenda) sarà ora punita con una sanzione amministrativa da lire 200mila a lire 1.200mila.

Aumentati dalla Finanziaria gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione

L'art. 7 della legge di accompagnamento della Finanziaria detta nuove disposizioni in materia di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione. Per effetto delle medesime, le Regioni dovranno provvedere all'adeguamento dei contributi concessori previsti dalla legge n. 10/77 (legge Bucalossi). I contributi in questione, comunque, aumenteranno, per effetto del diverso parametro di riferimento, ora costituito dai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. In cifre (secondo quanto pubblicato dal quotidiano economico "Il sole-24 ore") significa passare da un contributo di 25mila lire ad uno di 120mila lire al metro quadro. In più, è prevista la facoltà delle Regioni di aumentare ulteriormente il valore di riferimento del 50-70 per cento: a questo punto, il contributo salirebbe a 180mila lire.

Per le successioni non cambia nulla

Dall'1 gennaio scorso avrebbe dovuto entrare in vigore l'obbligo di autoliquidazione dell'imposta di successione (artt. 23 legge 413/91 e 63 legge 427/93). I contribuenti interessati, in sostanza, avrebbero dovuto - in caso di inerzia dell'Ufficio del registro protratta per oltre tre mesi - determinare da sé l'importo dell'imposta dovuta, e versarlo.

Per effetto della manovra legislativa di fine anno, invece, l'autoliquidazione non è entrata in vigore. L'Ufficio del registro continuerà a doversi attivare per la liquidazione dell'imposta e per la relativa richiesta di pagamento agli eredi, una volta ricevuta la notizia del decesso di una persona per effetto della presentazione - da parte degli eredi stessi - della dichiarazione di successione.

Meno sfratti e più locazioni

A dispetto di tutti i commentatori in malafede, i patti in deroga continuano a funzionare. Lo si ricava anche dai dati forniti dal Ministero degli Interni, e relativi al primo semestre '93.

I contratti di locazione sono aumentati - nel periodo - del 7 per cento. Di contro, gli sfratti esecutivi (molte finite locazioni, infatti, si trasformano in nuovi contratti in deroga) sono calati del 22 per cento. I provvedimenti emessi, interessano per il 41 per cento le grandi città. (Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania e Palermo).

Irresponsabili

Continuano le segnalazioni circa la stipula di pretesi contratti in deroga senza l'assistenza dei rappresentanti né della proprietà edilizia né degli inquilini.

Ancora più gravi (perché si tratta di connivenze nell'illegalità) le segnalazioni concernenti l'assistenza che alcuni sindacati inquilini prestano per patti in deroga - anche di enti pubblici - pur nella consapevolezza che analoga assistenza non si avrà da parte di alcun rappresentante della proprietà. Questo, a tacere di quei sindacati inquilini che firmano contratti in deroga con pretese associazioni della proprietà chiaramente carenti del requisito della rappresentatività in sede nazionale, richiesta invece dalla legge.

In alcuni casi, si tratta di irresponsabilità allo stato puro (i contratti relativi, vengono tutti - a richiesta - ricondotti ad equo canone). In altri - e sono le fattispecie alle quali sono interessati certi enti pubblici, che ne risponderanno alla Corte dei conti - si tratta di una nuova, subdola manovra contro la contrattazione in deroga (per questo, i sindacati inquilini si prestano). Ma viene anche il dubbio che - in certi altri casi ancora - i sindacati inquilini firmino, con associazioni della proprietà di comodo (o addirittura sottoscrivendo contratti che prevedono la rinuncia - da parte del proprietario - all'assistenza della proprietà edilizia, come avviene a Catania, nell'indifferenza della sede nazionale) per procurarsi contratti "fasulli", da sbandierare agli "allocchi". Certi calcoli di aumenti spropositati nascono in questo modo, quando non sono puri e semplici numeri del Lotto, detti a casaccio. D'altra parte, le bugie hanno le gambe corte: come la Confedilizia ha provato all'audizione della Commissione ambiente della Camera, e come ha dimostrato - per la fine che ha fatto - la vicenda della modifica dei patti in deroga.

TAR MILANO GIURISPRUDENZA

Criteria di calcolo del contributo in caso di sanatoria delle opere abusive

Alla stregua della normativa urbanistica in vigore, l'esecuzione di opere in parziale difformità da un progetto già complessivamente assoggettato a concessione, non è recuperabile attraverso l'autorizzazione in sanatoria. In caso di realizzazione di unità immobiliari ulteriori rispetto a quanto previsto nel progetto regolarmente assentito, pur lasciando immutate le superfici, la volumetria e le destinazioni originarie, può trovare applicazione la sanatoria di cui all'art. 13 della legge 47/85.

Nella determinazione del calcolo del contributo non è corretto né equo considerare nuovamente con riguardo alle unità abitative supplementari, quanto già considerato (in termini di volumetria e superficie utili e, quindi, quale carico urbanistico) in sede di liquidazione del contributo afferente alla originaria concessione. L'amministrazione pertanto deve quantificare nuovamente il contributo in considerazione dell'intervento effettivamente realizzato e, quindi, imporre, a titolo di sanzione, il doppio della differenza tra quell'importo e quanto invece liquidato all'atto della originaria concessione.

Tar Milano, sez. II, sent. n. 654 del 15 novembre 1993

Inammissibile l'occupazione d'urgenza di immobili della stessa p.a. locati a terzi

Qualora il comune acquisti un immobile per sottrarre lo stesso alla detenzione, da parte di terzi, originata da un rapporto di locazione, il sindaco non può disporre l'occupazione d'urgenza dello spazio da essi condotto. Per tale finalità si dovrebbe eventualmente proporre specifica azione di sfratto nella competente sede civile. L'occupazione di urgenza risulta infatti istituzionalmente preordinata al trasferimento della titolarità di un diritto reale dal soggetto privato alla p.a. per cui il comune, adottando un provvedimento finalizzato ad acquistare un immobile del quale esso è già proprietario, incorrerebbe in una inevitabile contraddittorietà. In particolare il ricorso all'occupazione, inizialmente previsto nella sola ipotesi di forza maggiore e di assoluta urgenza, rappresenta ormai la regola in tutti i casi in cui la p.a. necessiti di disporre della proprietà ovvero di altro diritto reale su beni immobili in funzione della realizzazione di un'opera pubblica. L'occupazione prelude quindi all'espropriazione del bene o del diritto reale di cui si tratta e non può certo essere utilizzata quando si intende sottrarre lo stesso alla detenzione (originata da un rapporto di locazione) da parte dei terzi, affermando che, «siccome l'ordinamento ammette espressamente il potere di incidere sul diritto di proprietà, tanto più è possibile incidere su un mero rapporto di locazione». Il provvedimento di occupazione di urgenza in realtà è un atto tipico e risulta pertanto rigorosamente caratterizzato dal poter produrre solo gli effetti che risultano puntualmente abilitati dall'ordinamento. Deve quindi escludersi che il provvedimento di occupazione di urgenza possa andare a toccare legittimamente posizioni soggettive differenti da quelle della proprietà immobiliare o della titolarità di alcuno degli altri diritti reali.

Tar Milano, sez. II, sent. n. 572 del 6 ottobre 1993

Termini per l'impugnativa della procedura espropriativa

Ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1/1978, tutte le opere pubbliche, come la costruzione di una scuola, sono urgenti e indifferibili e l'avvenuta contestazione della deliberazione comunale che ha statuito l'indifferibilità e l'urgenza dell'opera, tramite la presentazione da parte degli interessati di formali osservazioni, è sufficiente per ritenere conosciuti gli atti della procedura espropriativa.

Conseguentemente i motivi di censura a essa inerenti devono essere fatti valere in via giurisdizionale nei modi e nei termini previsti dalla legge, mediante l'impugnativa del primo atto della procedura.

Pertanto la proposizione di un ricorso al Tar avverso il decreto di occupazione d'urgenza deducendo la presenza di vizi propri della precedente deliberazione che aveva statuito l'indifferibilità e l'urgenza dell'opera è tardiva e determina l'inammissibilità sotto questo profilo del ricorso.

Tar Milano, sez. I, sent. n. 710 del 9 novembre 1993

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Opere edilizie realizzabili in zone agricole

Ai sensi della normativa vigente, in tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici generali a zone agricole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle infrastrutture produttive quali stalle, silos e magazzini per la conservazione dei prodotti agricoli.

La concessione edilizia per la realizzazione di un fienile e altre opere dirette allo sviluppo dell'azienda agricola può essere rilasciata, così, esclusivamente all'imprenditore agricolo iscritto all'albo di cui alla legge regionale della Lombardia del 13 aprile 1974, n. 18.

L'unico organo competente a verificare in via esclusiva la sussistenza delle condizioni di legge per l'iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli è l'apposita commissione provinciale prevista dalla stessa legge n. 18 del 1974. Ai fini del rilascio della concessione edilizia suddetta, al comune sono consentite esclusivamente le verifiche circa la tipologia delle infrastrutture produttive da realizzare, sotto l'aspetto del relativo collegamento funzionale all'attività agricola e l'eventuale cessazione di fatto dell'azienda il cui titolare risulti ancora formalmente iscritto all'albo regionale.

Tar Milano, sez. 2, sent. n. 646 del 15 novembre 1993

Motivazione del diniego del comune in materia urbanistica

Il comune non ha alcun potere di salvaguardia relativamente a soluzioni urbanistiche che non trovino concreto e positivo riscontro in uno strumento urbanistico generale adottato dal proprio organo consiliare. Ne consegue che il diniego di rilascio di una concessione edilizia non può essere giustificato adducendo l'interesse pubblico in assenza dell'approvazione di un progetto ma adducendo soltanto una contrastante realtà costruttiva meramente potenziale.

Con ciò, non si intende negare la sussistenza di un'ampia discrezionalità dell'amministrazione comunale nell'individuare i tempi di attuazione del proprio piano regolatore includendo o meno un determinato progetto edilizio nel programma pluriennale di attuazione, ma si vuole affermare che, proprio perché tale potere è ampio e incide direttamente sulla possibilità o meno dell'immediata edificabilità degli interessati, il corretto esercizio di esso è subordinato all'esternazione di un'adeguata motivazione, escludendo realtà meramente potenziali, giacché l'intenzione è oggettivamente incontrollabile.

Tar Bologna, sez. 1, sent. n. 577 del 12 novembre 1993

TAR MILANO GIURISPRUDENZA

Disciplina della circolazione del traffico

L'adozione dei provvedimenti in materia di circolazione stradale e la valutazione dei vari interessi pubblici implicati avviene nell'esercizio della cosiddetta discrezionalità tecnica la quale consente all'autorità amministrativa un notevole margine di libertà nelle scelte e nelle valutazioni da effettuare, non sindacabili in sede di giudizio di legittimità se non in caso di illogicità, erroneità e ingiustizia macroscopica nelle determinazioni adottate.

Tali elementi patologici sicuramente non sono ricorrenti ove le limitazioni di accesso appaiono contenute nei limiti indispensabili della necessità, con una ristretta fascia oraria nei soli giorni festivi. I provvedimenti in materia di circolazione stradale, trattandosi di atti amministrativi generali, non richiedono una particolare motivazione.

In materia di circolazione stradale non esiste un'istruttoria proceduralizzata e, quindi, è sufficiente che la stessa rispetti i principi di logicità e adeguatezza propri dell'azione amministrativa discrezionale.

Tar Milano, sez. II, sent. 648 del 15 novembre 1993

Resta ancora sospeso il Registro dei testamenti

La legge 25 maggio 1981, n. 307, ha ratificato e dato esecuzione alla convenzione relativa all'istituzione di un sistema di registrazione dei testamenti, firmata a Basilea il 16 maggio 1972.

Il terzo comma dell'art. 9 della suindicata legge ha disposto che, decorso un quinquennio dall'entrata in vigore del regolamento di esecuzione, a ogni dichiarazione di successione (prevista dall'art. 36 dell'allora vigente dpr 26 ottobre 1972, n. 637) doveva essere allegato un certificato dell'iscrizione al Registro generale dei testamenti (da istituirsi presso il Ministero di Grazia e Giustizia e dal quale ogni interessato avrebbe diritto - dopo la morte del testatore - di avere notizie circa l'esistenza o meno di un testamento, anche redatto all'estero).

Il regolamento di esecuzione approvato con dpr 18 dicembre 1984, n. 956, e pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 20 del 24 gennaio 1985, è entrato in vigore il giorno 8 febbraio 1985.

L'entrata in funzione dell'intero sistema era subordinata, in base a quanto disposto dall'art. 2 del suddetto regolamento, all'approvazione del modello di scheda, da trattare con lettore ottico, per l'iscrizione dei dati essenziali di ogni testamento al Registro generale dei testamenti.

Tale scheda è stata approvata dal ministero di grazia e giustizia con decreti ministeriali 29 marzo e 5 maggio 1988. La decorrenza dell'obbligo di iscrizione è stata fissata per motivi organizzativi, al 1 gennaio 1989 e in tale data è entrato in funzione il sistema.

Quanto innanzi precisato ha indotto l'amministrazione finanziaria a ritenere, d'intesa con il ministero di grazia e giustizia, che la data da cui doveva iniziare a decorrere il quinquennio previsto dall'art. 9 della citata legge n. 307/1981 era il 1° gennaio 1989, per cui gli uffici periferici interessati, per tutte le dichiarazioni di successione, dovevano far rispettare l'obbligo di allegare alla dichiarazione il certificato di iscrizione al Registro generale dei testamenti a decorrere dal 1° gennaio 1994.

Dette determinazioni sono contenute nella circolare min. direzione generale delle tasse n. 43 - div. IX prt. 400938/89 del 9 ottobre 1989. Successivamente all'emanazione della predetta circolare, è stata promulgata la legge 16 ottobre 1991, n. 321, che all'art. 21, nel comma 4, dispone: «Il terzo comma dell'art. 9 della

legge 25 maggio 1981, n. 307, è sostituito dal seguente:

«Le disposizioni del presente articolo hanno effetto dalla data fissata dal ministro di grazia e giustizia con decreto da emanarsi dopo l'acquisizione dei dati di cui al terzo comma dell'art. 19 della presente legge».

Nello stesso articolo 21, il comma 5 invece stabilisce:

«Nel registro generale dei testamenti sono altresì iscritti gli atti indicati nei numeri 1), 2), 3), 4) e 6) dell'art. 4 della presente legge, ricevuti o depositati dal 1° gennaio 1980 alla data di entrata in funzione del sistema, per i quali non siano stati disposti il passaggio agli atti tra vivi ovvero la pubblicazione di cui agli artt. 620 e 621 del codice civile. I suddetti atti verranno iscritti con le modalità e i tempi da stabilire con decreto del ministro di grazia e giustizia e comunque non oltre il 31 dicembre 1995».

Con nota dell'11 dicembre

APPUNTAMENTI

Il 23 e il 24 febbraio, alla Fiera di Milano, Conferenza internazionale su "La manutenzione programmata dei patrimoni immobiliari pubblici e privati".

Per informazioni: tf. 03/8395112 (Istituto di Ricerca Internazionale).

1993, n. 4035, il ministero di grazia e giustizia ha comunicato che, con decreto ministeriale 25 ottobre 1993, in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*, sono stati determinati modalità e tempi per l'acquisizione dei dati pregressi: le richieste di iscrizione dovranno essere gradualmente inviate al Registro generale dei testamenti entro il 30 aprile 1995, per cui entro il successivo 30 giugno 1995 tutti i dati pregressi dovrebbero essere stati acquisiti.

Successivamente, d'intesa tra i due dicasteri, sarà fissata la data da cui decorrerà l'obbligo di allegazione del certificato Rgt alla dichiarazione di successione.

Tanto il Ministero della Finanza ha comunicato (c.c. 23.12.93 n. 43) per la necessaria rettifica della citata circolare n. 43 dallo stesso ministero, non sussistendo alla data del 1° gennaio 1994 alcun obbligo di allegare il certificato Rgt alle dichiarazioni di successione».

L'ambasciata non paga l'affitto, proposta di legge contro gli abusi

Contro gli «abusi» di alcune ambasciate straniere, che non pagano gli affitti o gli stipendi, il presidente del gruppo misto alla Camera, Luciano Caveri, ha presentato una proposta di legge. La proposta, in quattro articoli, prevede per cittadini, società ed enti pubblici un rimborso dei danni subiti da istituzioni diplomatiche che sono coperte dall'immunità. Il problema è particolarmente sentito nella capitale, che ospita più di trecento rappresentanze diplomatiche accreditate presso lo Stato italiano, la Santa Sede e la Fao.

È il presidente del "Comitato per la difesa dei cittadini contro gli abusi del corpo diplomatico", Sergio Guerraz, ha detto in una conferenza stampa che «i casi riconosciuti, anche dal ministero degli Esteri, interessano le rappresentanze diplomatiche di Zaire, Nicaragua (deve 20 milioni di contributi e liquidazioni a lavoratori italiani impiegati presso l'ambasciata), Haiti, Repubblica Centrafricana, Iran presso la Fao ed Egitto. Anche Senegal, Nigeria e Somalia sono sotto accusa.

L'immunità diplomatica permette tutto: affitti mai pagati, quote condominiali ignorate, contributi di dipendenti non versati. Caveri propone quindi di «istituire un fondo speciale di due miliardi presso il ministero degli Esteri per risarcire i danni subiti».

Sergio Guerraz ha poi fatto due denunce clamorose: «L'ambasciata di Cuba in Italia ha chiesto al proprietario dell'immobile che aveva preso in affitto, cento milioni di buonuscita per riconsegnare le chiavi dell'immobile già libero. Questo tipo di arroganza è propria di chi sa che non può essere toccato. Non solo. Dopo l'incontro dello scorso maggio con la stampa nel quale avevo denunciato la morosità dell'ambasciata dello Zaire nei miei confronti, mi furono offerti cento milioni per ritrattare le dichiarazioni che avevo fatto e che erano sacrosantamente vere».

Ma ecco alcuni nomi contenuti in una lista distribuita dal Comitato: «Laura Di Muzio: 20 milioni di credito accumulato con l'ambasciata del Nicaragua per contributi non versati e liquidazione mai avuta. Sergio Guerraz: 360 milioni di credito accumulato con l'ambasciata dello Zaire per morosità. Giuseppe Manzitto: 28 milioni di credito accumulato con l'ambasciata dell'Iran presso la Fao. Giuliana Terenzi: 22 milioni di credito accumulato con l'ambasciata di Haiti».

CONDOMINIO

Acqua

Qualità delle acque e acqua calda

«L'utilizzazione dell'acqua corrente in un edificio di un'area urbana costituisce un servizio essenziale che prima di essere compreso negli impianti comuni alla utilizzazione dei quali i partecipanti al condominio hanno diritto come proiezione necessaria del potere dominicale, attiene alla salvaguardia delle qualità primarie della porzione di piano». Così in una pronuncia della Corte di appello di Milano (3 maggio 1991, n. 527, in Arch. loc. e cond. 1993, 108) viene affermata correttamente l'essenzialità di questo servizio in campo condominiale.

Rimandando ad altre voci per l'analisi di alcuni singoli aspetti (v. Autoclave, contatori, impianto idrico; pozzo; scarichi) in questa sede è importante evidenziare specialmente i problemi relativi alla qualità delle acque destinate al consumo umano e all'uso dell'acqua calda.

A) Qualità delle acque

È necessario sapere che ex art. 248 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie) «ogni comune deve essere fornito, per uso potabile, di acqua pura e di buona qualità. Quando l'acqua potabile manchi, sia insufficiente ai bisogni della popolazione o sia insalubre, il comune può essere, con decreto del medico provinciale, obbligato a provvedersene».

Con il D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 (Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16 aprile 1987, n. 183), decreto che stabilisce i requisiti di qualità delle acque destinate al consumo umano, per la tutela della salute pubblica e per il miglioramento delle condizioni di vita ed introduce misure finalizzate a garantire la difesa delle risorse idriche, sono state stabilite delle pesanti sanzioni (art. 21) a chi fornisce al consumo umano acque che non presentano i requisiti di qualità previsti dall'art. 1. In proposito è stato considerato «punibile, ai sensi dell'art. 21, primo comma, D.P.R. 236/88, il responsabile di un acquedotto pubblico che consenta l'erogazione di acqua destinata al consumo umano non conforme ai requisiti legali di qualità, per colpa costituita da negligenza, imprudenza o imperizia (desunta dalla non adeguata organizzazione del servizio) e/o dalla violazione di specifiche prescrizioni del detto D.P.R. o di altre norme tecniche, poste a tutela della qualità delle acque potabili (Pret. pen. Rovigo 7 febbraio 1990, Di Stefani, in *Foro it.* 1991, I, 558).

Per ciò che concerne il rapporto tra questa disciplina e la L. n. 319/76, è stato recentemente puntualizzato che la normativa della c.d. legge Merli e quella in materia di qualità delle acque destinate al consumo umano sono autonome, in quanto hanno ambiti di riferimento e finalità diversi: la prima è relativa alla tutela contro gli inquinamenti delle acque scaricate, con uno scopo di salvaguardia complessiva dell'ambiente e del territorio; la seconda è relativa alla tutela contro l'inquinamento dell'acqua potabile. Ne risulta un diverso trattamento che si spiega con la fissazione di valori più rigorosi per gli scarichi, collettivamente considerati nel tempo e nello spazio, onde prevenire il fenomeno dell'inquinamento, altrimenti verificabile in progressione geometrica (Cass. pen. sez. III, 11 aprile 1992, n. 4487, Ginatta).

Circa le disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili si veda il D.M. 21 dicembre 1990, n. 443 (Gazzetta Ufficiale n. 24 del 29 gennaio 1992).

B) Acqua calda

L'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117, nn. 2 e 3 c.c. Circa le spese «del servizio di fornitura dell'acqua calda, i criteri stabiliti dal primo e dal secondo comma dell'art. 1123 c.c. possono essere derogati, secondo quanto prescrive espressamente l'indicata norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini interessati» (Cass. 14 gennaio 1985, n. 153).

Per il Tribunale di Massa (19 ottobre 1992, n. 448, in Arch. Loc. e cond. 1983, 294) «nell'individuazione del sistema di ripartizione delle spese per l'erogazione dell'acqua calda vige il principio della maggioranza non rientrando la ripartizione di dette spese tra le norme imperative inderogabili e non apparendo corretto sotto il profilo non solo giuridico ma anche etico, sottrarsi al pagamento della quota proporzionale di un servizio che viene offerto a tutti solo perchè non lo si utilizza in tutto in parte per motivo propri».

Sul problema invece della soppressione dell'impianto centralizzato dell'acqua calda, in virtù di quanto stabilisce l'art. 26 della L. n. 10 del 1991 (v. RISCALDAMENTO E RISPARMIO ENERGETICO) è senz'altro da non condividere la sentenza Cass. 3 marzo 1991 n. 3186, per la quale è necessario il consenso dell'unanimità dei condomini per deliberare la soppressione dell'impianto centralizzato dell'acqua calda, in quanto contrastante con il punto g) dell'art. 8 (richiamato dal secondo comma dell'art. 23) della L. n. 10/91 che fa espresso riferimento agli impianti di «produzione di acqua calda sanitaria». Quindi, per la trasformazione dell'impianto centralizzato di acqua calda in impianti singoli tendenti alle finalità di cui all'art. 1 L. 10/91, è da ritenere sufficiente una delibera assembleare adottata «a maggioranza delle quote millesimali» (in argomento, cfr. De Tilla, *Il condominio nella prassi giudiziaria*, Milano, 1989, 628).

Per ulteriori approfondimenti, cfr. Maglia, *Riscaldamento, acqua calda e illuminazione: inquadramento della disciplina ex L. n. 10/1991 e problemi applicativi in campo condominiale*, in Arch. loc. e cond. 191, 516 e Tamborino, *Ripartizione della spesa di acqua calda centralizzata*, in Cons. imm. 1983, 384.

Da: *Stefano Maglia, Il Condominio dalla A alla Z*, ed. La Tribuna

Su 147 tributi erariali, 22 riguardano la casa

La Commissione Finanze della Camera ha recentemente pubblicato (relazione del deputato Piro) l'elenco dei tributi erariali. Sul complessivo numero di 147, 22 - come da elenco sotto riportato - riguardano, direttamente o indirettamente, gli immobili.

Imposte sul patrimonio e sul reddito	Riferimenti normativi
Irpef.....	Dpr N. 917/1986
Irpeg.....	Dpr N. 917/1986
Ilor.....	Dpr N. 917/1986
Addizionale 8% Irpeg e Ilor.....	Dpr N. 602/1973 - DL N. 936/1977, DL n. 787/1981
Imposta ipotecaria.....	D. Lgs. n. 347/1990
Imposta catastale.....	D. Lgs. n. 347/1990
Imposta di successione.....	D. Lgs. n. 346/1990
Imposta di donazione.....	D. Lgs. n. 346/1990
Diritti catastali e di scritturato.....	D. Lgs. n. 347/1990
Invim di spettanza dell'erario.....	DL n. 55/1983, conv. L. n. 131/1983
Tasse e imposte sugli affari	Riferimenti normativi
Imposta sul valore aggiunto.....	Dpr N. 633/1972
Imposta sul patrimonio delle imprese.....	DL n. 394/1992, conv. L. n. 461/1992
Imposte di bollo e registro	Riferimenti normativi
Registro sugli atti traslativi della proprietà.....	Dpr n. 131/1986
Registro sugli atti di natura dichiarativa.....	Dpr n. 131/1986
Registro su locazioni, affitti e comodati.....	Dpr n. 131/1986
Registro sui contratti preliminari.....	Dpr n. 131/1986
Registro su altri atti pubblici e scritture private autenticate.....	Dpr n. 131/1986
Tasse sugli atti giudiziari e notarili	Riferimenti normativi
Imposta di registro sugli atti giudiziari Tassa ipotecaria su iscrizioni e trascrizioni	
Imposte di fabbricazione e consumo	Riferimenti normativi
Imposta di consumo sul gas metano a uso combustibile per consumo domestico.....	DL n. 15/1977 - L. n. 405/1990
Addizionale all'imposta erariale di consumo sull'energia elettrica.....	L. n. 973/1967
Diritti erariali e addizionali sul consumo dell'acqua.....	DL n. 120/1990

Affittansi Castelli, prezzi modici

«Se si fa il raffronto con l'equo canone, ovviamente gli affitti sono aumentati, e di molto. Ma sarebbe un confronto ingenuo, puramente ipotetico: l'equo canone in realtà era praticamente scomparso ormai da anni e, come a Roma, più del 90 per cento dei contratti erano in nero o "atipici", eufemismo con il quale si indicano i contratti falsi, quelli uso foresteria o finto ufficio. Fatti apposta per aggirare l'equo canone.

Invece il raffronto corretto da fare è quello tra il livello "reale" dei prezzi di un anno fa e quello attuale. Il risultato riserva non poche sorprese. Ci si accorge, per esempio, che la media degli affitti, anziché aumentare è diminuita. Si scopre che un appartamento che prima non si affittava per meno di un milione e mezzo, ora si trova anche ad un milione e cento. Miracoli della crisi».

Antonio Scuteri, *la Repubblica*

"Il valore morale della solidarietà obbligatoria è nullo. Il valore economico, inteso come spesa, è altissimo"

Sergio Ricossa

GIURISPRUDENZA CASA

Sentenza "giurassica"

Pare di essere in un altro mondo, qua in Italia. La Cassazione che - in un momento in cui si va, ovunque, verso il mercato - deve ancora discettare di queste cose.

Ha detto, dunque, il Supremo Collegio in una recentissima sentenza, tuttora inedita (n. 4111/93): "Poiché, a norma dell'art. 19 della legge 27.7.1978 n. 392, i piani intermedi sono quelli posti tra il piano terreno e l'ultimo piano dell'edificio, al quale, pertanto, non può mancare il piano terreno, ancorché non utilizzato o non utilizzabile (come nel caso di edificio costruito su pilastri), deve considerarsi piano terreno il piano rialzato sovrastante al seminterrato e al di sotto di altro piano, ancorché il piano rialzato possa trovarsi a quota diversa da quella della strada, perché non vi è assoluta necessità di coincidenza tra l'altezza del pavimento del piano e quella del suolo, potendo in concreto tale coincidenza mancare per varie cause (es., presenza di vespai ventilati, suolo in salita, ad andamento irregolare, ecc.), come per la presenza di un piano seminterrato".

Parole - come si diceva - fuori dal mondo. Meglio: fuori dalla storia. Una sentenza dovuta (per stabilire il prezzo di un bene, con la legge che abbiamo!), ma pur sempre una sentenza "giurassica".

La Cassazione fa il punto sui vincoli paesaggistici

Sull'applicabilità della legge 8 agosto 1985 n. 431 concernente la tutela delle bellezze naturali si sono pronunciate le sezioni unite penali della Corte di cassazione con la sentenza 23 aprile 1993, solo recentemente pubblicata. Si tratta della legge che ha profondamente innovato questa tutela rispetto alla disciplina dettata dalla legge 29 giugno 1939 n. 1497.

La legge del 1985 ha così sostituito ai vincoli specifici gravanti su determinate località dotate di particolari pregi estetici una diffusa protezione del paesaggio, prevenendo ogni ulteriore possibilità di degrado ambientale attraverso l'imposizione in via cautelare di un divieto di edificabilità esteso a tutte le aree comunque interessate dai vincoli paesaggistici.

Le sezioni unite, chiamate ad interpretare la portata di questi vincoli, hanno affermato che il reato di interventi edilizi sulle aree protette è configurabile anche nell'ipotesi in cui la costruzione di un edificio sia stata autorizzata ed abbia avuto inizio anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 431. Ciò, sempre che a tale data la costruzione non abbia assunto dimensioni di apprezzabile consistenza, tali da realizzare un'irreversibile modificazione del territorio, non conciliabile con le prescrizioni cautelari imposte dal legislatore.

Così pronunciandosi, le sezioni unite hanno evidenziato l'immediata operatività delle misure di salvaguardia previste dalla legge in esame, ma anche la necessità, ai fini dell'applicabilità o meno dei vincoli di inedificabilità a costruzioni in corso alla data di entrata in vigore della stessa legge, di verificare le proporzioni concrete dell'attività immutativa del territorio con riferimento a tale data, posto che è in quel momento che il vincolo paesaggistico è stato introdotto.

Lo dice la Ctc Rimborsi, istanze all'intendenza

La commissione centrale (decisione n. 2701 del 7 ottobre 1993, sez. XXI), disattendendo la consolidata opinione della precedente giurisprudenza in materia, ha affermato che, qualora il contribuente non riceva, o riceva solo in parte, il rimborso richiesto con la dichiarazione annuale e presenti la conseguente istanza di rimborso all'intendenza di finanza anziché al competente centro di servizi, l'istanza stessa si considera inammissibile.

In questo caso il contribuente perde il diritto di presentare ricorso contro l'eventuale silenzio-rifiuto dell'amministrazione.

Le precedenti interpretazioni della stessa commissione centrale, infatti, avevano stabilito che l'intendenza di finanza cui sia stata erroneamente inoltrata l'istanza per un rimborso di competenza del centro di servizio, ha l'obbligo di inviare la domanda all'organo competente perché l'istanza stessa si consideri validamente presentata; conseguentemente, qualora dopo 90 giorni l'amministrazione non si pronunciasse, si intende regolarmente formato il silenzio-rifiuto e il contribuente può inoltrare ricorso alla commissione tributaria di primo grado (comm. trib. centr. sez. XXIII, 9 maggio 1990, n. 3475; sez. XVIII, 16 gennaio 1990, n. 211, sez. XII, 4 aprile 1989, n. 2442).

Con la pronuncia in questione la commissione centrale ha invece stabilito che ogni altro organo interpellato dal contribuente, diverso dal centro di servizio non può né potrebbe ritenersi legittimato a supplire il centro di servizio stesso, che è il solo in possesso di tutti gli elementi di giudizio per procedere a un eventuale riesame della liquidazione che ha portato a non effettuare il pagamento del rimborso che il contribuente aveva chiesto con la dichiarazione annuale.

L'avventura parlamentare dei canoni collettivi Attacco ai patti in deroga a colpi di emendamenti

di Corrado Sforza
Fogliani (*)

La storia della modifica dei patti in deroga (e del ritorno al fatto all'epoca canonica, ma pure supplementari, va ricostruita. Poi forse non ostina al tentativo, per distinguere tra derogazioni e interventi normativi (ma non per tanto).

I procedimenti usati (attività, alla Commissione ambiente della Camera, di Rifondazione comunista e del Pds) sono già stati raccontati, in questa rubrica (del Sole-24 Ore) dal 17 novembre 1993. Da allora, la iniziativa in questione si sono sviluppate nell'ambito della legge di autorizzazione della Finanziaria, con la presentazione di disegni di legge di vario genere che — per la loro natura tecnica alla materia — non stati tutti dichiarati inammissibili dalla Presidenza della Camera. Nella seduta del 15 dicembre, tale decisione è però stata contestata e la Presidenza della Camera (dopo una esasperazione senza della parte stessa, nel corso della quale si è parlato apertamente del rischio di proteste sul problema di un parlamentare) ha dichiarato da una disponibilità a favorire il più rapido esame di uno specifico progetto di legge di iniziativa governativa o parlamentare.

Detto fatto, nel giro di pochi ore i deputati Carati (Pd), Galli (Dc), Lanetti (Dc), Rinaldi (Pd), D'Amato (Pd), Balboni (Dc), Baroni Tassin (Pds) e Nascetti (Pd) hanno presentato un progetto di legge — n. 3492 — che, riprendendo il contenuto di un emendamento inserito nel testo della Finanziaria reso dalla Commissione ambiente, proponeva la contrattazione collettiva sindacale e provvisoria dei canoni, ed un loro aumento per gli stessi del doppio dell'attuale valore.

Nell'illustrazione della proposta, l'ammendatore che in deroga ai patti in deroga ed è una norma per evitare alla situazione di blocco del mercato dei locandoli regolatori e quindi

della mercato, sottostando a talora esagerati della disciplina della locazioni degli immobili urbani.

Per la medesima proposta, processo privilegiato di tutto rispetto: il giorno dopo, la Presidenza della Camera ne dava l'incarico all'aula e il giorno dopo ancora — 17 del mese — quest'ultima concedeva per non la sua legge alla Commissione ambiente (la possibilità, cioè, di dichiarare approvata — anche l'articolo unico del testo — senza alcun altro emendamento). E la Commissione ambiente era bella e buona, convocata per le 14.30 dello stesso giorno per fare tutto in quattro e quattro (la dimostrazione che quando si vuole, si può).

Ma — e questo punto — il colpo al cuore della base di una precisa disposizione del Regolamento della Camera, deputati — la misura più che sufficiente — della Legge Nord, del 1981 e del 1982 (però chiesto che dalla riforma dei patti in deroga si occupasse l'aula). E la Commissione ambiente (presieduta dall'onorevole Carati, uno dei proponenti) non ha potuto che prendere atto, con un certo — probabilmente — a tempo indeterminate della riforma. Ed anche lo pretese (o i disegni) di qualche risparmio deputato, non hanno potuto fare niente.

Che in più di deputati, chiedi la sede legislativa, potessero venire da un emendamento all'aula non riforma di valore dirigenze non centrale come quella contenuta nella proposta Carati, appare in una certa confusione come l'attuale potere legislativo. La contrattazione collettiva dei canoni non esiste in alcuna parte del mondo, e solo il senso di responsabilità della maggioranza della proposta coltiva tutti con il che il blocco del 1993 dell'epoca canonica (preziosamente evitato dal progetto approvato) non sia stato a rifacimento in tutta Italia (in certe città, l'aumento del loro valore è del 20 per cento, a dispetto del blocco industriale) — paragonabili a quelli del 1981, ed ai quali deputati demagoghi hanno detto fatto di credere — invece di negoziare con i proprietari che vogliono

solo far vedere un istituto, quello dei patti in deroga, che fornire quotidianamente la misura della loro incomprensione, soprattutto ogni situazione sul territorio).

Problema, la vicenda del tentativo riformo — di fatto — all'oggi esiste (e la parte supplementari) prova solo che l'adesione alla maggioranza di cui esse segue del mercato, è più facile praticarla in Tv che prendere effettivamente, viceversa ogni parte demagogica. La Camera, dal resto sua, si mantiene disponibile ad ogni condizione — solo è demagogica (e, di esempio legislativa come in un sistema medievale parlamentare) — in qualsiasi parte. Ma, per ora, non può che ritardare

che (nonostante colpevoli inosservanza di chi avrebbe dovuto prometterlo, e prevedere lo stesso la situazione) si sia riusciti ad assicurare la permanenza del nostro ordinamento giuridico di quel piccolo spigolo di libertà e di mercato che è rappresentato dai patti in deroga: una garanzia che va promossa (e non che eliminata perché), soprattutto ogni tentativo di ogni tentativo, sono la finzione e finzione, rivitalizzando l'istituto della locazione, a beneficio di chi vuole fare e non di chi lo non l'ha già e vuole solo continuare ad avere la possibilità di privilegio, caricando su altri — inquilini e proprietari — gli oneri relativi.

(*) presidente Commissione

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3492

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CERUTI, GALLI, LUNETTI, RIZZI, D'AMATO,
BALBONI, ENRICO TRITA, NASCETTI

Dispongono in materia di locazioni abitative

Presentata il 15 dicembre 1993

Genova Camera — L'articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1993, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1993, n. 339, ha introdotto la possibilità che, per la transazione di immobili non nuovi, le parti stipulino accordi in deroga alle norme della legge 27 luglio 1978, n. 283, relative all'agevolazione. Tale disposizione si è resa necessaria per evitare alle abitazioni di blocco del mercato della locazione, necessaria revisione organica della disciplina delle locazioni degli immobili urbani.

La disposizione richiamata, tuttavia, se da una parte ha determinato una maggiore ripresa del mercato delle locazioni, dall'altra ha alcune realtà del paese ha generato fenomeni abusivi dei canoni dell'edilizia in deroga, e vantaggio dei soggetti

appartenenti alle categorie economiche più deboli.

Il recente parlamento approvato successivamente nell'ambito per disciplinare un accordo equitativo tra le esigenze dei proprietari e i diritti degli inquilini. A tal fine, la proposta di legge in esame tende ad armonizzare i canoni definiti in base alle norme succitate e parametri determinati in sede di contrattazione negoziale o provvisoria e ad assicurare nel tempo gli interessi rispetto ai canoni definiti ai sensi della legge n. 332 del 1993, prevedendo a tal fine che, in caso di mancato accordo tra le parti, l'aumento del canone non superi il doppio dell'attuale valore nel quinquennio successivo all'entrata in vigore della citata legge n. 332 del 1993.

Il presente progetto non prevede approvazione della proposta di legge su oggetto.

PROPOSTA DI LEGGE

1. I canoni di locazione relativi ad abitazioni di cui all'articolo 11, comma 2, del decreto-legge 11 luglio 1993, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1993, n. 339, sono determinati, nella contrattazione negoziale o provvisoria tra rappresentanti delle proprietà-

edifici e dei medesimi rappresentanti rappresentativi a livello nazionale, nazionale o della tipologia, della condizioni oggettive, dell'ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, nonché di particolari elementi o esigenze contrattuali delle parti. In caso di mancato accordo tra le parti, il canone di locazione è determinato in ogni caso, che, nel quinquennio successivo alla data di entrata in vigore della citata legge n. 332 del 1993, non può essere superiore al doppio del valore determinato al momento della legge 27 luglio 1978, n. 283.

EDILIZIA GIURISPRUDENZA

La permanenza del reato di costruzione abusiva cessa con il compimento delle opere esterne

Il reato di costruzione senza concessione è di natura permanente e la permanenza cessa con il totale esaurimento dell'attività illecita; poiché, dopo l'entrata in vigore della l. 28 febbraio 1985, n. 47, le opere interne non sono più soggette a concessione (art. 26), il reato cessa con il compimento delle opere esterne, con esclusione di quelle di rifinitura interna: in altri termini, permane fino a quando continua l'attività edilizia soggetta a concessione.

(Cass., sez. III, 7 luglio 1993, La Sorba)

La demolizione della costruzione abusiva deve essere sempre ordinata anche a seguito di patteggiamento

L'ordine di demolizione di cui all'art. 7 comma ult. l. 28 febbraio 1985, n. 47 è atto dovuto per il giudice nel caso di sentenza di condanna per violazioni edilizie; tale ordine, avendo natura di sanzione amministrativa e non di pena accessoria, va emesso anche nel caso di sentenza che applica la pena su richiesta delle parti - che dall'art. 445 c.p.p. è equiparata alla sentenza di condanna - e ancorché non sia stato oggetto dell'accordo, trattandosi di provvedimento obbligatorio sottratto alla disponibilità delle parti medesime.

(Cass., sez. III, 29 settembre 1993, Bruschini)

FISCO VORACE

Percentuale di reddito catastale corrispondente all'imposta in funzione di Irpef e I.C.I.

I.C.I.	Irpef	%R.C.	Irpef	%R.C.	Irpef	%R.C.	Irpef	%R.C.
4,00	22%	62,00	27%	67,00	34%	74,00	41%	81,00
4,25	22%	64,50	27%	69,50	34%	76,50	41%	83,50
4,30	22%	65,00	27%	70,00	34%	77,00	41%	84,00
4,50	22%	67,00	27%	72,00	34%	79,00	41%	86,00
4,75	22%	69,50	27%	74,50	34%	81,50	41%	88,50
5,00	22%	72,00	27%	77,00	34%	84,00	41%	91,00
5,25	22%	74,50	27%	79,50	34%	86,50	41%	93,50
5,50	22%	77,00	27%	82,00	34%	89,00	41%	96,00
5,75	22%	79,50	27%	84,50	34%	91,50	41%	98,50
6,00	22%	82,00	27%	87,00	34%	94,00	41%	101,00
6,25	22%	84,50	27%	89,50	34%	96,50	41%	103,50
6,50	22%	87,00	27%	92,00	34%	99,00	41%	106,00
6,75	22%	89,50	27%	94,50	34%	101,50	41%	108,50
7,00	22%	92,00	27%	97,00	34%	104,00	41%	111,00

Imposta = Irpef x R.C. + Ici x R.C. x 100 - Imposta = R.C. x (Irpef + Ici x 100)
R.C. = Reddito Catastale

Premesso che con la definizione "tariffa d'estimo" s'intende il reddito imponibile, questo è il reddito imponibile totale ovvero la base sulla quale si calcolano le imposte sui redditi come l'Irpef. Per l'Ici invece si applica il prodotto tra la rendita catastale ed un moltiplicatore stabilito dal Decreto del Ministero delle Finanze del 14/12/91 (lo stesso usato per l'Imposta di Registro, ecc.). Tale moltiplicatore per la categoria catastale A (fatta salva l'A/10) che corri-

sponde all'abitazione, è stato stabilito nella misura di 100.

Detto questo, la somma dell'Irpef e dell'Ici - che convenzionalmente si chiamerà Imposta - scaturisce dalla somma dell'aliquota Irpef relativa alla fascia di reddito del singolo contribuente moltiplicata per l'importo del reddito catastale, e dall'aliquota Ici tradotta in percentuale (solitamente si esprime in parti per mille) moltiplicato per il prodotto tra il reddito catastale ed il moltiplica-

Autocertificazione per agevolazioni*Silenzio-assenso e sanatoria edilizia, basta una dichiarazione*

Il I comma dell'art. 46 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, modificato dal dl 12 gennaio 1988, n. 2, convertito nella legge 13 marzo 1988, n. 68, regola i rapporti tra amministrazione finanziaria e contribuente e prevede l'applicazione di agevolazioni tributarie in materia di tasse e di imposte indirette per l'acquisto relativo a fabbricati costruiti in difformità a prescrizioni urbanistiche, a condizione che contestualmente all'atto da registrare venga prodotta copia conforme del provvedimento di sanatoria, ovvero, in mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, copia della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso.

La stessa norma stabilisce inoltre che «alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della

domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro 90 giorni da tale scadenza, all'ufficio del registro copia del provvedimento definitivo di sanatoria o, in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione».

La riportata legge, nel regolare i rapporti tra amministrazione comunale e cittadini, al XII comma dell'art. 35 prevede, per le ipotesi di illeciti edilizi sanabili, che «decorso il termine perentorio di 24 mesi dalla presentazione della domanda, quest'ultima si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio e alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento. Trascorsi 36 mesi si prescrive l'eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti».

Il XIII comma dispone che nell'ipotesi di opere costruite su aree sottoposte a vincolo previste nell'art. 32, «il termine di cui al XII comma del presente articolo decorre dall'emissione del parere previsto al I comma dell'art. 32».

In relazione alla predetta normativa, il Ministero delle Finanze - sostanzialmente recependo l'orientamento stabilito dalla Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza, e tempestivamente comunicato - ha emanato una Circolare (n. 41, 20.12.1993) secondo la quale:

- l'obbligo della presentazione, entro i 90 giorni dalla scadenza annuale, della dichiarazione del Comune o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione, viene meno dopo lo spirare del termine prescrizione di 36 mesi per la formazione del silenzio-assenso;
- il *diès a quo*, per il formarsi del silenzio - assenso, decorre dalla data di presentazione dell'istanza;
- «per la conferma dei benefici tributari, trascorso il termine di 36 mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria, non è più consentito al Comma di poter chiedere ulteriori somme a conguaglio»;
- il contribuente, trascorsi 36 mesi dalla presentazione dell'istanza di condono, può produrre, in mancanza della concessione in sanatoria, all'ufficio del registro competente, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio a sensi della legge n. 15/1968.

Marco Bodrone

IN PUNTA DI SPILLO

TG2, è "il nuovo"?

Il TG2 ha dato notizia della bocciatura delle proposte di modifica dei patti in deroga con l'annuncio - costernato - che, così, non sarebbero cessate le "speculazioni" sugli affitti. Immediata la reazione della Confedilizia, presso la Direzione di rete e la Presidenza Rai.

C'è da chiedersi: sarebbe questa la "nuova" Rai?

Statalisti? Peggio...

Il Pds ha sostenuto fino all'ultimo la proposta (firmata, peraltro, anche - e congiuntamente - da dc, psi, pri) di introdurre la contrattazione collettiva dei canoni delle locazioni private. Il deputato Lavaggi ha dichiarato all'*Indipendente* (17.12.93): "Chiedono che gli affitti siano stabiliti dalla trattativa con il sindacato più rappresentativo degli inquilini, leggi il loro Sunia. Statalisti? Peggio: corporativi".

Nuove sanzioni in tema di riscaldamento

(Legge 9.1.1991 n. 10 e D.P.R. 26.8.1993 n. 412)

Con il D.P.R. 412 del 26 agosto 1993 è stato emanato il regolamento esecutivo dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 in tema di contenimento dei consumi energetici.

In particolare, le norme che riguardano gli impianti di nuova installazione (articoli 5-7 e 8) entreranno in vigore il primo agosto 1994, o anche prima sempre che vengano rispettati i tempi tecnici previsti dall'art. 12, secondo comma del D.P.R. 412 (qualora, cioè, siano recepite le normative UNI). Ugualmente dal primo agosto 1994 (o anche prima) entreranno in vigore le norme relative agli obblighi e ai controlli disposti con la nuova normativa (art. 11).

Sotto l'aspetto della responsabilità civile, nel caso di edifici dotati di impianti centralizzati in condominio, è l'amministratore il destinatario degli obblighi di manutenzione e di adeguamento.

Questi è, infatti, il soggetto (mandatario ex lege) cui l'art. 1130, 2° comma del codice civile attribuisce il potere - dovere di disciplinare l'uso

delle parti comuni, compreso il potere di gestire i servizi nell'interesse di tutti i condomini e, in particolare, di decidere le modalità e i tempi di attivazione dell'impianto di riscaldamento. A proposito di quest'ultimo compito, il regolamento in esame detta importanti norme. In particolare, l'art. 9 (limiti di esercizio degli impianti termici) prevede, al comma 8, l'obbligo per l'amministratore e, dove questo manchi, per il proprietario o i proprietari, di 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 stabilito dallo stesso articolo 9, nonché le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Occorre chiedersi, a questo punto, quale sia la sanzione per l'amministratore o il proprietario (o i proprietari) che non ottemperino agli obblighi previsti dall'art. 9 del regolamento. Allo scopo, occorre esaminare l'art. 34

comma 2 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ai sensi del quale: "Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'art. 28 e che non osserva le disposizioni degli articoli 26 e 27 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere". Tale norma, infatti, oltre a sanzionare altre fattispecie non pertinenti alla materia regolata dall'art. 9 del D.P.R. 26/8/1993, n. 412 (gli articoli 26 e 28 della legge 1991, n. 10 dettano disposizioni in tema di progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti, nonché di documentazione relativa alle opere stesse), tutela pure il disposto dell'art. 27 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, che così dispone: "I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'art. 4 - (norme attuative della legge 1991, n. 10, tra le quali, appunto, il D.P.R. 26/8/1993, n. 412) - in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza".

Appaiono, quindi, sanzionate le disposizioni dell'art. 9 del D.P.R. 26/8/1993, n. 412, concernenti i limiti di esercizio degli impianti termici, mentre l'obbligo di esposizione della "tabella", di cui all'art. 9 comma 8 non risulta sanzionato in alcun modo, perché esula concettualmente dalla fattispecie prevista dall'art. 27 della legge 9 gennaio 1991, n. 10. Non solo. È necessario anche sottolineare che in caso di violazione dei limiti fissati per il consumo energetico dall'art. 9 del regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 1991, n. 10, la sanzione amministrativa prevista (sia pure indirettamente, tramite il rinvio, da parte dell'art. 27 comma 2 della legge 1991, n. 10) in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere, appare di fatto inapplicabile.

Infatti, l'art. 9 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, nel disciplinare i limiti di esercizio degli impianti termici, non prende in considerazione opera alcuna. Sembra anzi, che una sanzione prevista per altre ipotesi (quelle, ad essa pertinenti, di cui agli articoli 26 e 28 della legge 1991, n. 10), sia stata estesa pedissequamente pure all'art. 27 della legge stessa, ai decreti di attuazione dall'art. 34, della stessa legge, il quale detta un precetto logicamente incompatibile con la sanzione di cui sopra.

In sintonia con l'estensione della responsabilità nella manutenzione e nell'adeguamento degli impianti, il D.P.R. 412 introduce la nuova figura

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

DALLE RIVISTE

Locazione o...enfiteusi?

Il business miliardario dei salvavita

Sull'esautivo (sempre) *Corriere tributario* (n. 45/93), importante studio di Gaspare Arnao e Fabio Castelli sulla "Retroattività delle agevolazioni sulla prima casa". Sul n. 47, importante studio di Luigi Bellini (I requisiti delle abitazioni di lusso). Sul n. 50, invece, lo stesso autore tratta delle "Differenze tra costruzioni e abitazioni rurali".

Su *Consulenza casa* n. 11/93, Claudio Polis tratta l'argomento "Il nuovo regime Iva per oneri condominiali e manutenzione straordinaria" mentre Adriana Nicoletti illustra la nuova disciplina per gli impianti termici (DPR n. 412/93) e Armando Barsotti - della Fiaip - il trattamento tributario dell'attività dell'agente immobiliare.

A firma Ettore Fieramosca, interessante articolo sugli impianti di riscaldamento ("Autonomi o centralizzati?") sulla rivista *il geometra ligure* (n. 2/93).

Informarsi (n. 8/93) pubblica uno studio di L. Abis su "Condominio: la possibilità di sanare le delibere nulle di un'assemblea condominiale".

Italia Oggi (n. 282/93) pubblica un brillante articolo di fondo del Presidente Alberto Virgilio dal titolo "L'esperienza non insegna, il caso dell'equo canone": nel testo, l'osservazione che il varo di una normativa di sostanziale ritorno all'equo canone "aprirebbe una strada spianata per la declaratoria di incostituzionalità, in quanto ne deriverebbe la sostanziale assimilazione della locazione all'istituto arcaico dell'enfiteusi".

Sempre numerosi gli articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 482/93 apprezzati articoli di Gabriele De Paola (In vigore il regolamento per gli impianti di riscaldamento) e Raffaele Rizzardi (Iva nell'edilizia: costruzioni, vendite e locazioni). Sul n. 483/93, interessanti - e completi - gli articoli di Gianluca Groppi (Oneri per l'adeguamento degli impianti. I soggetti tenuti all'osservanza degli obblighi) e Romano Mosconi (Agevolazioni per cooperative edilizie in materia di imposte indirette).

Il giornale dei dottori commercialisti (n. 8-9/93) pubblica un completo approfondimento sul sistema dei moltiplicatori per la determinazione del valore degli immobili.

Andrea P. Giorgi tratta su *le leggi illustrate* (n. 12/93) il problema dell'accatastamento al Catasto urbano degli immobili che hanno perso il carattere della ruralità: finalmente, in argomento, uno studio preciso ed approfondito.

Molto chiaro - già dal titolo - l'articolo di Aldo Borta Schiannini su *Il mondo* del 6.12.93: "Imprese elettriche - Il business della sicurezza - Salvavita, ma solo in teoria - Un giro d'affari miliardario. Per adeguare gli impianti di casa".

Sempre interessante anche *il fisco*. Sul n. 44/93, studio di Enzo Sollini su "L'Ici ed il fallimento"; e sul n. 45/93, studi di Gilberto Zaina (Agenzie immobiliari mandatarie senza rappresentanza nella locazione ad uso turistico) e dell'Eti (Iscrizione al catasto urbano dei fabbricati non più rurali, ad uso abitativo).

Per finire, la *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 4-5/93). Maurizio De Tilla vi pubblica un approfondimento su "La prorogatio dell'amministratore di condominio scaduto o dimissionario ed altre questioni" mentre Michele Nunziata scrive "Brevi note in tema di distanze tra edifici". Sullo stesso numero, Francesco Novarese scrive "Note minime" su "Patteggiamento, ordine di demolizione pretermesso e restituzione dell'immobile sequestrato".

Sanzioni riscaldamento

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE del terzo responsabile. Quest'ultimo deve essere in possesso dei necessari requisiti di idoneità tecnica, economica e organizzativa per la gestione dell'impianto.

In relazione a tale organizzazione qualsiasi soggetto può essere delegato dal proprietario (e/o dall'amministratore) ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici. Infatti, ai sensi dell'art. 11, comma 6 del regolamento. "Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico appone la firma sul "libretto di centrale" o sul libretto d'impianto" (a seconda che gli impianti termici abbiano potenza nominale superiore o uguale a 35 Kw o, viceversa, inferiore) per accettazione della funzione che lo impegna, tra l'altro, quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'art. 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Norma, quest'ultima, la quale prevede due fattispecie, diversamente sanzionate. Infatti, ex art. 34, comma 5 della legge 1991, n. 10: "Il proprietario, o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'art. 31, commi 1 e 2 - (cioè, che non abbia adottato le misure necessarie per contenere i consumi di energia entro i limiti vigenti in materia, o che non abbia effettuato la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della normativa UNI e CED) - è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a lire un milione e non superiore a lire cinque milioni". La norma in esame non contiene riferimento alcuno all'occupante. Tuttavia, dall'esame del regolamento di attuazione della legge 1991, n. 10 ed in particolare dall'art. 11, comma 2 dello stesso, emerge pure la responsabilità di quest'ultimo, il quale subentra, per la durata dell'occupazione dell'unità immobiliare dotata di impianto termico individuale, alla figura del proprietario nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dalla normativa in esame e nelle connesse responsabilità per quanto riguarda l'esercizio, la manutenzione e le verifiche periodiche dell'impianto.

La seconda parte dell'art. 34, comma 5 della legge 1991, n. 10 dispone, poi: "Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 del medesimo art. 31 - (il quale prevede la nullità dei contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti termici che contengono clausole in contrasto con la legge stessa) - le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari ad un terzo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso".

Graziella Grassi

L'OPINIONE

Statalismo e debito pubblico

Quando non si poteva più governare *con* il debito, ma all'opposto si trattava di governare *il* debito, il regime ha cominciato a cedere, a perdere consenso. Infatti, se il furto di denaro si processa nei tribunali, il furto di politica si processa nelle tornate elettorali. Le forze politiche che hanno finora basato le loro sorti e le loro fortune elettorali sullo *statalismo* finanziato con il debito pubblico, dovranno d'ora in poi agire - e agire da subito, a partire dalla prossima «manovra» non rinviabile oltre l'estate - proprio contro i loro elettori.

Giulio Tremonti
Corriere della Sera, 27.12.93

Perderanno la pazienza?

(ma non sarà mai troppo tardi)

Siamo passati dai 6,8 milioni a testa di entrate del settore pubblico nel 1980 (esprese in lire di oggi, non di allora) ai 12,4 milioni del 1992, ed è sempre così che per il 1993 arriveremo a poco meno di 13 milioni per ogni italiano, ricco o povero, adulto o bambino, pensionato, disoccupato o lavoratore - circa 52 milioni per la famiglia media di quattro persone. Nel frattempo, manco a dirlo, poco o nulla si è fatto per contenere la crescita delle spese, che continuano ad aumentare a ritmo esplosivo.

Crescita continua, graduale, indolore, sopportabile delle entrate ed aumento esplosivo delle spese, tuttavia, non possono continuare indefinitamente: prima o poi si dovrà arrivare alla *redde rationem*. Finora gli italiani hanno dato prova di infinita, ingiustificabile pazienza; hanno sopportato quasi senza fiatare tutte le vessazioni che il potere ha ritenuto di infliggere loro. Ma anche la pazienza dei contribuenti italiani, come tutte le cose di questo mondo, non è illimitata. Prima o poi la perderanno e non sarà mai troppo presto: come l'andamento della nostra finanza pubblica conferma, la pazienza dei popoli è la mangiatoia dei tiranni.

Antonio Martino
il Giornale, 28.12.93

Gli alloggi pubblici in vendita ai privati

Il provvedimento che prevede la vendita degli alloggi pubblici è diventato legge dello stato. La commissione lavori pubblici di palazzo Madama ha, infatti, approvato in sede deliberante lo stralcio delle norme già previste nel provvedimento collegato alla legge finanziaria e già approvate dalla camera dei deputati. Le norme per la vendita riguardano le case degli Iacp, delle poste, delle Ferrovie dello stato, degli enti pubblici come l'Inps, l'Inail e l'Inpdap. La Camera ha aggiunto anche l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'arma dei carabinieri, del corpo della guardia di finanza, del corpo degli agenti di custodia, del corpo forestale dello stato. Le disposizioni relative alle modalità di vendita si applicano anche agli alloggi acquisiti dal ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.

Il provvedimento prevede che gli alloggi che possono essere venduti vadano da un minimo del 50 a un massimo del 75% del patrimonio. Saranno le regioni a formulare i piani di vendita entro due mesi dall'approvazione della legge. Hanno diritto agli alloggi gli assegnatari o i loro fami-

liari conviventi che siano in affitto da almeno cinque anni e non siano in mora con il pagamento delle rate. Il provvedimento stabilisce inoltre che le famiglie che abbiano limiti di reddito inferiori a quelli fissati dal Cipe, come tetto massimo per il diritto ad avere alloggi in affitto, nonché gli inquilini ultrasessantenni o i portatori di handicap, abbiano diritto a rimanere nell'alloggio affittato anche se non intendono o non possono acquistarlo. In questi casi gli appartamenti non potranno essere ceduti a terzi. Gli inquilini comunque hanno due anni di tempo per presentare la domanda di acquisto dell'abitazione. Trascorso tale periodo la casa potrà essere venduta a terzi. Il prezzo di vendita ai privati degli alloggi pubblici sarà determinato moltiplicando per 100 il valore delle rendite catastali. La cifra così ricavata dovrà però essere decurtata dell'1% per ogni anno di vetustà dell'immobile fino a un massimo di 20 anni. Un'ulteriore riduzione del 10% sarà praticata qualora l'immobile venga comprato in contanti. Nel caso dell'acquisto rateale dovrà essere versato un anticipo del 30% del valore dell'immobile e il rimanente potrà essere rateizzato (a un

Ne mancano 1.300

Il gettito Ici tocca quota 13 mila mld

Gettito Ici a quota 13 mila miliardi. Il servizio bancoposta del ministero delle poste e telecomunicazioni ha fornito dati ufficiali che comprendono il 15 (ultimo giorno di versamento) e il 16 dicembre (i ritardatari). L'incasso totale è di circa 5.225 miliardi, relativi a 17 milioni e 703 mila versamenti. In occasione dell'acconto (pari al 45 per cento del totale) furono incassati circa 5.231 miliardi, per un totale di quasi 20 milioni e 700 mila bollettini. Per ora dunque i conti non tornano: mancano all'appello circa 3 milioni di versamenti. Intanto, il consorzio nazionale degli esattori ha fornito i propri dati definitivi. Le esattorie hanno incassato 1.328 miliardi per il saldo. In occasione dell'acconto ricevettero 1.196 miliardi. Il totale complessivo (esattorie più uffici postali) dà dunque 13 mila miliardi. Rispetto alle previsioni del ministro delle Finanze Franco Gallo mancano ancora 1.300 miliardi. Il servizio bancoposta ha ancora un certo numero di bollettini da contabilizzare. In questi versamenti è riposta la speranza che le previsioni delle finanze (già smentite una volta) vengano rispettate.

tasso d'interesse legale) fino a un massimo di 15 anni. L'80% delle somme ricavate dovrà essere destinato alla costruzione di nuovi alloggi e il rimanente 20% al risanamento dei deficit degli enti proprietari.

Iciap e affittacamere nei periodi estivi

Con Risoluzione Dir. Fin. Loc. n. 7/AQ/521 del 20.7.1993, il Ministero delle Finanze ha chiarito che "per individuare le condizioni di tassabilità (ai fini Iciap) delle attività (di affittacamere e di locazione di immobili a turisti) occorre verificare di volta in volta se, in presenza di singole fattispecie, sussistano quegli elementi che possono senz'altro essere considerati sintomatici dell'attività imprenditoriale, quali ad esempio l'abitudine e la professionalità nell'esercizio della stessa nonché la qualità e quantità delle prestazioni erogate".

Tanto, per i soggetti esercenti che siano persone fisiche. Se, invece, si tratta di società, l'attività esercitata è da qualificare, in ogni caso, come attività d'impresa.

Fabbricati nel mirino del Fisco

Con Dm 30.12.1993 il Ministro delle Finanze ha approvato i programmi ed i criteri per i controlli in materia di imposte.

Fra l'altro, è stabilito che il centro informativo del dipartimento delle entrate trasmetta agli uffici distrettuali delle imposte - anche ai fini degli accertamenti parziali di cui all'art. 41 bis Dpr 29.9.1973 n. 600 - avvisi automatizzati riguardanti: a) persone fisiche che risultano possessori di fabbricati sulla base delle risultanze catastali e che non hanno dichiarato, in tutto o in parte, i redditi da fabbricati; b) persone fisiche che risultano aver ceduto fabbricati sulla base delle note di trascrizione presentate alle conservatorie dei registri immobiliari e non hanno dichiarato, in tutto o in parte, i redditi da fabbricati; c) persone fisiche che, da contratti registrati, risultano locatori di fabbricati e non hanno dichiarato redditi da fabbricati o li hanno dichiarati in misura inferiore a quella risultante dagli atti del registro diminuita della quota consentita a titolo di spese di manutenzione.

Ici e indennità per terreni espropriati

Il decreto legislativo 30.12.1992 n. 504 - istitutivo dell'Ici - recita, all'art. 16: "In caso di esproprio di area fabbricabile l'indennità è ridotta a un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'imposta, qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti".

L'Ufficio legale della Confedilizia ha chiarito che la norma si applica anche in caso di dichiarazione di zona edificabile quale area agricola.

Pubblicati nella Gazzetta Ufficiale i modelli e le istruzioni per compilare la relazione tecnica

Edifici, risparmio energetico doc

Il proprietario deve documentare la rispondenza delle opere

Pronti i modelli per la compilazione della relazione tecnica che attesta la rispondenza degli edifici alle prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici. Le norme per la compilazione della modulistica sono contenute nel decreto del ministero dell'industria 13 dicembre 1993, apparso nella *Gazzetta Ufficiale* n. 297 del 20 dicembre. Per agevolare la compilazione da parte del progettista e l'esame da parte dell'amministrazione comunale le modalità di compilazione della relazione tecnica sono state determinate secondo impostazioni standardizzate, differenziate per tipologie di opere e con grado di complessità proporzionato all'importanza dell'opera stessa.

Sono solo tre, quindi, gli schemi-tipo previsti dal provvedimento: opere relative a edifici di nuova costruzione o a ristrutturazione di edifici (con riferimento all'intero sistema edificio-impianto termico); opere relative agli impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici; sostituzione di generatori di calore.

Nello stesso numero della *Gazzetta Ufficiale* una circolare del ministero dell'industria fornisce indicazioni interpretative e di chiarimento sulla relazione tecnica. Ecco punto per punto le più interessanti indicazioni ministeriali.

Chi è soggetto all'obbligo.

L'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, prescrive fra l'altro che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica. La relazione deve essere sottoscritta dal progettista o dai progettisti che devono attestare la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici.

Campo di applicazione. Il ministero nella circolare specifica che l'obbligo di compilazione della relazione tecnica riguarda esclusivamente le opere che hanno rilievo ai fini del contenimento dei consumi di energia degli edifici. Il dicastero ha pertanto predisposto schemi di relazione per le opere relative alle strutture edilizie esterne, alle strutture interne di separazione tra alloggi o unità immobiliari confinanti e agli impianti termici, nel caso di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti, nonché per l'installazione o ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti. Fra gli interventi di manutenzione straordinaria o ordinaria degli impianti, invece, il ministero ha ritenuto di predisporre un modello tipo di relazione tecnica solo per la sostituzione dei generatori di calore.

Peraltro questo modello, specifica la circolare, è riferito alla so-

stituzione dei generatori di potenza nominale superiore a 35 kW. Per i generatori di taglia inferiore, tipicamente monofamiliari e alimentati a gas, infatti la redazione di una relazione tecnica costituirebbe un onere eccessivo.

Deposito della relazione. Per quanto concerne la prescrizione inerente il deposito in comune della relazione tecnica «insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori» il ministero specifica di ritenere che «il legislatore abbia inteso fare riferimento alla comunicazione di inizio lavori già prescritta in determinati casi dalle vigenti norme in materia di concessioni o autorizzazioni edilizie». Pertanto, viene specificato, per gli eventuali casi in cui tale comunicazione non debba essere obbligatoriamente effettuata, la disposizione prevista dall'articolo 28 della legge 10/91 può essere ragionevolmente interpretata come finalizzata solo all'individuazione di un termine ultimo per la presentazione della relazione tecnica, in data comunque anteriore all'inizio dei lavori.

Attestazione di avvenuto deposito. La seconda copia della relazione e della connessa documentazione progettuale deve essere restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai fini della conservazione in cantiere.

Il ministero ricorda, però, che il rilascio di tale attestazione del deposito «non presuppone alcuna verifica o approvazione da parte degli uffici comunali della rispondenza del progetto alle prescrizioni di legge».

Varianti in corso d'opera. Nel caso di modifiche o di varianti in corso d'opera che comportino cambiamenti dei dati di progetto attestati nella relazione tecnica, il proprietario (o chi ne ha titolo) deve depositare in comune, antecedentemente all'inizio dei lavori relativi alle modifiche o varianti stesse, una relazione tecnica aggiuntiva firmata dal progettista o dai progettisti, che evidenzia tutte le modifiche apportate.

Entrata in vigore. La circolare ministeriale specifica, infine, che il decreto di approvazione dei modelli tipo di relazione tecnica entra in vigore 180 giorni dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e si applica alle denunce di inizio lavori presentate ai comuni dopo tale termine di entrata in vigore (metà giugno).

Variazioni percentuali (ridotte al 75%) degli indici Istat maturate in ciascun mese rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente

anno	gen.	feb.	mar.	apr.	mag.	giu.	lug.	ago.	set.	ott.	nov.	dic.	
1978	(inizio comunicazioni istat: ottobre 1978)										9,255	8,700	8,925
1979	9,675	10,050	10,275	10,725	10,875	11,025	11,175	11,625	12,600	13,650	14,025	14,850	
1980	16,050	16,275	15,975	15,900	15,525	15,525	16,200	16,200	15,900	15,375	16,125	15,825	
1981	14,550	14,625	15,075	14,925	15,375	15,450	14,700	14,400	13,725	13,950	13,650	13,425	
1982	12,975	12,525	12,075	11,625	11,400	11,400	11,925	12,900	12,900	12,900	12,525	12,225	
1983	12,300	12,300	12,300	12,450	12,300	12,000	11,550	10,275	10,200	9,975	9,750	9,600	
1984	9,375	9,150	9,000	8,700	8,400	8,400	7,875	7,800	7,350	6,825	6,450	6,600	
1985	6,450	6,450	6,450	6,600	6,600	6,525	6,525	6,450	6,225	6,375	6,450	6,450	
1986	6,000	5,700	5,400	4,950	4,800	4,725	4,425	4,425	4,350	3,825	3,525	3,255	
1987	3,375	3,150	3,150	3,150	3,150	3,075	3,300	3,375	3,750	3,975	3,900	3,825	
1988	3,750	3,675	3,675	3,750	3,675	3,675	3,675	3,750	3,600	3,525	3,975	4,125	
1989	4,275	4,725	4,800	5,025	5,100	5,250	5,250	5,025	4,950	5,100	4,800	4,950	
1990	4,800	4,650	4,575	4,350	4,275	4,200	4,275	4,725	4,725	4,650	4,875	4,800	
1991	4,875	5,025	4,950	5,025	5,100	5,175	5,025	4,725	4,650	4,575	4,650	4,500	
1992	4,575	4,050	4,200	4,200	4,275	4,125	4,125	3,975	3,900	3,750	3,675	3,600	
1993	3,225	3,375	3,150	3,150	3,000	3,150	3,300	3,300	3,150	3,225			

Tutte le novità della Finanziaria

L'articolo 15 della legge di accompagnamento della Finanziaria prevede importanti novità riguardo al trattamento tributario della casa di abitazione principale: vediamole insieme.

1) L'articolo 15, primo comma, introduce un nuovo comma in calce all'articolo 34 T.U. Imposte sul Reddito, nel quale è contenuta la previsione di una deduzione dall'ammontare complessivo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, nonché delle sue pertinenze, fino ad un massimo di lire 1.000.000 su base annua.

La norma precisa che:

a) per "unità adibita ad abitazione principale" si deve intendere "quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente" - quella ora riportata è la

stessa definizione già utilizzata per determinare il concetto di abitazione principale ai fini Ici; si introduce però, nel T.U.I.R. n. 917/1986, un contrasto fra l'articolo 34, ultimo comma, e l'articolo 38, terzo comma, per il quale l'abitazione principale è quella nella quale dimorano abitualmente il possessore o i suoi familiari;

b) la deduzione si applica "in proporzione alla quota di possesso"; se l'unità è posseduta da due persone, una sola delle quali vi dimora abitualmente, quest'ultima potrà dedurre al massimo 500.000 su base annua;

c) la deduzione è calcolata "su base annua"; se le condizioni che permettono di usufruirne si verificano solo per alcuni mesi, occorrerà calcolare in proporzione l'importo (ad esempio se le condizioni esistono per sei mesi, la deduzione sarà al massimo pari a lire 500.000);

d) la deduzione si applica per il reddito degli appartamenti e delle pertinenze, anche se autonomamente censite. Per calcolare il reddito complessivo sul quale applicare la deduzione, si potrà considerare anche il reddito delle autorimesse (censite nella categoria C/6) e - eventualmente - delle cantine, qualora le stesse siano considerate come unità immobiliari a sé stanti e censite nelle categorie C/2 o C/7.

Ciò rappresenta un'importante novità ed una grossa differenza rispetto alla regola in vigore per l'Ici (e prima ancora per l'Isi), laddove le detrazioni e l'aliquota agevolata (quest'ultima per la sola Isi) erano applicabili esclusivamente all'appartamento e non alle pertinenze.

2) L'articolo 15, secondo comma, provvede a modificare le altre norme, in materia di dichiarazione dei redditi, per le quali rileva l'introduzione della suddetta deduzione; così sono esonerate dall'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi le persone fisiche, non obbligate alla tenuta di scritture contabile, che possiedono soltanto redditi esenti, redditi soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta e il reddito fondiario dell'abitazione principale e sue pertinenze, purché di importo non superiore a quello della deduzione relativa.

3) L'articolo 15, quarto comma, introduce poi le seguenti modifiche al D.lgs numero 504/1992 in tema di Ici:

a) viene abrogato l'articolo 17, secondo comma, del D.lgs numero 504/1992, nel quale si prevedeva una detrazione di lire 120.000 dall'imposta lorda sul reddito, a base annua ed in proporzione alla quota di possesso, qualora alla formazione del reddito complessivo avesse concorso anche il reddito dell'abitazione principale. L'abrogazione è diretta e logica conseguenza dell'introduzione del nuovo trattamento tributario agevolato, sopra illustrato al punto 1);

b) nell'articolo 17, terzo comma, l'importo della detrazione prevista a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa in tema di Irpeg passa da lire 120.000 a lire 270.000, per ognuna delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;

c) con effetto dal 1° gennaio 1994, viene concessa ai Consigli comunali la possibilità di aumentare la detrazione - relativa all'Ici sull'abitazione principale - da lire 180.000 a lire 300.000, in presenza di particolari situazioni di carattere sociale. Dette delibere, che devono essere adottate entro il 31 ottobre di ogni anno, sono efficaci solo per l'anno successivo a quello nel quale viene assunta la delibera.

Istanze di rimborso e nuova organizzazione degli Uffici finanziari

Il processo di ristrutturazione delle Finanze (legge n. 358/91) investe l'organizzazione periferica. Scompaiono le Intendenze di Finanza e gli Ispettorati compartimentali delle imposte dirette e delle tasse; al loro posto, le direzioni regionali delle entrate (con relative sezioni staccate) e le direzioni compartimentali del territorio.

La nuova organizzazione dell'Amministrazione finanziaria è attivata dall'1 gennaio (secondo un comunicato stampa del Ministero in data 23.12.1993) in 23 sedi. Ove tale attivazione si è avuta, le istanze di rimborso di imposte (ivi comprese quelle per l'Isi e - limitatamente all'imposta corrisposta l'anno scorso - per l'Ici) vanno ora indirizzate alle Sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate.

Dobbiamo assolutamente evitare di seguire - come fanno le pecore - il gregge di coloro che ci precedono, dirigendoci dove tutti vanno anziché dove dovremmo andare.

Non vi è nulla di peggio che ascoltare quel che dice la gente, considerando giusto ciò che è approvato dai più, e prendere a modello il comportamento della massa, vivendo non secondo la ragione, ma per conformismo.

Lucio Anneo Seneca,
"La vita felice"

Per gli affitti

Primi crediti alle direzioni regionali

Arrivano i soldi per affittare immobili e locali delle direzioni regionali delle entrate. La notizia è contenuta nella circolare n. 38 del 7 dicembre del dipartimento delle entrate del ministero delle finanze. Le direzioni regionali manderanno in pensione le intendenze di finanza. Insieme alle intendenze spariranno gli ispettorati compartimentali delle imposte dirette e delle indirette.

Così, per permettere alle neonate direzioni di partire con il piede giusto, lo stato apre i cordoni della borsa. Il credito servirà per l'affitto dei locali. Il dipartimento delle entrate, avvalendosi delle procedure previste dalla legge 908/90, provvederà con decreti ministeriali a ripartire, tra le direzioni regionali, gli stanziamenti degli appositi capitoli di spesa iscritti nel bilancio di previsione dello stato per il '94. I contratti di locazione in corso alla data del 1° gennaio '94 saranno gestiti dal dipartimento delle entrate fino a esaurimento degli impegni già registrati presso la ragioneria centrale. I beni strumentali (mobili, arredi e macchinari) già in dotazione alle intendenze e agli ispettorati dovranno essere trasferiti nelle nuove strutture regionali.

GIURISPRUDENZA CONSIGLIO DI STATO

Decisione della commissione tributaria e giudizio di ottemperanza

Il giudizio di ottemperanza può essere proposto con riferimento a qualsiasi tipo di giudicato da qualunque giudice, anche speciale, provenga e quindi anche nei confronti di una decisione del giudice tributario di primo grado. L'esistenza di ulteriori mezzi di tutela giurisdizionale davanti a giudici diversi dal giudice amministrativo, non rende pertanto inammissibile un ricorso per l'esecuzione dei relativi giudicati promossi davanti al Tar. L'appello avverso le sentenze rese in sede di ottemperanza è escluso solo con riferimento alle scelte di merito attuative del giudicato in sostituzione dell'amministrazione inadempiente. È invece ammissibile l'appello con riferimento alle questioni di rito risolte o agli aspetti concernenti la stessa fondatezza della domanda proposta in sede di ottemperanza.

Cds, sez. n. 4, sent. n. 964 del 2 novembre 1993

CONDOMINIO GIURISPRUDENZA

Il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali

(Cass., sez. II, 4 dicembre 1993, n. 12028)

La sentenza osserva che gli ordinari regolamenti condominiali, approvati a maggioranza dei partecipanti, non possono importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni di fabbricato appartenenti a essi in modo individuale ed esclusivo. Pertanto, in difetto di un'approvazione unanime, le disposizioni relative al possesso di animali domestici sono inefficaci anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione, giacché le manifestazioni di volontà in esame, non essendo confluite in un atto collettivo valido ed efficace, costituiscono atti unilaterali atipici, di per sé inidonei ai sensi dell'art. 1987 c.c. a vincolare i loro autori, in difetto di una specifica disposizione legislativa che ne preveda l'obbligatorietà.

Codice della strada: dispositivi di equipaggiamento dei veicoli

Richiamiamo l'attenzione sulle conseguenze pratiche del dettato dell'art. 172 del Codice della Strada modificato con decreto legislativo 10 settembre 1993, n. 360.

Per quanto riguarda le cinture di sicurezza, la modifica ha introdotto l'obbligo di indossarle durante la marcia, oltre che per le autovetture, anche per i veicoli della categoria M2 - veicoli destinati al trasporto di persone, aventi non più di otto posti a sedere oltre al sedile del conducente - al di sotto di 3,5 tonnellate (posti anteriori), e N1 - veicoli destinati al trasporto di cose, di massa massima non superiore a 3,5 tonnellate - (posti anteriori).

Dal primo ottobre quindi, come per le autovetture, anche per i veicoli al di sotto delle 3,5 tonnellate devono essere montate le cinture di sicurezza se vi sono gli attacchi predisposti, e durante la marcia devono essere tenute allacciate quelle dei posti anteriori.

Altra novità riguarda il triangolo, il cui modello è stato cambiato dal nuovo Codice, che stabilisce che questo riproduce, con dimensioni ridotte a due terzi, il tipo piccolo del segnale "altri pericoli"; si tratta di un triangolo pieno, con punto esclamativo al centro.

Tale nuovo modello è obbligatorio per i veicoli immatricolati dopo il primo ottobre 1993, mentre per i veicoli già immatricolati a quella data continuano ad essere utilizzabili anche i vecchi modelli (triangolo vuoto), purché regolarmente omologati, e quindi purché rechino il marchio di omologazione comunitario, oppure del Ministero dei Lavori Pubblici.

Effetti fiscali della sanatoria edilizia

L'art. 15 l. 6 agosto 1967, n. 765 ha stabilito che le opere edilizie eseguite senza licenza o in contrasto con la stessa non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti e ha comminato la decadenza di quelle già concesse. L'art. 46 comma 4 l. 28 febbraio 1985, n. 47 ha però disposto che il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente realizzate produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza. È vivamente discusso in dottrina e in giurisprudenza se la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza, in conseguenza dell'ottenuta sanatoria, operi, o meno, con effetto retroattivo. Secondo un filone interpretativo della Commissione tributaria centrale il beneficio fiscale dell'esenzione venticinquennale dall'imposta sui redditi dei fabbricati, previsto dall'art. 13 l. 2 luglio 1949, n. 408, successivamente esteso all'Ilor, quando sia stato revocato al contribuente in applicazione dell'art. 15 l. n. 765, cit., per difformità della costruzione dalla licenza edilizia, non si applica per i periodi di imposta precedenti all'intervenuta sanatoria, con la conseguenza che permangono gli effetti già verificati. A sostegno dell'efficacia *ex nunc* si osserva che la legge fa cessare gli effetti del provvedimento di revoca ma non dispone la revoca o l'annullamento *ex lege* di detto provvedimento, lasciando così intendere di mantenere salvi gli effetti già prodotti. A conforto di questa interpretazione si richiama il disposto dell'ultimo comma dell'art. 46 l. n. 47, cit., secondo cui "non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta locale sui redditi e delle altre imposte eventualmente già pagate" (in questo senso: Comm. tribut. centr. n. 2470, 5637 e 6488 del 1989). Nella giurisprudenza della Commissione tributaria centrale è però successivamente prevalso l'orientamento secondo cui la sanatoria retroagisce cancellando ogni vizio pregresso del rapporto, con la conseguenza che essa ha effetto *ex tunc* e cioè dalla data della prima domanda di esenzione venticinquennale (in questo senso, Comm. tribut. centr. n. 5637 del 1989; Comm. tribut. centr. n. 612 e 1742 del 1990; Comm. tribut. centr. n. 173 del 1991 e Comm. tribut. centr. n. 296 del 1992). Tale orientamento si fonda, in primo luogo, sull'efficacia solitamente retroattiva degli atti di convalida, nella cui categoria rientra anche il provvedimento di sanatoria. In secondo luogo si giustifica con un argomento di ordine logico-testuale.

Poiché il comma 6 dell'art. 46 dispone che non si fa luogo comunque al rimborso dell'Ilor e delle altre imposte già pagate, si deduce (capovolgendo il ragionamento della contraria giurisprudenza) che detta norma sarebbe del tutto superflua se il provvedimento di sanatoria non avesse efficacia retroattiva. La questione è stata affrontata anche da Cass. 17 luglio 1992, n. 8690, che ha aderito alla tesi della efficacia *ex tunc* del provvedimento di sanatoria, senza peraltro affrontare in motivazione le opposte tesi sostenute in dottrina e in giurisprudenza. Non ultima quella fondata sull'argomento di ordine sistematico offerto dal comma 2 dell'art. 46 l. n. 47 del 1985, secondo cui "per i fabbricati costruiti senza licenza o in contrasto con essa... si applica l'esenzione dell'imposta locale sui redditi... per il periodo di dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge": norma questa difficilmente conciliabile con l'asserita efficacia retroattiva del provvedimento di sanatoria in materia fiscale, per l'evidente bisticcio che verrebbe a crearsi tra originaria esenzione venticinquennale (che tornerebbe a rivivere in conseguenza della sanatoria con effetto a partire dalla prima domanda di esenzione) e successiva esenzione decennale che opererebbe a partire dalla data del provvedimento di sanatoria, con abnormi effetti cumulativi.

La mini indennità di esproprio legittimata per la seconda volta

La riforma degli espropri, effettuata con un articolo aggiunto in sede di conversione al decreto fiscale del 1992, ha nuovamente superato l'esame della Corte costituzionale che ha confermato la precedente sentenza del giugno dell'anno scorso.

Con la nuova decisione (442/93, depositata in cancelleria il 16 dicembre), i giudici di Palazzo della Consulta hanno "assolto" l'articolo 5bis del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1992 n. 359, sulle «Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica», sul quale avevano sollevato questione di legittimità le Corti d'appello di Roma e di Palermo.

Alcune questioni sono state dichiarate non fondate, una è stata giudicata manifestamente inammissibile, e per l'ultima la Corte ha dichiarato la manifesta infondatezza. Ma in un punto la sentenza è interpretativa, e l'analisi della Consulta

offre interessanti spunti e considerazioni.

Un primo gruppo di censure era relativo al primo comma dell'articolo 5bis, che ha modificato la determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili, adottando il criterio del 60% della semisomma tra valore venale e reddito dominicale.

Il giudice rimettente ha ritenuto possibile una valutazione separata dell'area di sedime, assoggettata alla nuova disciplina del 1992, e dei fabbricati (per i quali vale il criterio del valore venale) come previsto dalla legge 865/71. «La compatibilità di tale disposizione con la sopravvenuta modifica del criterio espropriativo - afferma la Corte costituzionale - rappresenta questione interpretativa che, in mancanza di un diritto vivente, è rimessa alla valutazione del giudice rimettente, non implicando di per sé sola alcuna esigenza (neppure ipotizzata) di adeguamento a parametri costituzionali».

Una seconda valutazione interessante è relativa alla legittimità dell'utilizzo di criteri diversi tra suoli agricoli e suoli edificatori. A giudizio della Corte «la garanzia costituzionale dell'indennizzo in caso di espropriazione per motivi di interesse generale non implica che la disciplina del criterio di calcolo dello stesso sia unica ed assolutamente uniforme in tutte le ipotesi di espropriazione, ben potendo il legislatore modularla in relazione alla concorrente esigenza di tutela di altri valori costituzionalmente protetti, quali il diritto di iniziativa economica e il diritto al lavoro».

Nella sentenza, infine, i giudici costituzionali tornano sul problema del secondo comma, già censurato con la sentenza 283/1993 del 16 giugno 1993. In quest'ultima occasione il giudice remittente ha sollevato il dubbio di legittimità sul combinato disposto del secondo comma con l'ultima parte del primo, sotto il duplice profilo, da una parte, che il mancato abbattimento del 40% dell'indennizzo in caso di cessione volontaria comporta disparità di trattamento tra espropriati che accettano la determinazione dell'indennità effettuata in via definitiva ed espropriati che non accettano siffatta liquidazione; dall'altra, che tale riduzione, agisce come deterrente dell'esercizio della facoltà di agire in giudizio, e appare introdotta non tanto allo scopo di incentivare le cessioni volontarie, quanto al fine di scoraggiare le opposizioni alla stima. La questione, ribadisce la Corte, è manifestamente inammissibile perché, se è già intervenuto il decreto di espropriazione, la disciplina della cessione volontaria non può più trovare applicazione.

F.I.M.P.E.

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

**Rinnovata per il triennio 1994/96
la convenzione assicurativa Fimpe**

Il Fimpe

- a) rimborsa il 70%, con uno scoperto minimo di 50 mila lire, di tutte le spese conseguenti ad infortunio, malattia e gravidanza sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di L. 1.800.000 per anno solare e per persona;
- b) rimborsa il 75%, con uno scoperto minimo di L. 500.000 e per un massimo di L. 30.000.000, per persona e per anno solare, di tutte le spese sostenute per ricoveri con o senza interventi chirurgici conseguenti ad infortunio, malattia o parto;
- c) rimborsa il 100%, senza alcuna franchigia e fino ad un massimo di L. 150.000.000 annui per nucleo familiare, i "grandi interventi" (il cui elenco è riportato in appendice al Regolamento del Fondo);
- d) corrisponde L. 100.000 di diaria al giorno, per un massimo di 25 giorni, per persona ed anno solare, in caso di ricovero in Istituto di cura a totale carico del Servizio Sanitario Nazionale (esclusi day ospital, check-up, analisi ed accertamenti non seguiti da intervento chirurgico);
- e) corrisponde L. 500.000, per anno solare e per persona, per l'acquisto di protesi (escluse quelle odontoiatriche e le lenti);
- f) corrisponde L. 300.000, per anno e per persona per cure termali.

I premi annui finiti sono i seguenti:

premio di ingresso una tantum	L.	80.000
nucleo familiare di:		
1 persona	L.	950.000
2 persone	L.	1.400.000
3 persone	L.	1.750.000
4 persone	L.	2.050.000
per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare).....	L.	400.000

Gli Uffici Fimpe sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo:

a Roma - Via Frattina, 35 tel. 06/69942495

a Milano - Via Meravigli, 3 tel. 02/8056643

Possono aderire al Fimpe tutti i proprietari iscritti alle Ape - Confedilizia, sia direttamente sia tramite condominio (fino al 72° anno di età).

U.I.P.I.UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Dichiarazione di Vienna, 3 ottobre 1993**

La proprietà di case, appartamenti e terreni è la base determinante dell'insieme di una società e di un'economia sociale libera. Essa ha un rapporto molto stretto con la libertà individuale degli uomini. Nel corso degli anni, tale postulato è stato totalmente pretermesso negli ex paesi comunisti. Ed è stata questa la causa della situazione catastrofica creatasi in tali paesi.

È dovere degli stati democratici proteggere la proprietà privata ed i legittimi proprietari.

L'Uipi rivolge un appello insistente ai Governi e ai Parlamenti degli ex paesi comunisti affinché diano alla proprietà privata una concretizzazione totale, sia reale che giuridica.

Inoltre, è necessario che, finalmente, si mettano in regola, conformandosi alla Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo (Protocollo 1, protezione della proprietà privata) e alle convenzioni degli Stati Uniti d'Europa. Gli ex paesi comunisti devono avviare, su queste basi, un processo di riprivatizzazione dei beni espropriati. Ciò significa che qualunque cittadino che abbia subito un'espropriazione deve poter presentare una domanda per recuperare i propri beni. La restituzione dovrà essere annullata nel caso in cui siano già stati realizzati internamente, dalla comunità, investimenti importanti.

In tal caso particolare, l'espropriato, in seguito alla presentazione di apposita domanda, dovrà ricevere un giusto risarcimento, sotto forma di terreni.

Dopo un lungo periodo di attacco alla proprietà privata ed il naufragio della società comunista, è finalmente tempo di armonizzare, uniformandone i principi di base, la nozione di proprietà privata non soltanto nei paesi dell'est, ma anche in quelli occidentali.

**Nuove competenze
cause di locazione**

Con DL. 16.12.1993 n. 521 è stata rinviata al 3 luglio prossimo l'attuazione della riforma del processo civile riguardante - tra l'altro - le nuove competenze (pretorili) in materia di cause di locazione.

Viene con questo rinviata l'applicazione anche della norma (art. 447-bis c.p.c.) concernente la possibilità per il giudice delle cause locative (possibilità sulla quale la Confedilizia ha di recente richiamato l'attenzione delle Ape) di richiedere informazioni, sia scritte che orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

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

ASSAR LINDBECK
economista svedese

**Servizio idrico,
nuove Tariffe**

Il Parlamento ha approvato una nuova legge in materia di "risorse idriche". All'art. 13 della stessa, sono stabiliti i nuovi criteri per la determinazione della tariffa relativa al servizio idrico da parte degli enti locali. Il comma 7 della norma in questione prevede che "nella modulazione della tariffa sono assicurate agevolazioni per i consumi domestici essenziali nonché per i consumi di determinate categorie secondo prefissati criteri di reddito"; si prevede altresì che "per conseguire obiettivi di equa redistribuzione dei costi sono ammesse maggiorazioni di tariffa per le residenze secondarie e per gli impianti ricettivi stagionali".

La legge in parola detta anche nuove norme in materia di tariffa del servizio di fognatura e depurazione.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 dicembre 1992 - dicembre 1993	4,0%	3,00%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione dicembre 1991 - dicembre 1993	8,9%	6,67%

**Ridotte le rendite catastali
per quasi mille Comuni**

Il Governo ha approvato il decreto legislativo che approva nuove rendite catastali (ridotte) per quasi mille Comuni, che avevano tempestivamente ricorso - nel maggio dell'anno scorso - alle Commissioni censuarie.

Le Tariffe in questione sono in vigore dall'1 gennaio, e serviranno per il calcolo delle imposte l'anno prossimo (allorché dovranno entrare in vigore nuove Tariffe, basate sulla redditività - e non più sul valore, come sempre sostenuto e poi ottenuto dalla Confedilizia - degli immobili). Le Tariffe di cui trattasi serviranno anche per calcolare il conguaglio eventualmente spettante l'anno prossimo (sulla base del DL. n. 557/93, all'esame del Parlamento) sotto forma di deduzione, e con riferimento alle imposte inerenti gli immobili corrisposte per il '92 e il '93.

Informazioni in punto possono essere assunte presso le Confedilizie provinciali.

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
periodico di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VII n. 3
del 19.1.94

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