

Finirà la tassazione dei canoni non percepiti

Il Governo impegnato a provvedere anche su altre importanti questioni

Il Senato ha impegnato il Governo a stabilire che, ai fini della determinazione del reddito dei fabbricati in locazione, si faccia riferimento al reddito effettivamente percepito dal proprietario e non - come avviene ora - al canone semplicemente pattuito in contratto, indipendentemente dalla sua effettiva percezione o meno (ad esempio, in caso di morosità dell'inquilino). Il Senato ha pure impegnato il Governo a disporre che per gli atti di trasferimento di immobili situati in Comuni interessati alle modifiche delle tariffe d'estimo varate con il decreto legislativo n. 568 del 1993, perfezionati con atto pubblico nel corso dell'anno 1994, il potere di rettifica dei valori risultanti dagli atti medesimi venga esercitato dall'Amministrazione finanziaria con riferimento alle nuove tariffe d'estimo.

Ne ha dato notizia la Confedilizia in un comunicato nel quale l'organizzazione della proprietà edilizia - nel ringraziare i parlamentari che hanno concorso all'ottenimento del risultato in questione e, in particolare, i senatori proponenti Compagna e Pinto, il relatore Forte nonché il rappresentante del Governo, De Luca - ha espresso l'auspicio che il Governo dia immediato e tempestivo seguito alle sollecitazioni del Senato. "Per i fitti dei conduttori morosi, si tratta - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - di un atto di giustizia semplicemente dovuto, di cui da tempo perseguivamo la concretizzazione, essendo inammissibile che in un Paese civile continuino a pagarsi tasse salate su redditi neppure introitati. Finalmente, l'iniziativa della nostra organizzazione - portata avanti con decisione anche nell'ultima tornata del Senato - ha ottenuto un primo risultato effettivo".

Il comunicato della Confedilizia ha anche evidenziato che

(per iniziativa dei senatori Chiarante e Fagni) il Senato ha pure approvato un o.d.g. che invita il Governo a chiarire - a proposito degli immobili storico-artistici vincolati e relative agevolazioni fiscali - che "tra le spese necessarie anche se non obbligatorie si devono considerare incluse anche le spese per gli impianti di sicurezza e per gli impianti finalizzati alla buona conservazione delle cose, anche se conservate in edifici non vincolati, nonché le spese per gli impianti tecnologici necessari per la fruizione del bene in rapporto al suo decoro e alla destinazione d'uso".

Eliminare l'indicizzazione Istat?

Il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani è intervenuto nel dibattito aperto dalla richiesta dei sindacati inquilini al Presidente Ciampi di eliminazione dell'indicizzazione Istat dai contratti di locazione, e ha dichiarato:

"Non so a che gioco giochino, i sindacati inquilini. Forse, a scorgere gli ultimi proprietari che si intestardiscono ad affittare.

Chiedendo al Governo di eliminare l'indicizzazione dei canoni dai contratti di locazione, i sindacati inquilini fanno finta di non

tire. Ed eliminando l'Istat dai contratti legali, si aumenterebbe solo il ricorso ai contratti fuori equo canone e cioè, paradossalmente, proprio ai canoni che incidono sull'inflazione. Esattamente come capitò nell'84, all'epoca dell'analogo provvedimento governativo, che infatti non venne più reiterato. Il risultato sarebbe, ancora una volta, contrario ai propositi, perlomeno ufficiali: espandendo l'area dei contratti fuori equo canone, si darebbe un aiuto all'inflazione, e non viceversa.

I sindacati inquilini, poi, nelle loro smanie demagogiche, fanno finta di dimenticare che i patti in deroga li firmano anche loro, così come dimenticano un altro particolare. Che la proprietà edilizia ha già contribuito, e contribuisce da sempre, alla lotta all'inflazione, eccome. Solo il recupero del 25 per cento dell'Istat persa dai proprietari dal '78 ad oggi, comporta un aumento dei canoni del 48 per cento.

Queste sono osservazioni, e dati, indefettibili. Le proposte dei sindacati guardano al vecchio, a concetti - specie oggi - di ingessamento del mercato oramai superati: sono proposte che hanno solo un valore paleografico".

Aumento aliquote Ici: ricorsi della Confedilizia

La Confedilizia ha indicato alle proprie associazioni locali di impugnare davanti ai tribunali amministrativi eventuali delibere di quei comuni che, ottenuta la riduzione degli estimi catastali, decidano di aumentare l'aliquota per l'Ici. Lo ha annunciato in una conferenza stampa a Mestre (Venezia) il presidente dell'associazione proprietari di immobili, Corrado Sforza Fogliani, «La legge - ha precisato - prevede che aumentino i trasferimenti erariali per quelle amministrazioni che abbiano un minore gettito dell'Ici. Lo Stato, però, ha previsto che questi adeguamenti abbiano luogo nel 1995. Se i Comuni si sono fatti "giocare", non possono essere chiamati a fare le spese di questo i proprietari di case».

Secondo i dati resi noti nel corso dell'incontro, sono 1.419 (circa il 17 per cento del totale) i comuni che, facendo ricorso alle commissioni censuarie provinciali e centrale, hanno ottenuto una revisione degli estimi. Il passaggio definitivo a estimi basati su criteri di redditività, e non su quello del valore, avverrà nel 1995. La Confedilizia ha già avviato dallo scorso anno una serie di impugnative presso tutti i Tar in merito alla questione di legittimità costituzionale dell'Ici, «nata - ha sottolineato Sforza Fogliani - come imposta sui servizi, ma di fatto un "canone" pagato dai proprietari allo Stato».

Comuni ed emergenza casa

Molti Comuni si stanno attivando per superare l'emergenza casa, che in certe aree metropolitane continua in effetti a sussistere, nonostante l'apertura al mercato recata dai patti in deroga (che hanno pressoché ovunque risolto ogni problema).

Per garantire certezze ai proprietari, l'unica strada offerta dall'attuale legislazione è quella della stipula-fra proprietari e Comuni direttamente - di contratti in deroga (della durata ritenuta opportuna e necessaria, senza alcun vincolo di legge) all'art. 42 della legge dell'equo canone. Nei contratti, dovrebbe essere espressamente prevista la facoltà dei Comuni di utilizzare gli immobili per alloggarvi conduttori sfrattati, o comunque bisognosi. L'operazione sarebbe sempre favorevole per i Comuni, oggi costretti a sopportare spese enormi per alloggiare gli inquilini in *residences* ed alberghi, a somme enormemente superiori a quelle dei canoni in deroga.

Per comunicazioni rivolgersi esclusivamente a:

CONFEDILIZIA
Ufficio stampa
Via Borgognona, 47
00187 Roma
Tel. 06/6792532

sapere che i canoni che incidono sull'inflazione sono quelli liberi, fuori equo canone. Non è certo il 75 per cento dell'Istat governativa dei contratti ufficiali che si fa sen-

CASSA PORTIERI

Eletto il Comitato esecutivo

L'assemblea dei delegati della Cassa portieri ha eletto il Comitato esecutivo dell'ente nelle persone dei sigg. Luigi Piacenti, Parmenio Stroppa, Mario Mistraletti e Adolfo Gardenghi. Com'è noto, a Presidente della stessa Cassa è stato eletto il Tesoriere della Confedilizia dott. Renzo Gardella e a Vicepresidente il sig. Mario Marchetti.

L'assemblea ha pure nominato il Collegio dei Revisori dei conti nelle persone dei sigg.ri dott. Dario Dal Verme Presidente, dott. Paolo Poma e sig. Gastone Malaguti membri effettivi.

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ EDILIZIA

Condominio: le classificazioni dei portieri

È noto che nella vita condominiale il portiere costituisce una figura importante. Egli infatti, oltre a controllare l'andirivieni nel condominio, fa rispettare i regolamenti interni e le disposizioni date dall'amministratore. Il rapporto di lavoro con il portiere è disciplinato dal C.C.N.L. - stipulato, per la proprietà edilizia, dalla Confedilizia - che costituisce, ad ogni effetto, un complesso di norme del diritto del lavoro, inquadrabili come tali.

Con il contratto nazionale di lavoro del 25 maggio 1992, valido sino al 30 giugno 1994, è stata modificata la classificazione dei lavoratori del portierato.

Il nuovo contratto collettivo ha infatti diviso e classificato i lavoratori come segue:

- A) portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia e la pulizia degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altro uso e, secondo le consuetudini locali, per le altre mansioni accessorie inerenti agli stabili ai quali essi sono addetti, fruendo di alloggio.
- A1) portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, pulizia ed altre mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o altri usi, senza alloggio.
- B) portieri che prestano la loro opera soltanto per la vigilanza e la custodia degli stabili adibiti ad uso di abitazione o altro uso e, secondo le consuetudini locali, per le altre mansioni accessorie inerenti agli stabili stessi ai quali essi sono addetti, con esclusione dei servizi di pulizia ma fruendo di alloggio.
- B1) portieri che prestano la loro opera per la vigilanza e le altre mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o altri usi, senza alloggio.
- C) lavoratori che, con rapporto di lavoro continuativo e non occasionale, prestano la loro opera negli stabili adibiti ad uso di abitazione o altro uso, per la pulizia dell'androne delle scale e degli accessori, con esclusione del servizio di vigilanza e custodia. Ad essi possono essere affidati ulteriori servizi quali: accensione e spegnimento della luce, apertura e chiusura del portone, distribuzione della posta ed altri servizi similari. Potranno essere stipulati anche accordi aziendali e di complessi immobiliari per i servizi non previsti nella tabella.
- D) lavoratori che, con rapporto di lavoro continuativo e non occasionale, prestano prevalentemente la loro opera nei complessi immobiliari ad uso di abitazione o ad altro uso con mansioni di operaio qualificato, per la manutenzione degli immobili, impianto e apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza.
- E) lavoratori che, con rapporto di lavoro continuativo e non occasionale, prestano la loro opera nei complessi immobiliari ad uso di abitazione o ad altro uso; per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine, e/o spazi a verde (non inferiori a mq 200), e/o spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti, sempre che l'attività non richieda particolari capacità tecniche, specializzazioni o licenze, e/o sorveglianza e pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condomini.

La classificazione all'interno delle tre mansioni già in vigore (vigilanza, custodia e pulizia) è dunque ora diventata la seguente:

- vigilanza, custodia e pulizia con alloggio: A);
- vigilanza e pulizia senza alloggio: A1);
- vigilanza e custodia con alloggio: B);
- vigilanza senza alloggio: B1);
- pulizia: C).

La nuova classificazione è della massima importanza, incidendo essa nelle materie sia della retribuzione sia dell'orario sia del preavviso e del licenziamento.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Affitti turistici

"L'attuale struttura fiscale riguardo agli affitti turistici non incoraggia affatto la trasparenza. Il Fisco, infatti, tratta gli affitti di case vacanza allo stesso modo degli affitti urbani". Lo fa presente Lorenzo Camillo, in un approfondito studio che compare su "L'agente immobiliare", notiziario della Fiaip.

"Le conclusioni - scrive l'autore al termine dell'articolo - possono essere tre: a) abolire l'obbligo della registrazione dei contratti di affitto turistico, oppure rendere la procedura molto più semplice (per esempio, trasmissione via posta); b) nel registrare i contratti si devono escludere tutte le cifre non percepite dal proprietario (commissioni, spese luce-acqua-gas ecc. e servizi "tutto incluso"; c) dalle denunce dei redditi si devono sgravare gli introiti degli affitti di una percentuale forfettaria (50%), per compensare i costi generali di manutenzione e gestione della casa".

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vincolo storico-artistico indiretto

Nel caso di vincolo indiretto l'esigenza di assicurare la integrità e la godibilità di un bene di interesse storico ed artistico implica la necessità di conservare l'ambiente circostante, che viene in rilievo non per un autonomo valore paesaggistico, ma per l'imprescindibile correlazione che lo lega indirettamente al bene in questione.

Lo ha stabilito il Tar di Parma, con una decisione che è pubblicata per esteso sulla rivista *I Tribunali amministrativo regionali* (ed. Italedi).

L'organo di giustizia amministrativo emiliano ha anche aggiunto che l'estensione e la tipologia dei vincoli storico-artistici, sia diretti che indiretti, non sono rigidamente predeterminate dall'art. 21 L. 1.6.1939 n. 1089, ma sono rimesse all'apprezzamento dell'Amministrazione, avuto riguardo alla natura e al numero dei beni da tutelare, alla loro ubicazione e alle particolari condizioni ambientali.

Cortili aperti

L'8 maggio 1994 sarà il giorno di "cortili aperti", una iniziativa nata per consentire a tutti, in tutta Italia, di visitare luoghi normalmente inaccessibili.

Sarà cura delle Sezioni scegliere i cortili, date le differenti distribuzioni e tipologie. Sono fissate alcune regole:

- è definito cortile "uno spazio a cielo aperto in tutto od in parte circondato da elementi architettonici";
- saranno aperti cortili di soci e non soci ed anche di enti pubblici in buono stato, usualmente non visitabili.
- un'eventuale cernita sarà fatta in base all'interesse artistico e alla formulazione di itinerari che ne colleghino almeno tre.

La custodia sarà affidata ad un servizio di volontariato gratuito, laddove non sarà garantita dal proprietario. Verrà contratta dall'Associazione un'assicurazione su tutto l'evento per danni a persone (visitatori e custodi) o cose (furti, incidenti e vandalismi), dentro le proprietà.

Ogni cortile avrà come allestimento minimo un pannello bilingue con cenni sulla sua storia. Secondo le disponibilità di bilancio, potranno essere realizzate mostre di fotografia o di documenti d'epoca (d'archivio, di viaggiatori); di carrozze o livree (in città) o di attrezzi agricoli (in campagna). A fine aprile uscirà un numero speciale di *Bell'Italia* interamente dedicato all'iniziativa: con articoli su singoli cortili, guida dei cortili aperti, altre segnalazioni. Verranno stampati depliant e locandine. È auspicabile un accordo col Ministero dell'Istruzione per diffondere l'iniziativa nelle superiori e nelle Università. Sarà richiesto il patrocinio al Ministero per i Beni Culturali (Ronchey sostiene il volontariato), al Presidente della Repubblica (lo ha promesso per singoli eventi) ed al Consiglio d'Europa (nell'ambito dell'European Heritage Day).

Per l'uso diverso non c'è termine di grazia

Negozianti e professionisti (al pari di tutti gli inquilini di immobili ad uso diverso dall'abitativo) non possono sanare la morosità direttamente avanti il giudice e, tantomeno, chiedere termine di grazia per pagare. In proposito, la Confedilizia sottolinea che l'interpretazione in questione - già fatta propria dalla Cassazione - è stata ora avallata anche dalla Corte costituzionale, che ha stabilito la perfetta legittimità dell'interpretazione stessa. Come è noto, la sanatoria della morosità anche nell'uso diverso era invece ritenuta possibile in regime transitorio (per i contratti di locazione, cioè, stipulati prima dell'equo canone). "Nella disciplina transitoria - ha detto la Corte Costituzionale - il mutamento legislativo incide sulla posizione delle parti contrattualmente stabilita, modificando anche l'ammontare del canone, e può giustificare la scelta del legislatore di consentire, solo in questa fase, la possibilità per il conduttore di sanare la morosità in sede giudiziale".

La decisione della Corte Costituzionale è stata commentata favorevolmente dal presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani: "Una volta tanto - dichiara - una buona notizia, invece di oneri surrrettizi per la proprietà immobiliare, come solitamente accade. Oltretutto, l'interpretazione è ineccepibile sul piano legale, ed era stata disattesa da qualche giudice di merito solo per la solita abitudine di fare beneficenza con la roba degli altri".

Isi e Ici, istanze e ricorsi

Le istanze di rimborso per l'Isi e per l'Ici - da presentarsi entro 18 mesi dai versamenti e preliminarmente al successivo inoltro dei relativi ricorsi alle Commissioni tributarie di primo grado - vanno ora indirizzate (per l'Ici, limitatamente all'imposta corrisposta per il 1993) alle Sezioni staccate delle Direzioni Regionali delle Entrate anziché alle Intendenze di Finanza (sopresse dall'1.1.1994).

Istruzioni al proposito (che confermano quanto da noi già pubblicato) sono state impartite con apposita Circolare a tutte le Associazioni territoriali. Alle medesime Associazioni aderenti alla Confederazione sono anche stati inviati nuovi modelli di istanze e di ricorsi, sia per l'Isi che per l'Ici, modificati anche in relazione alle disposizioni della legge n. 75 del 1993.

I NOSTRI VIAGGI

Pasqua a Taormina

Dal 31 marzo al 7 aprile. Mezzo di trasporto: pullman.

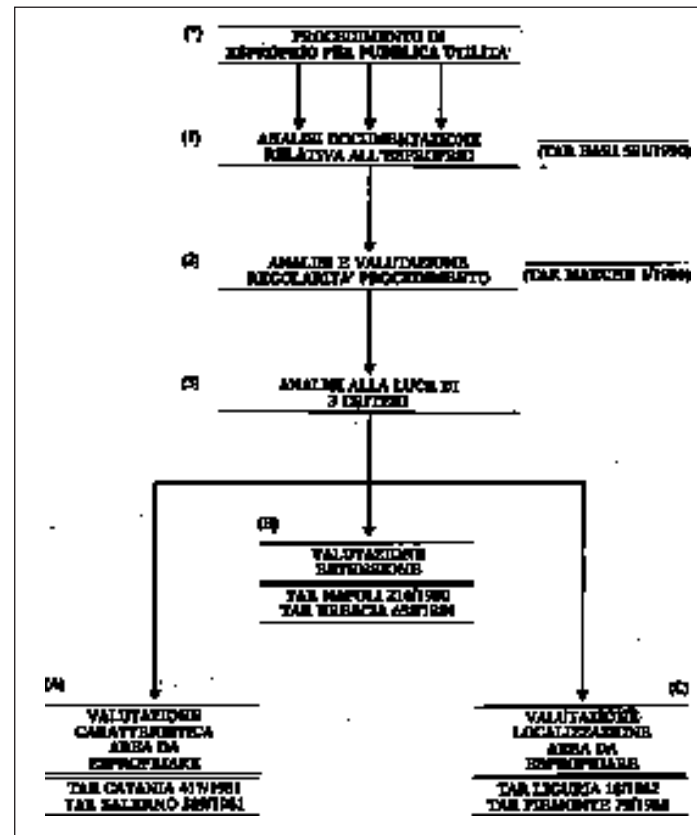
Visita alla reggia di Caserta, escursione all'Etna, visita alla valle dei Templi ed alla zona archeologica di Siracusa, visita al campanile di Messina.

Per informazioni e/o iscrizioni: tf. Ape Bologna (051/226416)

Provvigione per 1 anno negli usi di Varese

Gli usi di Varese - codificati dalla locale Camera di commercio - prevedono che, per le locazioni ad uso diverso, sia prevista la corresponsione della provvigione al mediatore - nella misura del 2% - sull'importo della sola *prima annuità* di canone.

Lo ha ottenuto l'Ape locale, presentando - anche - una dettagliata, e precisa, memoria in argomento all'apposita Commissione camerale.



Ecco lo "schema riassuntivo" in materia di espropri pubblicato - sulla rivista dell'Ape di Bari "La proprietà edilizia di Puglia" - in calce all'esaustivo studio del dott. Maurizio d'Amato "Alcuni criteri di valutazione per evitare espropri per pubblica utilità".

GIURISPRUDENZA CASA

Opposizione, ma raccomandata

Importante - ed innovativa - sentenza della Cassazione, tuttora inedita.

L'art. 37 della legge dell'equo canone prevede, dunque, che - in caso di recesso dal contratto di locazione operato dal titolare del contratto medesimo - ove l'immobile locato sia adibito all'uso di più professionisti, artigiani e commercianti, questi ultimi abbiano diritto di succedere nella locazione. Il locatore - dice testualmente la disposizione di legge - "può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente". E l'articolo precedente - che regola il caso della cessione d'azienda - dice anch'esso, testualmente, che "il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione" (di cessione dell'azienda). Tutto qui, senza prescrizione - dunque - di alcun requisito di forma. Che per la Cassazione, invece, c'è (ma la decisione farà discutere).

L'opposizione ex art. 37 - ha detto la Suprema Corte (sent. 2.6.1993 n. 6129) - "va espressa con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro 30 giorni dalla comunicazione del professionista, artigiano o commerciante che vuole subentrare nel rapporto, perchè tale requisito di forma deve ritenersi implicitamente richiesto dalla stessa disposizione che, ai sensi dell'art. 36 comma primo della legge sull'equo canone, richiamato dall'art. 37 ultimo comma della stessa legge, lo prescrive espressamente per la comunicazione al locatore della volontà di subentrare nel rapporto da parte dell'avente diritto".

Sarà. Ma l'argomentazione appare abbastanza contorta.

Sublocazione, presunzione

La Cassazione ha finalmente emesso una decisione (sent. 5.5.1993 n. 5190, inedita) che appare in grado di porre perlomeno un freno agli abusi degli inquilini che sublocano i locali tolti in locazione.

"La L. 27.7.1978 n. 392 che, nell'art. 2, detta nuove disposizioni sulla sublocazione - ha detto la Suprema Corte - ha implicitamente abrogato, ai sensi dell'art. 84 della medesima legge, le precedenti norme in materia degli artt. 20, 23 e 24 della L. 23.5.1950 n. 253, ma non anche l'art. 21 della stessa legge che, prevedendo la presunzione di sublocazione nei casi in cui l'immobile sia occupato da persone che non sono al servizio o ospiti del conduttore nè a questo legate da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado, determina solo una inversione dell'onere della prova a favore del locatore, giustificata dalla generale difficoltà di prova della sublocazione". Tale norma - hanno aggiunto i supremi giudici - "non è incompatibile con la nuova disciplina in materia di sublocazione stabilita dalla L. n. 392 del 1978, ancorchè in questa legge analoga presunzione sia prevista dall'art. 59 n. 7 solo ai fini dell'azione di recesso dai rapporti di locazione in regime transitorio, atteso che la *ratio* della detta norma, che è quella di agevolare la posizione del locatore, senza essere strumentale alla disciplina specifica dei soli contratti in regime transitorio, è comune ai contratti soggetti a regime ordinario".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati a cura di Dario Lupi

	paga base in vigore dall'1/3/93		contingenza		E.D.R. in vigore dall'1/1/93	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
Portieri Lett. A - A 1	355.000		964.754		20.000	
Portieri Lett. B - B 1	316.000		888.411		20.000	
Lavascale Lett. C	509.600	2.450	974.633	4.686	20.000	96,15
Lavoratori Lett. D	707.200	3.400	989.729	4.758	20.000	96,15
Lavoratori Lett. E	592.800	2.850	981.467	4.719	20.000	96,15

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1994					Versamenti contributivi dall'1-1-1993	
<i>Domeniche</i> Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.					<i>Portieri</i> 49,06% di cui a carico del lavoratore: Fondo pensioni 8,34% Malattia 1,00% Coasco 0,30% Totale 9,64%	
GENNAIO	2	9	16	23	30	<i>Lavascale</i> 52,55% di cui a carico del lavoratore: Fondo pensioni 8,34% Malattia 1,00% Gescal 0,35% Coasco 0,30% Totale 9,99%
FEBBRAIO	6	13	20	27		
MARZO	6	13	20	27		
APRILE	3	10	17	24		
MAGGIO	1	8	15	22	29	
GIUGNO	5	12	19	26		
<i>Festività nazionali ed infrasettimanali</i> Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre alla festività sottoindicate, deve essere retribuita la festività del S. Patrono.					Minimali giornalieri dall'1-1-1994	
GENNAIO	1	6	-	-	-	Portieri L. 57.223
FEBBRAIO	-	-	-	-	-	Lavascale con orario giornaliero superiore a 4 ore L. 57.223
MARZO	19*	-	-	-	-	Lavascale con orario giornaliero non superiore a 4 ore L. 24.094
APRILE	4	25	-	-	-	
MAGGIO	1	-	-	-	-	
GIUGNO	2*	5*	-	-	-	

* Festività soppresse con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione

Castelli e palazzi storici, tutti in A9

La Cassazione ha sciolto il nodo dell'accatastamento dei castelli e dei palazzi di eminenti pregi artistici o storici: vanno tutti in categoria A9, e per l'intero, indipendentemente dal fatto che siano - in tutto o anche in parte - destinati ad uso diverso dall'abitativo. La sentenza (Pres. Beneforti, est. Borruso) è già stata da noi anticipata e conferma una decisione nello stesso senso della Commissione tributaria centrale. Rilevanti gli effetti: infatti, se tutti gli immobili di cui trattasi devono essere accatastati in A9 (e cioè in una categoria abitativa) è pacifico che per gli immobili stessi le imposte vanno calcolate sulla minore delle tariffe d'estimo previste per l'abitativo (come prevede il T.U. delle Imposte dirette) anche se qualche locale fosse ancora accatastato in categorie diverse da tale destinazione. In sostanza, la Cassazione - con la sua sentenza - ha confermato indirettamente l'orientamento che ha sempre sostenuto che, ai fini del calcolo delle imposte, si dovesse procedere nel senso anzidetto, ragguagliando a vani (riferimento catastale per le categorie abitative) i metri quadri e i metri cubi (riferimenti per categorie dell'uso diverso).

La decisione della Cassazione (che ha rigettato il ricorso del Ministero delle Finanze e non condiviso

le ragioni portate dall'Avvocatura dello Stato) è particolarmente argomentata. Prende le mosse dal Quadro generale delle categorie stabilite dal Catasto per evidenziare - anzitutto - che la più gran parte delle categorie si caratterizza effettivamente per la destinazione dell'unità immobiliare (ad abitazione o a ufficio o a collegio ecc.) ma che la categoria A9 ("Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici") si caratterizza, invece, "per la natura intrinseca della costruzione, indipendentemente dalla sua destinazione".

La Cassazione giustifica, poi, questa "eccezione" proprio rilevando che il fatto che per gli immobili "notificati" ai sensi dell'art. 3 della legge n. 1089 del '39 sia stata prevista una classificazione censuaria di favore, "non rappresenta certo un privilegio, bensì una sorta di equa compensazione per i rilevanti pregiudizi che il vincolo provoca al proprietario anche sul piano economico, riducendone la relativa capacità contributiva".

Poste queste indefettibili premesse, la Cassazione argomenta: "Ritenere che la categoria A9 sia attribuibile solo a castelli o palazzi adibiti per intero ad abitazione ovvero soltanto a quelle porzioni di essi che abbiano tale destinazione sarebbe, nel silenzio del legislatore, tanto arbitrario quanto privilegiare altre destinazioni o, al limite, escluderle tutte". Conseguente la conclusione alla quale il Supremo Collegio è giunto anche per il "sottoproblema" (come viene definito) accessorio a quello principale prima illustrato: "Si deve risolvere negativamente - dice la sentenza - il sottoproblema consistente nell'accertare se, qualora il castello o il palazzo di eminente

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

ASSAR LINDBECK
economista svedese

Per vedere se i lavori sono in regola

La legge n. 241 entra in casa. Se il vostro vicino dà il via ad alcuni lavori di ristrutturazione del proprio appartamento per i quali non è prescritta alcuna autorizzazione preventiva delle autorità (si tratta delle cosiddette "opere interne"), potrebbe capitare che solo a lavori eseguiti vi avvediate che questi hanno comportato modifiche alla struttura comune dell'immobile o che hanno pregiudicato in qualche modo il vostro appartamento.

Fino ad oggi l'unico rimedio possibile era quello di promuovere, a lavori ultimati, un'azione giudiziaria per tentare di ovviare all'abuso. Come dire: chiudere la stalla dopo che i buoi sono scappati.

Le norme sul diritto di accesso previste dalla legge n. 241, sulla trasparenza amministrativa, agli articoli 22 - 25, riconoscono a chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni

giuridicamente rilevanti il diritto di accesso ai documenti amministrativi o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa. Ne consegue che il condominio, o anche un singolo condomino, può chiedere di conoscere la relazione asseverata (dichiarazione, sottoscritta da un geometra, con cui si rendono noti gli interventi in via di realizzazione) prevista dalla legge per le

opere interne, ottenendone copia molto prima che i lavori siano ultimati.

L'amministrazione del condominio può inoltre essere abilitata ad intervenire - secondo quanto previsto dall'art. 9 sempre della legge n. 241 - nell'eventuale procedimento amministrativo conseguente alla presentazione della relazione asseverata da parte del singolo proprietario.

Tale intervento assicura al condominio la facoltà di prendere visione degli atti della procedura e di presentare memorie scritte e documenti mentre sono ancora in corso i lavori, obbligando a tenere conto ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. In questo modo si ha l'opportunità di segnalare con tempestività all'autorità competente ogni eventuale abuso prima che i buoi siano scappati - *pardon* - volevamo dire prima che questo venga compiuto.

pregio artistico o storico sia diviso catastalmente in più unità immobiliari distinte, almeno talune di esse possano essere classificate in categoria diversa dalla A9 per effetto della loro attuale destinazione ad uso commerciale (quali alberghi, negozi, uffici, magazzini, rimesse ecc.).

Resta solo da precisare - per completezza - che nel senso oraavalato dalla Cassazione si sono espresse, oltre alla Commissione tributaria centrale, le Commissioni tributarie sia di primo grado che di secondo grado di Roma e Piacenza.

APPUNTAMENTI

Dal 25 al 29 maggio, alla Fiera di Genova, settima edizione biennale di Riabitat, Salone su recupero, ristrutturazione e manutenzione nell'edilizia. Informazioni: tf. 010/5391291

Reiterato il decreto legge sulla semplificazione

Il D.L. 6.12.1993 n. 503 sulla semplificazione tributaria (contenente, anche, significative novità in materia di determinazione del reddito dei fabbricati di cui abbiamo già detto) è decaduto per mancata conversione in termini ed è stato poi reiterato dal Governo il 3 febbraio, senza sostanziali modifiche.

Ne riferiremo compiutamente allorché diverrà definitivo.

Edilizia pubblica

Con legge 28.1.1994 n. 85 (in G.U. 4.2.94) sono state recate modifiche e integrazioni alla legge 17.2.92 n. 179 in tema di edilizia residenziale pubblica. È stato tra l'altro stabilito che gli alloggi di edilizia agevolata, nei primi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto, possono essere alienati o locati "quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi".

NOVITÀ

Imprese di pulizie, regolamentazione

Con legge 25.1.1994 n. 82 è stata regolata fra l'altro l'iscrizione delle imprese di pulizia nel registro delle ditte o nell'albo provinciale delle imprese artigiane.

La legge è pubblicata sulla G.U. del 3.2.94.

Decreto legge parcheggi

Con D.L. 2.2.1994 n. 81 è stato reiterato un'altra volta il D.L. in materia di parcheggi e trasporti. È pubblicato sulla G.U. del 2.2.94.

Scadono il 30 giugno i "nulla osta" provvisori per gli impianti termici

I "nulla osta" provvisori relativi agli impianti termici scadono il 30 giugno prossimo (art. 22, comma 1, L. 31.5.1990 n. 128).

I titolari delle attività soggette (in particolare, gli amministratori degli stabili nei quali sono inseriti gli impianti termici) sono tenuti ad attivare le procedure di cui alla legge 26.7.1955 n. 966 ed al D.P.R. 29.7.1982 n. 577 per l'ottenimento dei Certificati prevenzione incendi definitivi.

Patti in deroga e...digiuno a intermittenza

La manovra parlamentare per annullare i patti in deroga, imporre la contrattazione collettiva dei canoni e tornare all'equo canone (sia pure maggiorato) ha avuto diversi protagonisti, di diversi partiti (dc, psi, pds, pri). Ma ne ha avuto uno - in particolare - eccezionalmente attivo, l'on. Pio Rapagnà, del Gruppo Federalista Europeo, membro del Direttivo nazionale dell'Unione inquilini. Ne raccontiamo le gesta riportando fedelmente i Resoconti della Camera che ne hanno minuziosamente riferito.

Pio Rapagnà denuncia l'operazione gravissima perpetrata a danno degli inquilini e delle famiglie con gli sfratti esecutivi, le norme sui patti in deroga e la prevista alienazione del patrimonio immobiliare pubblico (*Commenti*). (resoconto sommario 14.12.1993, inizio serata)

Pio Rapagnà sollecita lo svolgimento di interpellanze e di interrogazioni sul problema della casa (*Applausi del deputato Pratesi*).

Fa presente che, fin quando il Governo non risponderà, egli proseguirà in aula il suo digiuno di protesta. (resoconto sommario 14.12.1993, fine serata)

Pio Rapagnà, parlando sul processo verbale, fa presente di essersi allontanato dall'aula al termine della seduta di ieri aderendo all'invito rivoltagli dal Presidente, anche a seguito di affidamenti ricevuti dal ministro competente con riguardo allo svolgimento dei suoi strumenti del sindacato ispettivo sul problema degli sfratti.

Essendo comunque sua intenzione continuare nel digiuno di protesta, chiede se sia possibile garantirgli la necessaria assistenza nei locali della Camera. (resoconto sommario 15.12.1993)

Pio Rapagnà, parlando sull'ordine dei lavori, fa presente che, a seguito dell'assegnazione in sede legislativa della proposta di legge n. 3492 concernente le locazioni abitative, sospenderà il digiuno che aveva intrapreso. Coglie l'occasione per ringraziare i servizi della Camera per l'assistenza offertagli e si augura che la Camera sappia esprimere una maggiore sensibilità per i problemi delle fasce sociali più deboli.

Paolo Mengoli, parlando anch'egli sull'ordine dei lavori, fa presente che non solo l'onorevole Rapagnà, ma molti altri colleghi, e lui stesso, sono tutt'altro che insensibili ai problemi dei soggetti più deboli. Con l'occasione, esprime dunque anche la sua soddisfazione per l'assegnazione in sede legislativa della proposta di legge n. 3492.

Raffaele Farigu, parlando sull'ordine dei lavori, desidera dare atto a tutti i colleghi di avere dimostrato sempre una larga sensibilità e disponibilità verso i problemi degli invalidi (*Applausi*). (resoconto sommario 17.12.93, serata antimeridiana)

Pio Rapagnà. Chiedo di parlare sull'ordine dei lavori.

Presidente. Ne ha facoltà.

Pio Rapagnà. Desidero innanzitutto avere una spiegazione, giacché non mi ha dato la parola prima, su come sia possibile che una proposta di legge assegnata ad una Commissione legislativa sia successivamente assegnata in sede referente. Non sono esperto di questi trucchi, però mi pare che sia...

Presidente. Onorevole Rapagnà, non vi è alcun trucco. Una norma del regolamento prevede che se un decimo dei componenti della Camera fa richiesta di rimessione in Assemblea, questo avvenga.

Pio Rapagnà. Avrebbe dovuto farlo questa mattina, quando l'assegnazione è stata deliberata dall'Assemblea!

Presidente. No, onorevole Rapagnà, si informi sul regolamento.

Pio Rapagnà. Posso informarmi su queste norme del regolamento, ma chiedo ai gruppi del movimento per la democrazia la Rete, dei verdi e della lega nord di chiedere la votazione nominale...

Presidente. Onorevole Rapagnà, pensi a ciò che può chiedere lei! Le tolgo la parola perché quanto da lei richiesto non ha nulla a che vedere con l'ordine dei lavori.

Pio Rapagnà. Non è serio! Non è una cosa seria!

Presidente. Onorevole Rapagnà! (Vivissime, reiterate proteste del deputato Rapagnà nei confronti dei deputati del gruppo della lega nord). Onorevole Rapagnà! La richiamo all'ordine per la seconda volta! (Vivissime, reiterate proteste del deputato Rapagnà).

Onorevole Rapagnà!

Pio Rapagnà. Non vale, non vale! Non siete persone oneste! Non vale!

Non vale! Non è una cosa seria! Vi siete fatti comprare!

Presidente. Prego gli onorevoli colleghi di restare ciascuno al proprio posto.

Chiedo all'onorevole Vito se mantenga il suo emendamento Tab. 1/A.5.

Elio Vito. Presidente, mi spiace intervenire in queste condizioni e mi consenta di osservare che probabilmente...

Presidente. Onorevole Rapagnà! Onorevole Lusetti! Prendete posto! (proteste del deputato Rapagnà).

Onorevole Rapagnà, la prego di sedersi e la richiamo all'ordine! Non si faccia richiamare una seconda volta!

Pio Rapagnà. Mi faccio richiamare per la terza volta! Non è ammissibile che venga rinviato un provvedimento già assegnato in sede legislativa! Vi è un impegno dell'Assemblea!

(resoconto stenografico 17.12.93, serata pomeridiana)

Pio Rapagnà, parlando sul processo verbale, precisa che la sua protesta nel corso della parte pomeridiana della seduta di ieri - per la quale fu richiamato all'ordine due volte ed escluso dall'aula - non si riferiva soltanto al fatto che non si procedesse attraverso votazione nominale mediante procedimento elettronico, ma soprattutto alla rimessione all'Assemblea della proposta di legge n. 3492, in materia di locazioni abitative. I gruppi della lega nord e del MSI-destra nazionale, che hanno raccolto il numero di firme necessario per tale richiesta, avrebbero dovuto correttamente preannunciare la loro intenzione, che avrebbe indotto molti colleghi ad assumere un diverso atteggiamento nel corso del dibattito sul provvedimento collegato al disegno di legge finanziaria (*Applausi*).

Presidente, dà atto all'onorevole Rapagnà di queste precisazioni. Ricorda tuttavia che, al di là di valutazioni politiche su cui non spetta alla Presidenza esprimersi, la rimessione all'Assemblea richiesta a termini di regolamento da un decimo dei componenti la Camera è stata correttamente comunicata all'Assemblea dal Presidente della Camera, e che su tale comunicazione non è consentito aprire un dibattito.

Precisa altresì che il Presidente, avendo apprezzato le circostanze e le ragioni della protesta dell'onorevole Rapagnà, ha revocato immediatamente la decisione di esclusione dall'aula adottata nei suoi confronti.

(resoconto sommario 18.12.93)

Un'altra eccezione costituzionale per gli estimi

COMMISSIONE TRIBUTARIA
DI PRIMO GRADO DI PIACENZA

Sez. V, 2 ottobre 1993

Pres. Solinas - Est. Bertozzi - Paperi e altri c. Ute di Piacenza.

Tributi erariali indiretti - Imposte ipotecarie e catastali - Tariffe d'estimo - Applicabilità - Art. 2 D.L. n. 16/93 - Questione di legittimità costituzionale.

Non è manifestamente infondata, in relazione agli artt. 3, 24, 53, 77, 101, 102 e 104 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 2 del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito nella L. 24 marzo 1993, n. 75 (D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, art. 2) (1).

(1) Analoga questione di legittimità costituzionale è stata sollevata altresì da Comm. trib. di secondo grado di Venezia, sez. II, ord. 25 maggio 1993, in Arch. Loc. 1993, 471; Comm. trib. di secondo grado di Venezia, sez. IV, ord. 13 maggio 1993, *ivi* 1993, 242 e Comm. trib. di primo grado di Piacenza, sez. III, ord. 4 agosto 1993, *ivi* 1993, 471.

Svolgimento del processo e motivi della decisione. - Con separati ricorsi, riuniti all'udienza del 26 giugno 1993 per ragioni di connessione soggettiva e oggettiva, si ricorre avverso applicazione da parte dell'Ute di Piacenza delle tariffe d'estimo del N.c.e.u. di cui ai DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991 deducendo l'illegittimità del procedimento di approvazione per violazione di legge, eccesso di potere ed incongrua applicazione di un unico saggio di interesse determinato per tutto il territorio nazionale.

Conseguentemente si richiede in via principale la disapplicazione degli atti relativi alla formazione della tariffa e la declaratoria di nullità della rendita attribuita in base a detta tariffa o comunque la riduzione della rendita attribuita dall'Ute.

L'Ufficio non ha replicato.

All'udienza del 26 giugno 1993 il ricorrente solleva questione di legittimità costituzionale in particolare del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16 convertito nella L. 24 marzo 1993, n. 75, che all'art. 2 stabilisce che le tariffe d'estimo per le rendite già determinate in esecuzione dei DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991 restino in vigore fino al 31 dicembre 1993.

La Commissione ha già avuto modo di pronunciarsi sulla questione, con accoglimento nel merito dei motivi di impugnazione sostanzialmente coincidenti con quelli contenuti nel presente ricorso.

Tuttavia il compito attuale della Commissione è quello di verificare l'incidenza del disposto della L. 24 marzo 1993, n. 75 che ha convertito in legge il D.L. 16/93, rispetto alle controversie già pendenti al momento dell'entrata in vigore di tale disposizione di legge.

In tale disposizione di legge, che segue una serie di D.L. non convertiti e reiterati, l'ultimo dei quali, come detto, è il D.L. 16/93, si stabilisce, infatti, con una sorta di «interpretazione autentica», che i criteri contenuti nei DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991 hanno forza e valore di legge.

Tuttavia la Commissione è peraltro dell'avviso che sia effettivamente fondata la questione di legittimità costituzionale sollevata dal ricorrente ed illustrata con la memoria depositata il 15 settembre 1993.

In primo luogo l'art. 2 del D.L. 16/93 appare contrastare con l'art. 77 della Costituzione non ricorrendo i presupposti di necessità ed urgenza richiesti dalla norma costituzionale.

In proposito è da osservarsi che non solo nel preambolo del decreto non si fa riferimento a questioni di straordinaria necessità ed urgenza specifiche rispetto al problema che qui ci occupa, ma che appare certamente improprio e comunque logicamente contrastante con le esigenze di straordinaria necessità ed urgenza, il ricorso verificatosi nella fattispecie alla continua reiterazione di decreti legge per effetto della loro mancata tempestiva conversione.

Non può non osservarsi, infatti, che già con D.L. n. 298 del 26 maggio 1992 il Governo era intervenuto in materia e che per effetto della mancata tempestiva conversione sono stati ripresentati una serie di decreti legge aventi analogo contenuto, sino a giungere al decreto 16/93 finalmente convertito nella L. n. 75/93.

Ma la norma in questione appare contrastare altresì con gli artt. 24, 101, 102 e 104 della Costituzione, in quanto finisce per incidere sui giudizi in corso proponendosi come interpretazione autentica di una norma di natura interpretativa.

Non può infatti, non osservarsi come le questioni che l'art. 2 del D.L. 16/93, convertito nella L. 75/93, disciplina, erano in realtà già state oggetto di giudizi amministrativi (TAR del Lazio 6 maggio 1992) e tributari e come di fatto tale intervento legislativo finisca per configurare un mezzo per contrastare gli esiti di tali giudizi che già avevano annullato o disapplicato i decreti ministeriali oggetto della presente «interpretazione autentica».

La normativa in questione appare, infine, censurabile anche sotto il profilo che essa finisce, sia pure in via asseritamente temporanea, per adottare un criterio impositivo basato sul valore degli immobili anziché sulla loro redditività.

Ma un siffatto sistema, come ricordato nella sentenza del Tar del Lazio n. 1184/92, finisce per produrre paradossali effetti che si pongono in evidente contrasto con gli artt. 3 e 53 della Costituzione.

La norma, infatti, consente il perdurare dell'applicazione di tariffe d'estimo che essendo tra l'altro espressione di un unico saggio di interesse determinato per tutto il territorio nazionale, finiscono per perdere ogni collegamento con le caratteristiche del bene e quindi della sua produttività traducendosi così in una pura astrazione. Conclusivamente la Commissione ritiene rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 2 del D.L. n. 16/93 convertito in L. 24 marzo 1993, n. 75, per le considerazioni qui esposte.

Le serre vanno accatastate al rurale

Si è verificato che alcuni uffici tecnici erariali, in assenza di precise istruzioni ministeriali, hanno accatastato all'urbano le serre, con attribuzione di rendita. La Confagricoltura è intervenuta presso la Direzione generale del catasto sostenendo che detti fabbricati vanno accatastati al rurale così come sancito dall'art. 39 del testo unico delle imposte sui redditi D.P.R. n. 917/1986. Il Ministero delle finanze, con la circolare del Dipartimento del Territorio n. 3/CI/572 del 9 settembre 1993, ha affermato che le serre non debbono essere accatastate all'urbano, risolvendo così tutti i problemi di tassazione collegati con l'Ici.

DI TUTTO UN PO'

Imposta registro dal 2° anno

Dal 2° anno in poi, l'imposta di registro sui contratti di locazione è sempre pari al 2% (non si deve pagare, quindi, quantomeno 150mila lire). Alla conclusione si arriva sulla base di quanto disposto dall'art. 17, 4° comma, D.P.R. n. 131, 1986, che prevede l'autoliquidazione (per la quale, appunto, non esiste imposta fissa minima). In questi termini è anche la Risoluzione ministeriale n. 260193 del 18.6.1990.

Termini di registrazione

La registrazione dei contratti di locazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla stipula (non, dalla decorrenza del contratto). Lo prevede l'art. 13 della legge sull'Imposta di registro.

Acquisto di immobile destinato a locazione

L'Iva afferente il costo di un fabbricato, acquistato da una società immobiliare, è detraibile anche se destinato, nel periodo d'imposta successivo, ad essere locato (operazione esente da imposta nell'anno in considerazione).

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale, con la decisione n. 1904/93. In senso contrario si era espresso il Ministero delle Finanze, con la Circolare n. 25/364693 del 3.8.1979.

Semplificazione in vista per procedimenti amministrativi

Innovato anche il procedimento per la determinazione del contributo concessorio

Nella legge 24 Dicembre 1993 n. 537 - pubblicata sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28 Dicembre 1993 - di accompagnamento alla Finanziaria sono state inserite alcune disposizioni innovative (già da noi anticipate) sulla semplificazione dei procedimenti amministrativi e sulla determinazione del contributo concessorio.

L'art. 2 prevede una semplificazione dei procedimenti amministrativi con la previsione dell'elaborazione di una serie di regolamenti governativi che hanno appunto il compito di dettare disposizioni di semplificazione ed accelerazione dei procedimenti in modo da ridurre le fasi procedurali, il numero delle amministrazioni che devono intervenire e le previsioni degli atti di concerto e di intesa.

Tra le materie di interesse del settore edile sono previste semplificazioni per il procedimento di autorizzazione all'abitabilità, di esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di interesse storico-artistico, di accertamento della compatibilità urbanistica delle opere di interesse statale, di espropriazione per causa di pubblica utilità, di autorizzazione agli scarichi di acque reflue, di autorizzazione alla realizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti.

L'art. 7 ha radicalmente innovato il procedimento per la determinazione del contributo concessorio.

Tale contributo, ai sensi della legge n. 10/1997, è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dalle Regioni con apposite tabelle parametriche ed in relazione ad essi il nuovo art. 7 si limita ad affermare il principio dell'aggiornamento quinquennale secondo le disposizioni che saranno dettate dalle Regioni.

Relativamente alla quota del costo di costruzione, ricordiamo che, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 10/1977, compete al Ministro dei Lavori Pubblici determinare annualmente, con proprio decreto, il costo di costruzione mentre spetta alle

Regioni la fissazione di una quota di detto costo non superiore al 10 per cento.

L'art. 7, che ha modificato il citato art. 6, affida invece alle Regioni anche il compito di determinare il costo di costruzione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata e, nel contempo, eleva la quota del costo fino al 20 per cento.

Ricordiamo in proposito che l'ultimo aggiornamento ministeriale del costo è stato effettuato con il decreto 20 Giugno 1990 che ha fissato un costo di 250.000 lire a metro quadrato valido per tutto il territorio nazionale. In vigenza della quota massima del 10 per cento, si aveva un contributo massimo di 25.000 lire a metro quadrato.

Il nuovo costo risulterà indubbiamente superiore, ma si deve in proposito sottolineare che le Regioni non sono obbligate ad assumere un costo pari a quello dell'edilizia agevolata, bensì devono far "riferimento" ad esso, con margini dunque di discrezionalità.

Anche nella fissazione della quota può essere prevista una graduazione che non renda oltremodo oneroso il contributo concessorio.

L'aumento avrà efficacia dopo che le Regioni avranno assunto le determinazioni in merito e solo in caso di inadempimento l'art. 7 prevede forme di adeguamento in base alla variazione ISTAT dei costi di costruzione.

Entro il 28/2, istanze alla Commissione centrale

Il d.l. n. 477 del 26.11.93 è stato convertito in legge senza modifiche (legge 26.1.94 n. 55, in G.U. stesso giorno).

Gli effetti della nuova legge sono: per evitare l'estinzione dei giudizi va presentata l'istanza di trattazione per le controversie pendenti al 15 gennaio dello scorso anno, ma anche per tutte quelle pendenti al 30 agosto dello stesso 1993; il termine per la presentazione dell'istanza non è scaduto il 15 luglio 1993, ma scadrà il 28 febbraio 1994; lo spostamento del termine ultimo per la presentazione dell'istanza di trattazione implica lo slittamento del termine per esercitare la facoltà di portare davanti alla Corte di cassazione il giudizio pendente davanti alla commissione tributaria centrale.

PATTI IN DEROGA

Irresponsabili, o "pretesi furbi"?

Nel campo dei patti in deroga, le sorprese non finiscono mai. L'ultima segnalazione vuole che un sindacato inquilini tra i più grossi, a Catania, firmi contratti pretesamente in deroga facendo espressamente rinunciare il proprietario all'assistenza della Confedilizia (e ciò, nell'indifferenza della sede centrale del sindacato in questione). Questo, a tacere di quei sindacati inquilini che firmano pretesi contratti in deroga con pretese associazioni della proprietà chiaramente carenti del requisito della rappresentatività in sede nazionale, invece richiesta dalla legge. Ed a tacere, anche, di certi agenti immobiliari, che continuano a far passare per contratti in deroga delle pattuizioni locative che, proprio, tali non possono essere considerate. Sono tutti casi di contratti nulli (come patti in deroga) e che, a richiesta dell'inquilino, possono da un momento all'altro essere ricondotti ad equo canone.

Irresponsabilità, e solo irresponsabilità? Qualcuno, la pensa in questo modo (per i sindacati interessati, e per i proprietari coinvolti). Ma c'è qualcuno che, più sottilmente, pensa che anche questa (dopo tutte le altre, in specie in Parlamento) sia una subdola manovra dei soliti "furbi" (o "pretesi furbi") per far saltare il meccanismo dei patti in deroga e tornare alla legge dell'equo canone, e basta. Magari attraverso contratti "fasulli", da sbandierare. Certi calcoli di aumenti spropositati nascono in questo modo, quando non sono puri e semplici numeri del Lotto, dati a casaccio.

Superati i pericoli "giurassici"

Alla Camera, è stato sventato il pericolo - portato avanti da parlamentari del Pds, del Psi, della Dc e del Pri - di tornare indietro rispetto ai "patti in deroga" (ma così indietro che - appropriamente - s'è parlato di "pericoli giurassici"). Deputati della Lega Nord, del Pli e del Msi hanno chiesto che della riforma delle locazioni si parlasse nel modo, e col tempo, dovuto, e così è stata sventata la manovra che voleva - in quattro e quattr'otto - approvare una legge presentata solo 24 ore prima (perché, quando si vuole, si può). E il bello è che - contro la Lega, il Pli e il Msi - qualche deputato (ce n'era uno che digiunava, perfino) ha detto che questi gruppi parlamentari avevano compiuto "un atto di pirateria politica" (quando era esattamente il contrario).

Ma tant'è: in periodo preelettorale può davvero succedere di tutto. E ci mancava anche che succedesse questo: che l'Italia - prima, ed unica, in assoluto al mondo - introducesse nel proprio ordinamento giuridico la "contrattazione collettiva, nazionale e provinciale" dei canoni delle locazioni private, con relative liturgie sindacali (caratterizzate - come per i patti in deroga - dalla contrarietà in pubblico, e dalla disponibilità onerosa in privato).

4 numeri di telefono utili

GT - **Giornale telefonico**.....144 22 1900 (*)

Informa in tempo reale su quanto avviene in Italia e nel mondo

GT - **Economia e risparmio**..144 66 1901 (**)

Le ultime notizie di Borsa e dell'economia, 5 volte al giorno e, a scelta, consigli ai risparmiatori per la spesa

GT - **Tributario**.....144 66 1907 (**)

Tutte le novità in campo fiscale. È aggiornato tutti i giorni (esclusa la domenica) alle ore 8. È a cura di Oliviero Franceschi

GT - **Lavoro**.....144 22 1910 (**)

In collaborazione con il Posto della Job Editrice: tutte le occasioni di lavoro, impieghi, carriere, borse di studio e informazioni per chi insegna o vorrebbe insegnare.

Ogni notiziario dura in media 3'.

Costo: (*) 635 lire al minuto + I.V.A.

(**) 952 lire al minuto + I.V.A.

DAL (DISCIOLTO) PARLAMENTO

Ancora sul "tetto", e sull'Ici

I deputati del Pds Melilla, Enrico Testa, Lorenzetti Pasquale, Camoirano Andriollo, Calzolaio, Bargone, Cioni e Zagatti hanno presentato alla Camera (seduta 11.1.94) una mozione per impegnare il Governo "a porre urgentemente allo studio iniziative dirette a stabilire che, fino alla revisione della disciplina delle locazioni degli immobili, i contratti di locazione (in deroga) stipulati in base all'articolo 11 della legge 8 agosto 1992 n. 359, non possono superare il 50 per cento del canone determinato ai sensi della legge 392/78 (equo canone)".

Il deputato dc Manfredi ha presentato in Commissione (seduta 12.1.94) una Risoluzione per impegnare il Governo "a predisporre gli opportuni provvedimenti ministeriali tesi a chiarire l'ambito applicativo della norma contenuta nell'articolo 24, secondo comma, della legge 413/91, che disciplina le ipotesi di esclusione (dalla rivalutazione obbligatoria), nel senso che debba intendersi estesa anche agli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 4 della legge 1089/39".

L'on. Tassi (msi) ha posto al Presidente del Consiglio - con apposita interrogazione a risposta orale - il problema del pagamento dell'Ici "in unica soluzione per l'intero importo dovuto per l'immobile che sia di proprietà di più persone": "Infatti, il solito fisco sta procedendo contro i comproprietari i quali abbiano provveduto al pagamento dell'importo completo non diviso pro quota".

Il Ministro Gallo ha risposto ad un'interrogazione in materia dell'on. Piro (Psi) facendo presente che "le disposizioni concernenti gli adempimenti degli eredi dei contribuenti (articolo 65 D.P.R. 29.9.1973 n. 600) che prevedono, in favore di detti soggetti, una proroga di 6 mesi di tutti i termini pendenti alla data della morte del contribuente o scadenti entro quattro mesi da essa, compresi il termine per la presentazione della dichiarazione, esplicano i loro effetti anche relativamente alla dichiarazione presentata ai fini dell'Ici". Dovrà invece essere risolta legislativamente la questione di un'eventuale proroga di 6 mesi, per gli stessi soggetti, per il versamento del tributo.

A rilento i rimborsi dell'Irpef

Sono 965 mila i rimborsi Irpef automatizzati effettuati relativamente all'anno d'imposta 1989, per un importo complessivo di 493 miliardi e di 92 miliardi d'interessi. È quanto emerge dal notiziario fiscale che raccoglie i dati forniti dall'Anagrafe tributaria aggiornati fino al novembre 1993. Da un confronto con i passati esercizi fiscali si nota che l'attività di rimborso è stazionaria. Alla fine di novembre, infatti, le operazioni effettuate dall'anagrafe sfiorano i 3 milioni, contro i 4,8 del 1992, che resta un vero e proprio record.

Licenza abitabilità, risponde un solo proprietario

L'art. 221 t.u. leggi sanitarie punisce il solo proprietario dell'immobile, sia che abiti personalmente sia che conceda ad altri in locazione o in comodato un immobile sprovvisto di licenza di abitabilità.

Lo ha precisato la Cassazione (sez. VI) nella sentenza 21.1.1988, con la quale il Supremo Collegio ha anche affermato che «Il reato di utilizzazione di immobile sfornito di licenza di abitabilità ha natura permanente, onde non è applicabile un provvedimento di amnistia, qualora risulti la carenza di questo atto oltre i limiti temporali di applicabilità del decreto di clemenza».

Come orientarsi nel labirinto

Manutenzione ordinaria. Sono gli interventi necessari per riparare, rinnovare o sostituire le finiture degli edifici e per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti (come ascensori e caldaie). Iva al 19% salvo le eccezioni della circolare n. 551410 del 7/2/1989.

Manutenzione straordinaria. Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali (cioè non solo le finiture) degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici (come rifare il bagno o le fognature condominiali, o rinnovare la caldaia), purché non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non ci siano modifiche alle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo. Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili. In tali interventi si possono comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ristrutturazione. È una vera trasformazione dell'organismo edilizio, con un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (a differenza del restauro), sostituendo elementi costitutivi dell'edificio, modificandone o inserendone altri.

Immobili da adeguare in base alla l. 46/90. La documentazione va trasmessa in

Impianti in regola entro fine

Se il proprietario si rifiuta gli inquilini fanno esegui

Entro il 31 dicembre prossimo tutti gli impianti di case di abitazione, uffici, negozi, studi professionali e altri immobili dovranno essere adeguati alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/1990. E se è vero che manca circa un anno a quella data, l'onerosità e la complessità delle opere richieste, oltre alla difficoltà di reperire le imprese abilitate, dovrebbero convincere i proprietari di immobili dell'opportunità di muoversi in anticipo. Ho parlato di proprietari in quanto l'onere relativo alle opere di adeguamento degli impianti di cui alla suddetta legge grava proprio sul proprietario, il quale, innanzitutto, è considerato responsabile sia sotto l'aspetto amministrativo sia, in caso di danni alle persone causati dal mancato adeguamento degli impianti, sotto l'aspetto civile e penale. Questa affermazione discende dalla legge stessa: infatti, nelle norme nelle quali si fa riferimento al soggetto tenuto all'osservanza degli obblighi, si parla sempre del proprietario. Si potrebbe obiettare che la previsione di questa responsabilità non è ragione sufficiente per addossare necessariamente gli oneri di manutenzione sul proprietario, il quale quindi potrebbe, quantomeno in sede di contratto, stabilire una diversa ripartizione degli oneri, facendoli gravare in tutto o in parte sul conduttore. Dall'analisi dell'articolo 9, terzo comma, del dpr n. 447/1991 (regolamento di attuazione della legge n. 46/1990) si ricava però che «i soggetti direttamente obbligati a ottemperare a quanto previsto dalla legge devono conservare tutta la documentazione amministrativa e tecnica e consegnarla all'avente causa in caso di trasferimento dell'immobile a qual-

siasi titolo, nonché devono darne copia alla persona che utilizza i locali». Il significato della disposizione è abbastanza chiaro nello stabilire che l'adeguamento tocca al locatore; infatti appare evidente come «la persona che utilizza i locali» altro non sia che il conduttore, dal momento che l'acquirente, il donatario, o i soggetti che comunque acquistano sull'immobile un diritto reale di godimento (proprietà, usufrutto, uso o abitazione) rientrano nella definizione di «avente causa in caso di trasferimento dell'immobile a qualsiasi titolo»; per riassumere e schematizzare la fattispecie, va considerato avente causa chi acquista un diritto reale di godimento sull'immobile, mentre la persona che utilizza i locali è titolare di un diritto personale di godimento (che deriva da un contratto di locazione o, se senza corrispettivo, di comodato). Se il soggetto obbligato deve consegnare la documentazione al conduttore, è però evidente che il soggetto obbligato deve essere il locatore.

Inoltre, la norma da ultimo citata non stabilisce che la consegna della copia della documentazione alla persona che utilizza i locali vada effettuata solo all'inizio del contratto di locazione; pertanto, se il contratto è in corso, il proprietario dovrà effettuare i lavori entro il 31 dicembre 1994 e consegnare la copia al conduttore. Altro sarebbe stato se la norma avesse detto: i soggetti direttamente obbligati devono dare copia della documentazione alla persona che utilizza i locali al momento della consegna dei locali stessi; qui poteva forse sorgere qualche problema di interpretazione, ma è inutile complicare le cose discutendo sui se e sui ma.

La possibilità di far gravare sul conduttore gli oneri di adeguamento degli impianti deve essere esclusa, quantomeno per i contratti in corso e stipulati in vigenza della legge sull'equo canone; un simile accordo sarebbe nullo a sensi dell'articolo 79, primo comma, della legge 392/1978, sia per l'unità a uso abitazione sia per gli immobili a uso diverso. Per questi ultimi, infatti, la libera determinazione del canone è possibile solo all'inizio del contratto, ma una volta fissato il canone questo può solo essere aggiornato in base all'Istat, a sensi dell'articolo 32 legge 392/1978. Qualora le parti stipulino invece un contratto in deroga, a sensi dell'articolo 11, secondo comma, della

guare in base alla l. 46/90. La documentazione va trasmessa in caso di vendita

nti in regola entro fine anno

rietario si rifiuta gli inquilini fanno eseguire i lavori

legge numero 359/1992, la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore potrà essere liberamente determinata dalla volontà degli stessi, senza essere limitata da norme coercitive.

All'inizio si è parlato anche di responsabilità civili e penali a carico del proprietario che non adegua gli impianti entro il termine di legge; codeste responsabilità sorgono se e quando il conduttore, oppure un terzo, subiscano dei danni utilizzando impianti non in regola. Stante la gravità delle conseguenze di simili incidenti, è probabile che il conduttore non intenda correre rischi sulla propria pelle (dal momento che è lui a vivere ogni giorno a contatto con l'impianto non conforme) e, nel caso di inerzia del proprietario, decida di far effettuare lui stesso i lavori necessari. È legittimato a farlo? Può in questo caso chiedere al locatore il rimborso delle spese sostenute? Se sì, a quale titolo? A mio parere, il conduttore è legittimato a far effettuare i lavori di adeguamento degli impianti e a chiedere il rimborso delle relative spese. La figura giuridica che ritengo applicabile è quella della gestione di affari altrui, disciplinata dagli articoli 2028-2032 c.c.; presupposti di questa fattispecie sono i seguenti:

- 1) la consapevolezza di gestire un affare altrui, che nel nostro caso dovrebbe essere la regola; si presume infatti che il conduttore sappia che l'adeguamento grava sul locatore;
- 2) l'affare deve essere intrapreso all'insaputa del titolare, il che è più difficile. Di norma, se il conduttore decide di agire in prima persona, è perché il locatore o ha comunicato di non voler effettuare i lavori oppure non ha ottemperato a quanto richiestogli dal locatario. L'articolo 2031, secondo comma, del c.c. prevede che gli atti di gestione, eseguiti contro il preventivo divieto dell'interessato (per noi il locatore) non implicano assunzione di obblighi dell'interessato stesso nei confronti del gestore (ossia il conduttore); sono però fatti salvi i casi in cui il gestore abbia operato, nonostante il divieto dell'interessato, adempiendo per lui a obblighi ai quali non era possibile sottrarsi, ovvero quando il divieto sia contrario alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume.

I lavori di cui alla legge numero

46/1990 devono essere effettuati: la norma è cogente e sono previste le relative sanzioni per i casi di inadempienza. In questo caso, il preventivo divieto del locatore non sembra possa impedire al conduttore di far effettuare lui stesso i lavori.

Se consideriamo quindi applicabile la figura della gestione di affari altrui, a sensi dell'articolo 2031, primo comma, del c.c., il proprietario deve rimborsare al conduttore tutte le spese che quest'ultimo ha sostenuto, con gli interessi in misura legale dal giorno in cui le spese stesse sono state fatte.

Gianluca Groppi

Coordinamento Legali Confedilizia

RASSEGNA STAMPA GENNAIO

Solo i locatori devono pensare ai meno abbienti?

Su *La nazione* dell'11 gennaio, il lettore Guido Giordano scrive: "Nelle discussioni sui livelli economici dei patti in deroga raramente si considera il parametro di base, e cioè la irrisorietà del cosiddetto «equo canone». A fronte di valori catastali stabiliti per legge in milioni a centinaia, l'equo canone comporta fitti fra le 2.000 e le 5.000 lire al mq. al mese, pari, in media, all'1% lordo del valore su cui si pagano le tasse di proprietà. Detratte queste, quelle sul reddito e le spese, non resta nulla. Diventa quindi molto relativo discutere se gli aumenti sono del 60% piuttosto che del 200%. È necessario invece fare riferimento ai normali parametri di redditività di qualsiasi bene o impresa (quale è a tutti gli effetti quella del proprietario di case, esposte a investimenti di capitale, rischio, gestione e spese) e adattarsi all'idea che a ciascun servizio corrisponde un costo. Purtroppo decenni di politica demagogica in questo settore hanno insegnato a molti che è senz'altro più comodo vivere gratis a spese di terzi.

Mi sono accorto che molti di coloro che protestano per non pagare sette-ottocentomila lire al mese di due camere, soggiorno e servizi, spendono senza colpo ferire 20 milioni in una automobile, un milione per la videocamera o il videoregistratore, eccetera eccetera. Tanto che mi domando perché nessuno critica mai i proprietari di Mercedes e Bmw, né quelli che vestono abiti firmati, né i numerosi italiani che fanno turismo all'estero. Com'è che nessuno chiede a costoro di ridurre questi consumi a vantaggio dei cittadini meno abbienti?».

la Repubblica del 14/1 pubblica - nel supplemento economico - un'importante "articolo-inchiesta" di Antonio Scuteri dal titolo "Come guadagnare sul mattone": vi si evidenzia, tra l'altro, che "il segreto del successo sono i patti in deroga".

"Casa, tasse alleggerite" è il titolo di un articolo di Saverio Fossati sul *Corriere della sera* del 15/1 nel quale viene esaurientemente svolto il tema della riduzione delle tariffe d'estimo disposto - per più di un migliaio di Comuni - da un recente provvedimento legislativo.

Sempre efficace, e preciso, Mario Salvatorelli che su *La stampa* (17/1) scrive (o denuncia): "La verità è che, anche in questo momento di gravissima crisi economica, è mancata e continua a mancare una concreta e lungimirante politica della casa, della quale (cioè della casa, non della "politica") ci si ricorda, a Roma, solo quando si tratta di ottenere l'aumento delle entrate fiscali, ammesso che lo si ottenga, e non, invece, il blocco del mercato immobiliare come i fatti dimostrano".

"Il mattone compresso dal carico fiscale" è il titolo di un prezioso articolo su *il Giornale* (17/1) di Marco Marcello, che pubblica - sullo stesso quotidiano di due giorni dopo - un altro, documentato articolo: "Necessario riprendere in esame la questione fiscale. La casa è colpita da troppi tributi".

il Resto del Carlino del 19/1 pubblica un completo articolo di Giorgio Melò dal titolo "Casa a saldo zero fra estimi e Iva" mentre "G.P." - su *Il messaggero* del 21/1 - scrive: "È ormai riconosciuto da tutti che l'Ici è una tassa anticostituzionale quando si tratta della prima casa. Bene primario che serve per vivere e che richiede per il mantenimento un continuo esborso di danaro, altro che reddito!

La suddetta tassa inoltre, non si basa sul reddito del proprietario, ma su dei parametri più o meno artificiosi che comunque penalizzano in maniera abnorme le abitazioni delle grandi città ove per di più la vita è sempre più difficile.

Per la grave crisi economica, inoltre, milioni di persone perdono e perderanno il lavoro e sono nella impossibilità assoluta di pagare l'Ici per una casa fatta sovente con il sacrificio di una o più vite.

In questo caso che farà l'amministrazione finanziaria? Pignorerà i mobili e poi la casa medesima di milioni di famiglie, aggiungendo al danno la beffa?"

Per finire, l'articolo di Elisabetta Mirarchi (veramente informato) su *la Repubblica* del 28/1, dal titolo "Conservatorie, terribile visura".

PATTI IN DEROGA

I patti in deroga funzionano

Sugli "aumenti" dei canoni rispetto all'equo canone (ma quale equo canone? bisognerebbe dare anche le cifre assolute...) si sono forniti - dagli avversari della contrattazione in deroga - i dati più vari. Ormai, è chiaro: si possono dare i numeri del lotto, e si possono dare i numeri dei canoni in deroga.

Vediamo, allora, cosa dicono i primi dati ufficiali (forniti dal Ministero dell'Interno), e che tendenza confermano. Sono i primi dati attendibili, obiettivi.

I dati del Ministero, anzitutto, dicono che i contratti di locazione sono aumentati - come numero - del 7 per cento. Dicono, poi, che gli sfratti esecutivi sono calati sensibilmente, con una frenata del 22 per cento.

La conclusione, è presto tratta. Coi patti in deroga - ed una maggiore remunerazione dell'investimento - si loca di più, e si sfratta di meno (perché è ridiventato conveniente avere un inquilino, piuttosto che la casa vuota). Anche molti sfratti già ottenuti, vengono trasformati in nuovi contratti.

Naturalmente, fin che si permetterà al meccanismo (pur così imperfetto, pur così condizionato) di funzionare.

Vendita di terreno su cui esiste un fabbricato

Con atto notaio... dell'8 settembre 1989 la sig.ra... vendette ai coniugi... un terreno per il prezzo di L. 8.000.000; con lo stesso atto le parti precisarono che veniva escluso espressamente dalla vendita un fabbricato esistente sul terreno, in quanto costruito esclusivamente a cura e spese degli acquirenti.

L'ufficio del registro di Avezzano, con avviso di accertamento notificato l'8 luglio 1991, ha elevato il valore da L. 8.000.000 a L. 276.000.000, ritenendo trasferito con il terreno anche il sovrastante fabbricato (L. 18.000.000 per il terreno e L. 258.000.000 per il fabbricato).

Gli acquirenti, con istanza diretta all'Ispettorato di L'Aquila chiedono che l'avviso di accertamento di valore si riferisca unicamente al terreno, in quanto il sovrastante fabbricato fu costruito a loro cura e spesa e, pertanto, espressamente e volutamente escluso dall'atto di compravendita; come prova allegano varie fatture relative all'acquisto di materiali da costruzione in data anteriore al rogito notarile.

Codesto Ispettorato compartimentale nutre dubbi e perplessità sulla esatta interpretazione dell'art. 24 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 in merito alla prova richiesta per vincere la presunzione di trasferimento delle accessioni.

Chiede se la disposizione contenuta in detto articolo abbia voluto porre un'alternativa alla prova rigida fissata dall'art. 47 del precedente R.D. n. 3269/1923 (data certa mediante registrazione), stabilendo che la presunzione di trasferimento delle accessioni non è operante in caso di diversa pattuizione delle parti; fa presente, inoltre, la discordante interpretazione data sulla questione dall'Amministrazione con risoluzione ministeriale n. 251150 del 2 febbraio 1978 e n. 250870 del 24 febbraio 1979. Come è ben noto, il succitato art. 24 dispone, ai fini fiscali, la presunzione di trasferimento all'acquirente dell'immobile delle accessioni e delle pertinenze, in virtù della forza attrattiva del suolo, secondo i principi stabiliti dall'art. 934 del codice civile. Tale presunzione non è operante qualora le accessioni e le pertinenze "siano escluse espressamente dalla vendita o si provi, con atto che abbia acquistato data certa mediante la registrazione, che appartengano ad un terzo o siano stati ceduti all'acquirente da un terzo".

Tali ipotesi trovano fondamento giuridico nel potere spettante al proprietario del suolo di far sorgere in capo ad altri il diritto di superficie (art. 952 del codice civile), il quale,

come diritto reale di godimento, richiede al *substantiam* la forma scritta [art. 1350, punto 2) del codice civile] e la trascrizione nei pubblici registri immobiliari [art. 2643, punto 2), del codice civile] con riguardo a terzi.

La Corte di Cassazione - Sez. I civ. con sentenza n. 1418 del 14 dicembre 1988 ha sostenuto che la presunzione di trasferimento delle accessioni non è vinta dalla produzione di atti provenienti dalla Pubblica Amministrazione, che documentino essere stato il fabbricato realizzato dall'acquirente, anziché dal venditore (proprietario del suolo), prima dell'alienazione del terreno, in quanto il consenso *ad aedificandum* si realizza solo nelle rigorose forme dei negozi costitutivi dei diritti reali.

La stessa Corte con sentenza n. 5026 del 7 maggio 1991 (in "Boll. trib." 1992, pag. 962), ha ribadito, tra l'altro, che "l'appalto o altro contratto con effetti meramente obbligatori non sortisce effetti traslativi o reali ed è inidoneo a trasferire all'acquirente la proprietà della costruzione, indipendentemente dalla vendita del suolo".

Questa posizione giurisprudenziale era stata precedentemente affermata dalla Commissione tributaria centrale, Sez. XIV, la quale con sentenza n. 3289 del 5 aprile 1985 aveva deliberato per fattispecie analoga alla presente, che l'aver dimostrato con l'esibizione di fatture l'avvenuta costruzione di un fabbricato su terreno altrui a proprie cure e spese non fa sorgere in capo all'intestatario delle fatture (acquirente del suolo) la proprietà del fabbricato - in assenza dello *jus aedificandi* rilasciato nelle forme prescritte dalla legge - ma comprova unicamente l'esistenza di un rapporto di committenza con il proprietario del suolo.

Alla luce, pertanto, della costante giurisprudenza civile e tributaria che si è pronunciata più volte nei termini sopraindicati, la scrivente ritiene che la presunzione di trasferimento delle accessioni e delle pertinenze di cui all'art. 24 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 può essere vinta unicamente con la costituzione a favore dell'acquirente del suolo, già costruttore del fabbricato, del diritto di superficie mediante atto avente la forma prescritta dalla legge e la data certa della registrazione.

Ciò posto, atteso l'orientamento ormai consolidato assunto negli ultimi anni dalla giurisprudenza, ogni precedente direttiva che risulti in contrasto con la presente disposizione deve intendersi superata. (Risoluzione Dir. AA.GG. e Cont. Trib., n. IV-8-080 del 21 luglio 1993)

Ricevute, conservarle conviene

(i tempi di prescrizione di bollette, canoni e scontrini)

- Bollette elettriche, telefoniche, del gas.....5 anni
- Ricevute degli affitti e quote condominiali ..5 anni
- Tasse nettezza urbana..5 anni
- Ratei assicurativi.....1 anno *
- Multe stradali.....5 anni
- Bollo auto3 anni *
- Parcelle professionisti..3 anni
- Pagamenti Irpef5 anni
- Pagamenti Iva.....10 anni
- Compensi artigiani.....3 anni
- Attestazioni contri-butivi previdenziali.....10 anni **
- Pagamenti contocorrente5 anni
- Cambiali3 anni
- Ricevute op. bancarie..1 anno
- Ricevute alberghi e pensioni.....6 mesi
- Ricevute spedizionieri..1 anno
- Scontrini beni durevoli1 anno
- Certificato di garanzia.6 mesi
- Canone TV.....10 anni***

* da scadenza - ** dalla fine del rapporto di lavoro - *** cinque anni se viene considerata una tassa

Fonte: *Unione Consumatori* e rivista "Il faro dell'amministratore" n. 55/93 pag. 21

GIURISPRUDENZA DI MERITO

Sorgente sonora nello stabile

Pretura di Pescara - 15 marzo 1992 - Est. Angelini - A.B. c. Centro Armony s.r.l.

Il d.P.C.M. 1 marzo 1991 dev'essere ricondotto nell'ambito delle fonti normative secondarie aventi efficacia *erga omnes*. Pertanto il criterio del rumore equivalente, espresso dal decreto, integra la disciplina codicistica, prevista in materia di immissioni e può essere adottato dal giudice ordinario per verificare se un determinato rumore superi la normale tollerabilità.

Il fatto che la sorgente sonora sia interna allo stesso stabile nel quale si trova chi lamenta il superamento della soglia di tollerabilità delle immissioni rumorose non esclude l'applicabilità del decreto.

Distanze tra costruzioni

Tribunale di Napoli - 29 febbraio 1992 - Pres. Iacono - Est. Maisto - Gallone c. Sodo.

Hanno carattere integrativo dell'art. 873 c.c., ed attribuiscono quindi il diritto soggettivo all'abbattimento e all'arretramento delle costruzioni eseguite in difformità, soltanto le norme regolamentari che prescrivono distanze tra costruzioni erette in fondo finitimi, con la possibilità della formazione di intercapedini dannose. Non integrano, invece, la disciplina comune dei rapporti di vicinato le norme che, non prescrivendo distanze, non sono volte ad impedire la formazione di intercapedini, ma sono dirette a disciplinare l'assetto urbanistico, in vista di esigenze di ordine collettivo e non individualistiche.

Tollerabilità rumori

Pretura di Alessandria - 24 gennaio 1992 (ord.) - Est. Ravera - Porrati c. S.n.c. Sole 2.

La potestà regolamentare dei Comuni non può esercitarsi su materie disciplinate dalle autorità governative, che in ogni caso prevalgono. (Fattispecie in tema di determinazione dei limiti di tollerabilità dei rumori).

Il criterio della normale tollerabilità dei rumori fissato nell'art. 844 c.c. riguarda la tutela del diritto di proprietà; la tutela del diritto alla salute è regolata, invece, dagli art. 32 cost. e 2043 c.c.

Estorsione

Tribunale di Roma - 24 aprile 1992 - Pres. ed Est. Marinelli - Imp. Zacchia.

Sussiste il reato di estorsione nel caso in cui il locatore, dopo l'intimazione di sfratto per scadenza del contratto, richieda ed ottenga dal conduttore una cospicua somma a fondo perduto per la rinnovazione della locazione.

Solo per certi "sfratti", competenza del prefetto

Pretura di Trani
Ord. 24 dicembre 1992
Est. La Serra - Manzi (avv. Fran-
zese) c. Belardi (avv. Ursi).

**Sfratto - Esecuzione - Sos-
pensione - Decreto legge n.
551 del 1988 - Applicabilità -
Limiti.**

È inammissibile la richiesta di declaratoria di stato di inadempimento del conduttore ex art. 2, n. 1, lettera c), D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, giacché - con lo spirare della data del 30 aprile 1989, in detta normativa fissata - è venuto meno il presupposto essenziale della temporanea sospensione legale dell'esecuzione della sentenza di condanna al rilascio di immobili urbani o delle ordinanze di convalida di licenza o sfratto ex artt. 663 e 665 c.p.c. (C.p.c., art. 663; c.p.c., art. 665; D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, art. 2, n. 1).

Pretura di Trani
Ord. 14 novembre 1992
Est. Serrana - Simone (avv. Ma-
stroviti) c. Lattanzio (avv. Franzese).

**Sfratto - Esecuzione - Sospen-
sione - Decreto legge n. 551 del
1988 - Applicabilità - Limiti.**

L'art. 1, L. n. 61/1989 dispone la sospensione dell'esecuzione del rilascio di immobili in numerosi centri soltanto sino al 30 aprile 1989 e l'art. 3 dispone che, terminato il periodo di sospensione, l'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione di rilasci sospesi sino al 30 aprile 1989, ai fini della esecuzione di cui all'art. 1, avverrà secondo i criteri

Indennità di esproprio soggette a tassazione

Le indennità di esproprio, soggette a tassazione ai sensi dell'art. 11, comma 9, legge n. 413/1991, sono quelle percepite nel periodo tra il 31 dicembre 1988 e il 1° gennaio 1992 e corrisposte dall'Amministrazione espropriante a seguito di provvedimenti emanati nello stesso periodo.

(Commissione tributaria I grado Benevento, Sez. III - Dec. 4 settembre 1993 - 19 aprile 1993, n. 226 - Pres. Bosco - Rel. Guerriero)

stabiliti dal prefetto; è pertanto evidente che il caso di specie (data di rilascio fissata per il 30 giugno 1992) non è sottoposto alla regolamentazione della L. n. 61/1989 atteso che termine del contratto, intimazione, convalida, precetto, esecuzione sono successivi al 30 aprile 1989. (D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, art. 1; D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, art. 3).

I.
(Omissis). - È inammissibile la richiesta di declaratoria di «stato di inadempimento» del conduttore ex art. 2, n. 1, lettera c), D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, nella L. 21 febbraio 1989, n. 61, giacché, con lo spirare della data del 30 aprile 1989, in detta normativa fissata, è venuto meno il presupposto essenziale della temporanea sospensione «legale» dell'esecuzione delle sentenze di condanna al rilascio di immobili urbani o delle ordinanze di convalida di licenza o sfratto ex artt. 663 e 665 c.p.c. La norma era, infatti, riferita alle esecuzioni per rilascio di immobili urbani che prima di detta data fosse stato possibile iniziare e sempreché durante quello specifico periodo di sospensione si fosse manifestato lo stato di inadempimento del conduttore successivo alla scadenza del contratto e, ovviamente, sino alla data del 30 aprile 1989, pena l'impossibilità di godere della sospensione «legale» dell'esecuzione sino a tale data.

Nella specie si è, invece, del tutto fuori dalla cennata previsione normativa, atteso che, per stessa dichiarazione dell'istante, l'ordinanza di convalida dello sfratto per finita locazione è stata pronunciata in data 5 febbraio 1992 e la relativa esecuzione è iniziata l'8 luglio 1992.

La procedura dall'istante opinata è, pertanto, senz'altro fondata su d'una normativa di assoluta inapplicabilità.

Non può, tuttavia, essere adottato alcun provvedimento quanto al regolamento delle spese del procedimento, nessuna norma consentendolo in questa sede, attesa, appunto, la abnormità della procedura esperita (cui solo in caso di ammissibilità ed accoglimento della richiesta di declaratoria di stato d'inadempimento sarebbe potuto seguire il giudizio di merito ex artt. 617 e 618 c.p.c., siccome richiamato dal n. 2 del citato art. 2) (Omissis).

II.
(Omissis). - Deve innanzitutto esaminarsi se la normativa invocata dal ricorrente sia applicabile al caso di specie assorbendo tale decisione ogni altra questione circa la ricorrenza dei presupposti per la concedibilità dei provvedimenti richiesti.

Al riguardo deve rilevarsi che dalla documentazione prodotta agli atti e dalle stesse affermazioni del ricorrente risulta che:

- il contratto di locazione intercorso fra il sig. Simone e la sig.ra Lattanzio ebbe termine il 30 novembre 1990;
- il relativo sfratto fu convalidato al successivo 12 giugno 1991;
- la data del rilascio fu fissata per il 30 giugno 1992.

Ciò posto deve osservarsi che: l'art. 1 della L. n. 61/1989 dispone la sospensione della esecuzione del rilascio di immobili in numerosi centri (fra i quali Trani) soltanto sino al 30 aprile 1989; l'art. 3 dispone che terminato il periodo di sospensione, l'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione dei rilasci sospesi sino al 30 aprile 1989 («Ai fini dell'esecuzione... di cui all'art. 1...») «avverrà secondo criteri stabiliti dal prefetto...» ecc.

Risulta pertanto evidente che il caso di specie non è sottoposto alla regolamentazione della L. n. 61/1989 atteso che: termine del contratto, intimazione, convalida, precetto, esecuzione sono successivi al 30 aprile 1989.

Ed invero non risulta che l'ufficiale giudiziario dinanzi alla dichiarazione della conduttrice di non aver trovato altra soluzione abitativa

abbia applicato la L. n. 61/1989. Questi infatti potendo e dovendo giovare dell'assistenza della forza pubblica, come previsto in ogni caso di mancata adesione spontanea all'esecuzione, ne ha fatto (come risulta dal verbale prodotto dal ricorrente) richiesta ricevendo da parte del funzionario della polizia di Stato interpellato (verosimilmente a causa di un malinteso circa l'elemento temporale) la risposta che «per prassi» è necessario rivolgersi alla commissione prefettizia.

Conseguentemente, dall'inapplicabilità della L. n. 61/1989 al caso di specie deriva l'infondatezza del ricorso proposto da Simone Maurangelo che deve pertanto essere rigettato.

Ricorrono giusti motivi individuabili nella peculiarità e complessità della fattispecie per compensare integralmente le spese del giudizio (Omissis).

Richiesta di assistenza della forza pubblica per l'esecuzione del rilascio di immobili ad uso abitativo. Solo per quelli sospesi sino al 30 aprile 1989?

Tra i vari problemi che affliggono la dimenticata e bistrattata giustizia civile vi è quello relativo all'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, paralizzata nei comuni a cosiddetta «alta tensione abitativa» da sempre, vuoi per il continuo succedersi di leggi che *prima facie* sembrerebbero regolamentare in un certo modo la materia, vuoi per le interpretazioni molteplici che delle stesse ne fanno la giurisprudenza e, in alcuni casi, l'autorità amministrativa.

L'art. 46, D.L. 30 agosto 1993, n. 330 - già due volte reiterato, e sul quale vedasi il provvedimento Pretore Verona 15 ottobre 1993, in questo stesso numero della *Rivista* - proroga di ventiquattro mesi, a decorrere dall'1 gennaio 1994 il termine previsto dall'art. 3, quinto comma, D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 febbraio 1989, n. 61, relativo alla concessione dell'assistenza della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti e, in genere, dei provvedimenti di rilascio di immobili destinati ad uso di abitazione.

Tutti i mass media hanno riportato la notizia con grande risalto, creando un'ingiustificata aspettativa nei soggetti che hanno subito uno sfratto e un'angoscia in quelli che lo hanno proposto, perchè tutti, indistintamente, hanno riferito che «gli sfratti sono stati prorogati di due anni».

Dalla lettera dell'art. 3, quinto comma, D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, così come convertito nella L. n. 61/1989, richiamata dall'art. 46 innanzi citato, si rileva invece che la

concessione dell'assistenza della forza pubblica deve essere richiesta «per i provvedimenti di rilascio di cui all'art. 1» che sono:

- sentenze di condanna al rilascio di immobili urbani di proprietà privata e pubblica, adibiti ad uso di abitazione per cessazione del contratto alla scadenza;
- ordinanze di convalida di licenza o di sfratto di cui all'art. 663 c.p.c.;
- ordinanze di rilascio di cui all'art. 665 c.p.c. per finita locazione.

La proroga fissata dalla legge riguarda solo ed unicamente provvedimenti già emessi alla data della sua entrata in vigore, che è l'1 gennaio 1989.

Tutti i provvedimenti emessi in epoca successiva non soggiacciono alla disciplina del ricorso alla commissione prefettizia per la graduazione degli sfratti.

Ove non si dovesse ritenere di applicare la proroga solo ai provvedimenti precedenti alla data dell'1 gennaio 1989, ma di estendere la proroga anche a quelli da emettersi, si creerebbe di fatto una proroga delle scadenze contrattuali non voluta dalla legge, e contrastata dalla giurisprudenza.

Di fatto avviene che l'ufficiale giudiziario comandato per l'esecuzione di uno sfratto, convalidato per una data di scadenza contrattuale successiva all'entrata in vigore della legge, recatosi presso il domicilio dell'inquilino, all'affermazione di quest'ultimo di non aver trovato ancora idonea sistemazione, dichiara di non poter procedere allo sfratto e di rimettere gli atti

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Solo per certi "sfratti", competenza del prefetto

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
alla commissione istituita presso la prefettura competente, affinché conceda l'assistenza della forza pubblica.

Così facendo si paralizzava completamente l'attività esecutiva, ingolfando senza ragione gli uffici della commissione prefettizia che dovrebbero preoccuparsi di graduare gli sfratti emessi prima dell'1 gennaio 1989.

Il Pretore di Trani si è occupato già diverse volte dell'applicabilità della disciplina fissata dal D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 in occasione di ricorsi proposti per la declaratoria di cui all'art. 2, lettera b) e lettera d) di decadenza del conduttore dal beneficio, in forza del quale «la sospensione dell'esecuzione dei titoli di cui all'art. 1 non si applica qualora il conduttore... abbia comunque la disponibilità non precaria di altro alloggio» o quando lo stesso è in mora nel pagamento dei canoni.

Il pretore ha correttamente ritenuto che l'art. 1 della L. n. 61/1989 dispone la sospensione dell'esecuzione del rilascio di immobili in numerosi centri (tra i quali Trani) soltanto sino al 30 aprile 1989 e che l'art. 3 dispone che, terminato il periodo di sospensione, l'assistenza della forza pubblica per l'esecuzione di rilasci sospesi sino al 30 aprile 1989, ai fini della esecuzione di cui all'art. 1, avverrà secondo i criteri stabiliti dal prefetto.

Risulta pertanto evidente, conclude il Pretore di Trani, «che il caso di specie non è sottoposto alla regolamentazione della L. n. 61/1989 atteso che termine del contratto, intimação, convalida, precetto, esecuzione sono successivi al 30 aprile 1989».

Devesi condividere il provvedimento del Pretore di Trani che ha chiaramente ritenuto applicabili le disposizioni in materia di graduazione degli sfratti solo per quelli precedenti all'1 gennaio 1989.

L'autorità di polizia è tenuta a prestare assistenza all'ufficiale giudiziario nell'esecuzione dello sfratto relativo a contratti con scadenza successiva all'1 gennaio 1989, che nessuna norma ha mai sospeso e per i quali non vi è l'onere di dover ricorrere alla commissione prefettizia.

La forza pubblica rifiuta allo stato indiscriminatamente di prestare assistenza agli sfratti a meno che non riceva l'autorizzazione in tal senso dal prefetto.

Il contenuto normativo della L. n. 61/1989 va limitato ai provvedimenti relativi a scadenze contrattuali precedenti l'1 gennaio 1989.

Per i successivi le azioni esecutive possono essere sicuramente portate a termine.

Giovanni Franzese
Da: *Archivio delle locazioni e del condominio* 1993, 817

COMMISSIONE TRIBUTARIA CENTRALE GIURISPRUDENZA

Vendita di immobili al figlio

I trasferimenti immobiliari tra parenti in linea retta si presumono donazione ex art. 25, primo comma, D.P.R. n. 634/1972 (ora art. 26 T.U. n. 131/1986), con esclusione della prova contraria, se la relativa imposta, calcolata al netto delle agevolazioni previste per l'acquisto della «prima casa», risulti inferiore all'imposta di donazione, dovuta in caso di trasferimento a titolo gratuito.

(Commissione tributaria centrale, Sez. XXVII - Dec. 30 settembre 1993 - 3 giugno 1993, n. 2630 - Pres. Barbato - Rel. Catalozzi)

Cessione di immobile da parte di una S.d.f.

Qualora i proprietari di un'area costruiscano sulla stessa un fabbricato, e all'uopo costituiscano una società di fatto, la cui attività dichiarata sia quella «edilizia», la vendita del fabbricato, o di una porzione dello stesso, deve essere assoggettata a IVA, atteso che, per effetto dell'art. 4, secondo comma n. 1), D.P.R. n. 633/1972, le cessioni di beni, da parte di una società di fatto, si considerano effettuate nell'esercizio di impresa.

Di conseguenza, essendo l'atto soggetto a IVA, va applicata l'imposta di registro in misura fissa.

(Commissione tributaria centrale, Sez. XXVI - Dec. 9 ottobre 1993 - 30 settembre 1993, n. 2737 - Pres. Pezzana - Rel. Dore)

Trasferimento di terreno e di fabbricato

Il rapporto di pertinenza è dato dalla obiettiva ed effettiva situazione in cui si trovano la cosa principale e quella che si assume essere pertinenza di questa. Nel caso di trasferimento di un terreno boschivo e di un fabbricato di civile abitazione si è di fronte alla cessione di due beni distinti, tra i quali non intercorre alcun rapporto pertinenziale. Peraltro, ove l'Ufficio assuma, in difformità alle risultanze catastali, che il fabbricato è adibito ad usi rurali, incombe su di esso il relativo onere probatorio.

(Commissione tributaria centrale, Sez. XII - Dec. 1° luglio 1993 - 12 maggio 1993 n. 2217 - Pres. Battimelli - Rel. Buda)

TAR LOMBARDIA

Mutamento di destinazione d'uso dell'immobile

Non è legittimo il diniego di accoglimento della domanda volta a ottenere la concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso relativa al piano terreno di un immobile urbano, da laboratorio artigianale a ristorante-pizzeria, motivando che manca idoneo parcheggio a servizio dell'immobile. Al riguardo va infatti notato che nella normativa contenuta negli artt. 9 e 10 legge 28/1/77 n. 10, nell'art. 22 L. R. 15/4/1975 n. 51 e nell'art. 9 L. R. 5/12/1977 n. 60 non è dato rinvenire disposizione alcuna che subordini il rilascio di concessione edilizia semplice, per interventi edilizi sull'esistente, alla previa realizzazione di parcheggio ovvero alla cessione al comune di area da destinare e utilizzare a parcheggio. L'obbligo di cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non può essere imposto in sede di rilascio di concessione edilizia semplice, bensì esclusivamente in ipotesi di piani attuativi.

T.A.R. Lombardia sez. II, sent. n. 755 del 18 dicembre 1993

Rilascio della concessione edilizia in sanatoria in caso di vincoli urbanistici scaduti

Il sindaco non può negare la concessione edilizia a costruire motivando che le opere sono incompatibili con le previsioni dello strumento urbanistico prevedenti un vincolo a verde attrezzato, qualora il vincolo stesso risulti scaduto. Nel caso di specie la proprietà del ricorrente secondo quanto emergente dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 4/7/87 era destinata a uso pubblico, e cioè a edifici e impianti di enti pubblici destinati alla finalità di carattere pubblico. Tale vincolo era stato imposto con Prg approvato con delibera 31/3/81. Il vincolo è pertanto decaduto ai sensi dell'art. 2 L. 19/11/68 n. 1187, secondo il quale le destinazioni di Prg contenenti vincoli preordinati alla espropriazione o vincoli che comportano l'inedificabilità perdono efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del Prg non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati di lottizzazione.

T.A.R. Lombardia, sez. II, sent. n. 697 dell'11 dicembre 1993

CASSAZIONE

Per immobili non ultimati Invim a metà

I contribuenti si aggiudicano un punto a favore in materia di applicazione dell'Invim. La Cassazione, infatti, ha stabilito che ben può esserci tassazione separata, ai fini Invim, dell'area e del fabbricato su cui esso insiste, e questo anche qualora la costruzione non sia stata ultimata al momento del trasferimento.

A stabilirlo è stata la prima sezione civile della Suprema corte nella sentenza 11188 dei giorni scorsi (presidente Beneforti, relatore Borruso). La quale ha così determinato un vistoso dietro front rispetto al precedente orientamento espresso al riguardo dalla stessa Cassazione, e in cui quest'ultima si era espressa nel senso che la tassazione separata a fini Invim dell'area e del fabbricato è possibile solo ove quest'ultimo sia ultimato al momento del trasferimento. In caso contrario, infatti, per la Corte si doveva assumere come riferimento per il calcolo dell'imposta la differenza di valore tra l'insieme dei beni (area e fabbricato non ultimato) al momento del trasferimento e il valore iniziale dell'area aumentato delle spese di costruzione (Cass. 6868/92, Cass. 5447/91, Cass. 7530/91). Ma non basta. Sulla stessa lunghezza d'onda era apparsa in passato anche l'amministrazione finanziaria.

Ma da quali presupposti parte, dunque, questo più recente orientamento?

A entrare in gioco è, innanzitutto, una diversa interpretazione della norma che disciplina la separata tassazione in questione (ossia l'art. 6, sesto comma del dpr 643/72). Detta disposizione, infatti, per la Suprema corte è suscettibile di applicazione analogica alla situazione prospettata, ovvero di area e fabbricato non ultimato su cui esso insiste, e questo perché la norma non ha il carattere di un'agevolazione tributaria di natura eccezionale, ma è invece coerente con i principi generali della legislazione in materia Invim. Oggetto dell'Invim è, infatti, sia da un punto di vista strettamente giuridico sia da un punto di vista economico, l'aumento intrinseco di valore che un immobile ha avuto in un determinato periodo di tempo a causa di fattori esterni, indipendenti dalla sua attività di miglioramento (come, per esempio, la valorizzazione di un terreno). Ebbene, essendo questo il senso dell'Invim, ben si spiega la disposizione dell'art. 6, istitutiva di tale tributo, per effetto della quale, quando viene venduta un'area edilizia su cui il venditore abbia costruito un fabbricato, l'imponibile Invim è calcolato in due tranches: la prima sull'aumento di valore dell'area dalla data del suo acquisto sino all'inizio della costruzione e la seconda dall'ultimazione di quest'ultima sino alla vendita del tutto.

Corso a Sassari Condominio, regolamenti da studiare

L'albo degli amministratori di condominio non è andato in porto, ma ugualmente si intensificano le iniziative tese a una migliore formazione della categoria. A Sassari, l'associazione della proprietà edilizia ha promosso un corso finalizzato a un qualificato aggiornamento sulle principali questioni che riguardano il condominio e, in particolare, la figura dell'amministratore.

Il corso si è avviato il 10 gennaio con una lezione di Giovanni Palmas sul tema della figura dell'amministratore condominiale (compiti e aspetti deontologici). Il 14 gennaio è stata la volta di Giuseppe Castiglia che si è soffermato sulle nozioni fondamentali del diritto condominiale e del diritto amministrativo. Ultima lezione al 28 febbraio.

"Stato sociale" e truffa

Dietro lo "Stato sociale" si cela la più vergognosa truffa ai danni dei meno abbienti e della collettività tutta: nascondendosi dietro un paravento di carità pelosa, i fautori dell'assistenzialismo di Stato hanno posto in essere un colossale trasferimento di risorse dalla società civile al ceto politico-burocratico che, mentre non ha aiutato i deboli, ha fatto ingrassare i furbi e messo in pericolo il benessere di tutti. È arrivato il momento di voltare pagina.

Antonio Martino,
il Giornale 16.11.93

Deposito, aggiornabilità ed interessi

La questione dell'aggiornabilità o meno del deposito cauzionale in corso di contratto è tuttora irrisolta. Discordi, infatti, sono i pareri - in punto - della dottrina mentre la giurisprudenza non ha ancora avuto modo di esprimersi in termini compiuti.

Data la formulazione della norma, è poi cautelativo ritenere che gli interessi debbano essere riconosciuti ai conduttori - per i depositi già costituiti - immediatamente a partire dalla data (16.12.1990) di entrata in vigore dell'art. 1 della legge 26.11.1990 n. 353 che, modificando il 1° comma dell'art. 1284 c.c., ha stabilito che il saggio degli interessi legali è il 10% in ragione d'anno. Tanto, con conguaglio per la frazione d'anno interessata (e conteggiati i singoli giorni, ex art. 821 c.c.) in relazione alla data predetta.

Punti fermi sulla vendita degli alloggi popolari

Prima dell'approvazione della legge di dismissione degli alloggi di edilizia economica e popolare, avevamo sottolineato che scopo primo dell'edilizia pubblica deve essere quello di offrire opportunità alle fasce più deboli dell'inquinato, così da permettere al mercato di dispiegare i suoi benefici effetti nel campo delle locazioni private. Al pari, avevamo evidenziato il rischio che si rendano cessionari degli alloggi anche conduttori carenti - per averli persi e in mancanza dei dovuti controlli, mai effettuati - dei requisiti soggettivi per ottenere l'assegnazione in conduzione di alloggi pubblici.

Oggi, a cose fatte, non possiamo non sottolineare che ci trova netta-

mente contrari la previsione che le entrate derivanti dalle alienazioni siano destinate solo in percentuale minima al ripiano delle posizioni debitorie degli enti interessati. Così pure, dobbiamo denunciare con forza il rischio che tali alienazioni si abbattano su un mercato già asfittico, nonostante la rivitalizzazione che pure ha avuto dalla normativa dei patti in deroga.

Vigileremo affinché il fine - già recepito, anche su nostra indicazione, dalla legge - di evitare di "determinare squilibri sul mercato immobiliare" con le cessioni in questione, sia fino in fondo osservato attraverso un penetrante controllo al proposito dei Ministeri del Lavoro e del Tesoro, così come la legge prevede.

Impianti elettrici e decreto "tuttifrutti"

Almeno in un caso il decreto «tuttifrutti» è stato generoso con una ventina di milioni d'italiani. Infatti un semplice periodo come «Il termine di cui all'art. 7, comma 3, della legge 5 marzo 1990 n. 46, è differito al 31 dicembre 1994» cela il rinvio della sistemazione degli impianti elettrici di casa propria. Sembra niente, ma si tratta invece di lavori, anche edilizi, che comporterebbero - secondo calcoli realistici già vanamente diffusi dalla Confedilizia - una spesa globale per le famiglie di oltre 30mila miliardi di lire.

Cesare Maffi,
il Giornale

DALLE RIVISTE...

Caro calore e responsabilità impianti insicuri

Su *Gente Money* (1/94), interessante articolo di Giulia dell'Amico "Immobili, caro calore - Pro e contro del metano". Sullo stesso numero, nella consueta rubrica dell'Assoedilizia (organizzazione provinciale della Confedilizia): "Legge 46/90, è ora di mettersi in regola - Impianti insicuri, chi ne risponde".

La rivista *Le nuove leggi civili commentate* (6/93) pubblica un esaustivo commento di Donato Carusi sulla sentenza Corte cost. 3.6.1992 n. 242 relativa all'indennità di avviamento commerciale ed alla risoluzione del contratto di locazione per sopravvenuto provvedimento amministrativo.

Claudio Polis fa su *Consulenza casa* (1/94) "Il punto sulla normativa che disciplina l'imposta sulle successioni" mentre Maurizio Bruno tratta l'argomento "Come tutelarsi dai danni causati da infiltrazioni nell'appartamento".

Su *Terra e vita* (5/94), importante articolo di Francesco Maria Agnoli: "Case rurali? Roba da ricchi". Ferdinando Sestito pubblica due interessanti studi a riguardo dell'indennità di esproprio sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (9/93): "Profili fiscali relativi all'indennità di esproprio: l'art. 11 della legge 30.12.1991 n. 413" e "Articolo 5 bis legge 8.8.1992 n. 359: la nuova indennità di esproprio al vaglio della Corte costituzionale (sentenza n. 283 del 16.6.1993)".

GT-Rivista di giurisprudenza tributaria (1/94) pubblica - con note di riferimenti - le decisioni della Commissione tributaria centrale n. 2631/93 e 2630/93 relative alle agevolazioni "prima casa" in caso di alloggio per studente ed alle vendite immobiliari tra parenti in linea retta.

Dell'Ici ("Un tributo che fa riflettere") tratta Armando Ciralli su *Nuova Rassegna* (19/93).

Il periodico *Collegamento geometri* (2/93) pubblica un interessante studio di Luciano Bassi su "La determinazione millesimale delle interessenze di proprietà" mentre Sandro Solerti traccia su *Geometra - Informazioni tecniche* (10/93) un bilancio sui patti in deroga "ad un anno dall'innovazione". Sempre interessantissimo anche *Dossier casa* che pubblica (9/93) un articolo di Marco Mammucci dal titolo "Gli infortuni nel condominio".

"I fabbricati rurali nel mirino del fisco" è il titolo di uno studio di Bruno Ascari che compare su *il fisco* (2/94).

Il Corriere giuridico (1/94) pubblica un commento alla sentenza del Consiglio di Stato sulla locazione di studi artistici ed un altro - di Antonio Areniello - sulla "Validità del preliminare di vendita di fabbricati abusivi". *Il Corriere tributario* (1/94) pubblica, invece, la decisione della Commissione tributaria centrale sull'estensione al comproprietario delle agevolazioni prima casa.

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (6/93) studi di Maurizio de Tilla (Contributi condominiali ed approvazione dell'assemblea), Ivone Cacciavillani (Il termine d'impugnativa della concessione edilizia da parte del "terzo") e Pietro Sturiale (Natura giuridica dell'ordine di demolizione di opere abusive e sua compatibilità colla sentenza di patteggiamento).

Interessantissimo articolo - da par suo - di Gabriele De Paola sulla *Guida normativa* di "24 ore" (7/94): vi si evidenzia, tra l'altro, che i patti in deroga hanno aperto il mercato, "favorendo in molti casi la rinnovazione del rapporto locativo pur in presenza di titoli esecutivi di rilascio". Nell'inserto dello stesso quotidiano economico "L'esperto risponde" (7/94), lo stesso studioso pubblica uno studio (Il regime dei patti in deroga negli affitti per studio e lavoro) in cui evidenzia che "la nuova normativa non prevede alcuna durata minima legale del patto in deroga".

Due interessanti note su *Il nuovo diritto* (12/93): Giovanni Lotito commenta una sentenza del Pretore di Savona in materia di soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in edificio condominiale, e Gregoria Maria Failla annota invece un'altra decisione dello stesso Pretore (questa volta, sull'efficacia della disdetta in materia locatizia pervenuta all'indirizzo del conduttore in sua precaria assenza).

La *Rivista giuridica di urbanistica* (2-3/93) pubblica diversi studi sull'edilizia residenziale pubblica e la *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (4/93) uno studio, invece, di Angelo Luminoso sull'interessante tema "Contrattazione immobiliare e disciplina urbanistica". Su quest'ultima rivista, altri due interessanti studi: "Degiurisdizionalizzazione della espropriazione immobiliare" (di Giorgio Costantino) e "Posto auto e regime condominiale" (di Massimo Dogliotti - Alberto Figone).

Chiudiamo questa rassegna segnalando - su *Comuni d'Italia* (12/93) - gli studi di Antonio Romano e Anna Maria Guglielmi sull'Ici nonché di Carlo Saffioli su "Trasparenza e pubblicità nell'acquisto e nell'affitto di immobili privati" e - su *informarsi* (9/93) - la nota di Lucio Abis su "La responsabilità della verbalizzazione delle delibere di un'assemblea condominiale".

CONDOMINIO

Acquirente

La Cassazione (26 aprile 1978, n. 1946) ha opportunamente puntualizzato che l'acquirente di un appartamento o di un edificio in condominio, mentre può far valere la sua qualità di condomino e contestare efficacemente la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, prese con l'intervento del venditore, solo ove abbia provveduto previamente alla notificazione o comunicazione al condominio dell'atto del suo acquisto, per contro non può pretendere di non rispondere, nella qualità di effettivo condomino, delle obbligazioni relative alle spese per aver omesso di comunicare il suo acquisto al condominio, che ne sia comunque a conoscenza.

Ancora sugli *obblighi dell'acquirente riguardo alle spese* (v. SPESE), il Pretore di Verona (2 marzo 1990, n. 214, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 349) ha stabilito che l'obbligo del condomino, nuovo acquirente della sua unità immobiliare, di pagare i contributi per le spese di manutenzione, delle parti comuni dell'edificio, deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, non dalla preventiva approvazione delle spese e della ripartizione di esse.

Sul particolare problema del pagamento delle spese comuni scaturenti da delibera assembleare antecedente all'acquisto, ancora la Cassazione (22 aprile 1982, n. 2489) ha affermato che l'acquirente dell'appartamento condominiale è tenuto a contribuirvi sia perché al successore a titolo particolare di uno dei contraenti sono trasferiti non solo tutti i diritti derivanti dal contratto, ma anche tutti gli oneri *ob rem* ed in favore dei terzi, sia perché l'obbligo di pagamento delle spese in questione grava su ciascun condomino, ai sensi degli artt. 1104 e 1123 e ss. c.c., per il solo fatto di avere in atto una quota di proprietà ed anzi, in ipotesi di alienazione di tale quota, si estende in solido con il dante causa, alle spese dovute da quest'ultimo e non ancora da lui versate al momento dell'alienazione.

Sulla disposizione di cui all'art. 63, comma 2 att. c.c., v. Spese (par. c). Per ulteriori riferimenti, cfr. Alvino, *Obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturenti da precedente delibera*, in *Giust. civ.* 1982, 2069.

Relativamente copiosa è la giurisprudenza di legittimità su di un altro tema interessante: *l'opponibilità al terzo acquirente del regolamento condominiale* (v. Regolamento, par. m).

Innanzitutto vi è da sottolineare che, in linea di massima, "il regolamento condominiale che contenga limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini deve essere approvato da tutti i condomini ed ha valore

negoziale; ne consegue che esso, per potere avere effetto anche nei confronti dei successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari» (Cass. 11 maggio 1978, n. 2305). In una pronuncia successiva (14 aprile 1983, n. 2610), però, lo stesso S.C. ha specificato che una clausola di regolamento condominiale non trascritto che preveda limitazioni ai diritti dominicali dei singoli condomini può essere «opponibile al terzo acquirente di tali beni, in quanto sia esplicitamente riportata nel contratto d'acquisto, ovvero il terzo acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del vincolo suddetto, senza che siano ammessi equipollenti e che il terzo acquirente sia tenuto a svolgere indagini per conoscere aliunde l'esistenza di vincoli, oneri o servitù non risultanti chiaramente dall'atto trascritto» (in senso sostanzialmente conforme anche Cass. 4 marzo 1983, n. 1634).

Sempre su questo argomento, ed ancor più recentemente, si è espressa ancora la S.C. (14 gennaio 1993, n. 395) affermando che il regolamento di condominio, qualora abbia natura contrattuale (in quanto accettato da tutti i condomini), può imporre restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà. Tali limitazioni vincolano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento, dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto.

Vi è ancora da segnalare un'utile precisazione della Cassazione (13 settembre 1991, n. 9591) per la quale «il regolamento di condominio edilizio

predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto, si da far parte *per relationem* del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione. Tale adesione - e quindi la volontà del condomino di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile - deve risultare per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile e non per fatti concludenti, non potendo pertanto costituire adesione, con i conseguenti effetti vincolanti, l'applicazione e la presa di cognizione del regolamento stesso».

Un'ultima precisazione: anche l'acquirente ai pubblici incanti ed in seguito ad espropriazione forzata è, al pari di ogni avente causa del condomino, solidalmente tenuto, con il proprietario espropriato, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente e dovuti in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, salvo rivalsa nei confronti del dante causa (Trib. Roma, 18 dicembre 1961).

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

TAR LOMBARDIA

Criteri per la determinazione della natura pertinenziale dell'opera edilizia

Nell'ordinamento urbanistico vigente il carattere pertinenziale di un'opera edilizia, con la conseguente sottoposizione al regime autorizzatorio e non concessorio, può affermarsi soltanto con riguardo a opere che, per il carattere strettamente edilizio, non determinano una trasformazione dell'assetto territoriale e non accrescono il carico urbanistico. È indispensabile pertanto che si tratti di opere di limitata entità e strettamente e oggettivamente accessorie rispetto a quelle principali e necessarie per assicurare a queste ultime la prevista dotazione urbanistica, ovvero una migliore funzionalità. La realizzazione di una struttura metallica con copertura in telo scorrevole su guide metalliche ancorate al suolo su sottofondo in calcestruzzo, non può pertanto ritenersi accessoria al capannone industriale preesistente e non può essere eseguita richiedendo la mera autorizzazione gratuita essendo necessario preannunciarsi della prescritta concessione edilizia.

T.A.R. Milano, sez. 2, sent. n. 706 dell'11 dicembre 1993

GIURISPRUDENZA CIVILE

Comunione e condominio

I rapporti tra proprietari in un edificio in condominio sono disciplinati anche dalle norme sulla responsabilità civile

In sentenza si afferma che il regolamento dei rapporti tra i proprietari di distinte unità immobiliari site in un edificio soggetto al regime del condominio non si esauriscono con le disposizioni relative ai rapporti di vicinato tra due proprietà finitime, in particolare quelle relative al divieto di atti emulativi, al regolamento delle immissioni e delle servitù, ma sono disciplinati anche dalle regole generali sulla responsabilità civile. Applicando quindi il suesposto principio, la sentenza precisa che ciascun condomino è obbligato *propter rem* a non eseguire nel piano o porzione di piano di sua proprietà opere che rechino danno alle parti comuni o di proprietà esclusiva di altri condomini.

(Cass., sez. II, 10 dicembre 1993, n. 12152)

Il condomino può agire in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni

Il singolo condomino non è titolare di un diritto di natura contrattuale e sinallagmatica nei confronti del condominio relativamente all'utilizzazione dei servizi comuni e, pertanto, non può sottrarsi dal contribuire alle spese di gestione del servizio di riscaldamento centralizzato in proporzione ai millesimi, allegando la mancata o insufficiente erogazione di quel servizio. Affermato questo principio, la sentenza ha poi precisato che il singolo condomino non può neppure proporre azione di danno contro il condominio per il mancato promovimento dell'azione contrattuale nei confronti dell'impresa installatrice dell'impianto, ciò perché egli conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* delle parti comuni, potendo ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministratore del condominio a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio disposto dall'art. 1139 c.c..

(Cass., sez. II, 15 dicembre 1993, n. 12420)

Da: *Gazzetta Giuffrè - Italia Oggi*

CONSIGLIO DI STATO GIURISPRUDENZA

È legittima la variante a piano regolatore che tenendo conto delle osservazioni di un privato interessato, proprietario di area già destinata a verde pubblico, renda tale area parzialmente edificabile, posto che le osservazioni dei privati costituiscono lo strumento per assicurare l'interesse pubblico con il minor sacrificio dell'interesse privato.

(Sezione IV; decisione 1° luglio 1992 n. 264, Pres. Pezzana, Est. Patroni Griffi)

È legittima la variante a piano regolatore che disponga l'ampliamento di un'area cimiteriale senza preventiva indagine tecnica sulla natura e sulle caratteristiche del suolo sotto il profilo igienico sanitario, essendo tale indagine prevista dall'art. 53 d.p.r. 21 ottobre 1975 n. 803, in sede di approvazione del concreto progetto esecutivo, e non in fase di programmazione urbanistica.

(Sezione IV; decisione 7 aprile 1993 n. 396, Pres. Paleologo, Est. Guida)

Posto che la variante ad una preesistente concessione deve essere compatibile con il disegno originario ispiratore del progetto edilizio, avuto riguardo alle modificazioni quantitative e qualitative della superficie coperta, del perimetro, della volumetria ed alle caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne del fabbricato, non è oggetto di nuova concessione, ma costituisce variante «ubicativa» soggetta alla normativa vigente al momento del rilascio della concessione originaria, la parziale rilocalizzazione di un capannone industriale, ottenuta con traslazione e rotazione, tale da contenere la modifica della nuova sagoma a terra dell'edificio entro il cinquanta per cento dell'originaria localizzazione.

L'esistenza del vincolo paesaggistico od idrogeologico non è di per sé, ostativa a qualsiasi forma di edificazione.

È illegittima la concessione per la costruzione di un opificio industriale ubicato in zona isolata, non servita, o insufficientemente servita, da opere di urbanizzazione primaria, e in mancanza di impegni esecutivi, relativamente ad esse, da parte del concessionario o del comune.

Allo scopo di raggiungere una certa volumetria edificabile, è legittimo l'asservimento, per il quale non sono richieste forme particolari, di un'area contigua al lotto edificando.

(Sezione IV; decisione 4 gennaio 1993 n. 26, Pres. Buscema, Est. Trovato)

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

CASSAZIONE GIURISPRUDENZA

Sussiste il delitto di furto relativamente ad oggetti archeologici, provenienti da scavi clandestini, che siano privi dell'interesse culturale che ne attribuirebbe la proprietà allo Stato - e la cui sottrazione integrerebbe il reato di cui all'art. 67 l. 1089/39 -, e, in quanto tali, soggetti alla disciplina del tesoro (art. 932 c.c.) e detenuti dal proprietario del fondo.

Sussiste il delitto di ricettazione relativamente all'acquisto di oggetti archeologici provenienti da scavi clandestini, siano essi di proprietà pubblica, o, per la mancanza di interesse culturale negli stessi, di proprietà privata, essendo costituito il reato presupposto, rispettivamente, dal delitto di impossessamento di cose d'antichità e d'arte, di cui all'art. 67 l. 1089/39, e dal delitto di furto comune.

È penalmente rilevante il possesso di reperti archeologici, solo allorché la mancata prova, da parte del possessore, della legittima provenienza degli oggetti, possa essere messa in relazione ad altri dati indiziati (tra gli altri, chiamata di correo, tipologia delle cose correlata a furti noti, segni sulle cose di un loro recente ritrovamento).

Sezione III penale: sentenza 4 febbraio 1993 - Pres. Glinni, Est. Pioletti, P.M. Ormani (concl. diff.)

Posto che l'adozione di una misura precauzionale (nella specie, transennamento di marciapiede per caduta di calcinacci da un edificio) costituisce mera attività materiale del comune in mancanza di un'ordinanza sindacale contingibile ed urgente, il proprietario dell'immobile non è tenuto a rimborsarne il costo né è responsabile in via indiretta per rovina di edificio.

Sezione I civile; sentenza 28 novembre 1992, n. 12727 - Pres. Montanari Visco, Est. Carbone, P.M. Lanni (concl. diff.)

DAL PARLAMENTO...

Imposta "grandi patrimoni"

Nel corso della discussione della Finanziaria, i senatori di Rifondazione comunista Dionisi, Grassani, Salvato, Crocetta e Manna hanno proposto un emendamento - non accettato dalla maggioranza - per l'istituzione, già a partire dal 1994, di una "Imposta sui grandi patrimoni".

Secondo i proponenti, l'istituenda imposta avrebbe dovuto uniformarsi ai seguenti principi e criteri, così letteralmente specificati:

- l'imposta deve applicarsi alle proprietà patrimoniali delle persone fisiche e giuridiche mobiliari e immobiliari che escluso il valore della prima casa di residenza risultino essere superiori a 300 milioni;
- l'imposta deve avere carattere proporzionale all'importo della stima patrimoniale applicata in percentuale inversamente proporzionale al valore del patrimonio a prescindere dal rendimento;
- la percentuale impositiva non può essere inferiore allo 0,5 per mille fino ad un massimo dell'1,5 per mille;
- l'imposta deve essere normativamente e contabilmente distinta dal modello 740 e pagata annualmente entro il 31 marzo;
- la non dichiarazione della proprietà di un bene patrimoniale immobiliare per più di tre anni ai fini della patrimoniale costituisce esplicita rinuncia ai diritti giuridici garantiti dallo Stato ed il valore autodichiarato dal proprietario è titolo di riferimento per eventuali controversie con terzi.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione agosto 1992 - agosto 1993	4,4%	3,30%
Variatione settembre 1992 - settembre 1993	4,2%	3,15%
Variatione ottobre 1992 - ottobre 1993	4,3%	3,22%
Variatione novembre 1992 - novembre 1993	4,2%	3,15%
Variatione dicembre 1992 - dicembre 1993	4,0%	3,00%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione agosto 1991 - agosto 1993	10,0%	7,50%
Variatione settembre 1991 - settembre 1993	9,6%	7,20%
Variatione ottobre 1991 - ottobre 1993	9,0%	6,78%
Variatione novembre 1991 - novembre 1993	9,2%	6,90%
Variatione dicembre 1991 - dicembre 1993	8,9%	6,67%

Gli estimi corretti dove sono consultabili

Le modifiche alle tariffe d'estimo catastale, che hanno coinvolto oltre mille Comuni (vedi il decreto legislativo 28 dicembre 1993 n. 568 pubblicato nel supplemento ordinario n. 124 alla «Gazzetta Ufficiale» n. 306 del 31 dicembre 1993) sono disponibili tramite il servizio Ispolitel e Videotel.

I dati sono quindi dal 7 gennaio consultabili, oltre che sul supplemento della Gazzetta, anche nella banca dati Guritel del servizio telematico Ispotel, realizzato dall'Istituto poligrafico e zecca dello Stato. Una nota dell'Istituto rammenta che «sempre nell'ambito del servizio Ispotel la banca dati Nceu (Nuovo catasto edilizio urbano) consente di calcolare direttamente le rendite catastali in vigore prima e dopo il 31 dicembre 1993».

«Questa banca dati - conclude la nota - come le altre del servizio Ispotel, è raggiungibile anche tramite il servizio Videotel alla pagina 801».

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
periodico di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VII n. 12
del 10.2.94

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
TEP s.r.l. - Piacenza

Assoedilizia: lo Stato mortifica i proprietari

Sono anni che i proprietari di immobili covano del risentimento verso Parlamento e governo per il trattamento che subiscono. Protestano, protestano, ma la pressione fiscale e l'incalzare degli adempimenti richiesti, anziché diminuire, crescono. I proprietari non sono soltanto le grandi società, ma soprattutto un'infinita schiera di famiglie e di risparmiatori, se si pensa che sette italiani su dieci vivono in una casa di proprietà.

Della loro protesta si è fatto interprete Achille Lineo Colombo Clerici, presidente dell'Associazione milanese della proprietà edilizia, il quale ha scritto una lettera aperta indirizzata al presidente del Consiglio Ciampi, ai ministri, ai presidenti di Camera, Senato, ai presidenti dei gruppi parlamentari, delle commissioni Bilancio, Finanze, Lavori pubblici, e della Corte Costituzionale.

«Da anni gli investitori in immobili si sentono assediati dallo Stato» esordisce senza giri di parole Colombo. «Da anni e incessantemente debbono affrontare adempi-

menti di ogni genere e una continua, progressiva pressione fiscale». Nella lettera ricorda gli adempimenti relativi al condono edilizio, richiesti anche ai proprietari «non abusivi»: la sola spesa per parcelle professionali fu di 15 mila miliardi, il triplo del gettito ricavato dallo Stato. Poi ci fu la revisione degli estimi catastali e l'Imposta straordinaria sugli immobili. Ora l'Ici. Mentre - avverte la lettera aperta - si profila all'orizzonte la revisione catastale che gli uffici tecnici debbono concludere entro l'anno.

Nel frattempo la legge impone entro la fine del '94 l'adeguamento degli impianti tecnologici degli edifici costo stimato, intorno ai 30 - 40 miliardi complessivi, oltre al 19% d'Iva, come per le manutenzioni straordinarie.

Colombo conclude osservando che i proprietari si sentono penalizzati come risparmiatori e avviliti come cittadini. E che in questo momento è particolarmente importante che lo Stato dimostri e dia prova di non essere contro di loro.

Confedilizia

<i>Presidente</i>	Avv. Corrado Sforza Fogliani	0523/337110
<i>Vicepresidenti</i>	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone	081/667434
	Ing. Andrea Brenta	02/33120226
	Ing. Antonio Guarnieri	055/4794782
	Ing. Carlo Radice Fossati	02/8056492
	Dott. Renzo Gardella	010/566603
<i>Tesoriere</i>	Avv. Achille Lineo Colombo Clerici	02/809776
<i>Presidente Centro studi</i>	Avv. Paolo Scalettaris	0432/502155
<i>Responsabile Coord. legali</i>	Dott. Massimo Tortora	06/5034220
<i>Segretario generale</i>	Dott. Antonio Bianco	06/69983210
<i>Assistente Presidente</i>		
Presidenti Federazioni regionali		
<i>Piemonte-Valle d'Aosta</i>	Avv. Pierluigi Amerio	011/544262
<i>Lombardia</i>	Ing. Edoardo Ferrario	02/76111047
<i>Trentino</i>	Dott. Michele Zaniboni	0461/232211
<i>Alto Adige</i>	Dott. Romano Longobardi	0473/51154
<i>Veneto</i>	P.I. Michele Vigne	0437/87297
<i>Friuli-Venezia Giulia</i>	Avv. Paolo Scalettaris	0432/502155
<i>Liguria</i>	Avv. Luigi Tiscornia	010/565768
<i>Emilia Romagna</i>	Avv. Gualtiero Fiorini	051/510114
<i>Toscana</i>	Avv. Nino Scripelliti	055/244155
<i>Umbria</i>	Ing. Armando Fronduti	075/5734425
<i>Marche</i>	Avv. Anna Maria Spalvieri	0736/259339
<i>Lazio</i>	Dott. Massimo Tortora	06/5034220
<i>Abruzzi-Molise</i>	Avv. Alfredo Fusco	0871/563753
<i>Campania</i>	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone	081/667434
<i>Puglia</i>	Avv. Franco Zippitelli	080/5235467
<i>Basilicata</i>	Geom. Donato Genzano	0971/411270
<i>Calabria</i>	Ing. Aldo Mauro	0961/720000
<i>Sicilia</i>	Ing. Salvatore Bentivegna	095/312250
<i>Sardegna</i>	Avv. Luigi Paglietti	070/658620

