

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

Suppl. a IL FILO DIRETTO Anno VII n. 24 del 9/3/1994
Sped. in abbonamento postale / 50 / PD - COPIA OMAGGIO

Elezioni politiche, indicazioni a livello regionale

La Confedilizia è da sempre estranea ad ogni forma di collateralismo ma, in un delicato momento di svolta come l'attuale, invita i proprietari di casa ad indirizzare la propria preferenza esclusivamente verso quelle forze che danno sicuro affidamento di difesa dei valori della proprietà e del mercato, al di fuori di ogni strumentalizzazione.

"Più specifiche indicazioni di voto - dichiara il presidente dell'organizzazione della proprietà edilizia, Corrado Sforza Fogliani - sono state concordate e decise, anche in funzione del nuovo sistema elettorale, esclusivamente in sede locale, in apposite riunioni convocate dai Presidenti delle Federazioni regionali. Tali indicazioni sortiscono anche dai concreti contatti assunti con i singoli candidati, al fine di ottenere precisi (e pubblici) impegni sugli obiettivi prioritari che la Confedilizia persegue: *riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale immobiliare*, con specifico riferimento alla necessità di un generale ed incisivo riordino della finanza territoriale, e difesa della *contrattazione individuale dei canoni*".

Approvati i contratti-tipo per i patti in deroga nell'uso diverso

La Confedilizia e la Confappi (piccoli proprietari) hanno siglato con l'Ania (Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari) i contratti-tipo per le locazioni in deroga nell'uso abitativo e nell'uso diverso.

L'impostazione che caratterizza i contratti-tipo in questione è quella di segnalare alle parti interessate possibili opzioni contrattuali, valorizzando così il potere di scelta che la legge riserva ai contraenti, nell'ambito dell'istituto dell'"autonomia assistita" (assistenza delle Associazioni di categoria). In particolare, per quanto riguarda i contratti-tipo per l'uso diverso (per il quale le parti hanno ribadito che le locazioni in deroga si appalesano come il più valido strumento per vincere lo sfritto, nell'interesse sia della proprietà che dei conduttori), le Organizzazioni stipulanti hanno concordato una serie di istituti contrattuali che, salvaguardando l'attività insediata, concorrono anche alla valorizzazione delle proprietà immobiliari. Si è così regolato il caso dell'adeguamento degli impianti come delle opere di manutenzione, prevedendo - anche - meccanismi di accordo, allo scopo, tra locatori e conduttori per l'esecuzione dei lavori necessari. Quanto all'inden-

nità di avviamento, si è recuperato un istituto già previsto dalla legge del 1963 sull'avviamento commerciale, in virtù del quale è data facoltà al conduttore di optare (dandone avviso al locatore con congruo anticipo) per un prolungamento della durata del contratto di un anno e mezzo, con contestuale rinuncia al percepimento dell'indennità in questione.

Per quanto riguarda le locazioni ad uso abitativo, Confedilizia -

È illegittima la deliberazione con la quale il comune, al fine di tutelare tradizioni locali e aree di particolare interesse, fissa distanze minime tra esercizi commerciali. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato (sez. V., sent. n. 777/93) ponendo fine al contrasto interpretativo insorto sull'art. 4 della legge 6 febbraio 1987, n. 15, al fine di stabilire se lo stesso consenta di fissare limiti di distanze fra esercizi commerciali localizzati in particolari aree o zone della città, centri storici in particolare, ove l'esigenza di tutela dei valori artistici storici archeologici è molto avvertita.

Il contrasto nasce dal significato non univoco che si attribuisce alla disposizione di cui al primo comma del citato art. 4, secondo cui al fine di tutelare le tradizioni locali e le aree di particolare interesse del loro territorio, i comuni possono stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito

Convegno a Piacenza

Il punto sui patti in deroga

Il 7 maggio, a Piacenza, importante convegno della Confedilizia sul tema: "Il punto sui patti in deroga".

Relazioni introduttive del prof. Guido Alpa, Ordinario all'Università di Roma, e del prof. Giovanni Gabrielli, Ordinario all'Università di Trieste.

Nascono i fondi immobiliari chiusi: per il nuovo investimento legge operativa dal 25/4

I risparmiatori che amano l'investimento nel "mattone" avranno un nuovo strumento finanziario per puntare sul bene casa: è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 5 febbraio e sarà definitivamente operativa dal 25/4 (dopo l'attivazione dei regolamenti) la legge 25.1.1994 n. 86 che istituisce anche in Italia i fondi immobiliari chiusi. Le società di gestione di questi fondi avranno come prerogativa principale l'acquisto, la vendita o la gestione dei beni immobili. I gestori, oltre agli investimenti immobiliari (escluse le attività di costruzione) potranno anche avere partecipazioni in società non quotate che abbiano per oggetto esclusivo attività immobiliari, nonché l'investimento e la gestione di disponibilità liquide in titoli di Stato o altri valori mobiliari. L'ammontare del fondo non potrà essere inferiore ai cento miliardi e il termine di sottoscrizione delle quote non potrà superare i dodici mesi.

delle tabelle di cui all'art. 37 della legge n. 426/71 e nuove classificazioni, in deroga a quelle previste dalla legge sui pubblici esercizi, nonché le attività incompatibili (limitatamente però al commercio e all'artigianato) con le predette esigenze. Di qui l'utilità sociale dei conseguenti limiti alla libertà di iniziativa economica (art. 41 Cost.) in particolare sotto il profilo della individuazione delle attività incompatibili, e la costituzionalità della disposizione legislativa che li prevede (Corte Cost. 21-30 luglio 1992, 388).

Detti limiti, però, attengono, secondo il Consiglio di Stato, essenzialmente agli aspetti qualitativi (tipo di attività) e non quantitativi delle attività commerciali. Ciò significa che la legge 15 del 1987 non prevede come strumenti di tutela dei valori socio-ambientali il potere del comune di limitare altrimenti le attività commerciali attraverso lo strumento dei contingenti massimi di esercizi per area o di distanze minime tra esercizi in esse insediabili. Strumenti che, d'altra parte, appaiono estranei al rapporto preso in considerazione dal suddetto art. 4, vale a dire al rapporto diretto che lega la caratterizzazione tipologica commerciale dei centri storici delle città alla complessiva loro qualità.

La Confedilizia alla Tv

Il Responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia avv. Scaletaris - unitamente agli avv. Amerio e Scripelliti, pure del Coordinamento - ha dato vita su Rai 1 ad una Tribuna dell'Accesso riservata alla Confedilizia, coordinata dal Segretario generale avv. Tortora. La trasmissione è stata replicata anche a Radio 2. Il Presidente confederale (che ha anche presieduto una riunione dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia) ha partecipato, insieme all'Assistente confederale dott. Bianco, alla Conferenza nazionale programmatica sulle politiche abitative organizzata dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Conferenze pubbliche sui problemi della proprietà immobiliare il Presidente confederale ha tenuto a Parma, Sassari e Firenze. Il Presidente Sforza Fogliani ha poi tenuto - unitamente al Presidente della Federazione Veneto, Vigne, ed a numerosi Presidenti provinciali veneti - una conferenza stampa a Venezia-Mestre (ripresa anche dalla Tv nazionale) a proposito delle aliquote Ici. L'avv. Sforza Fogliani, da ultimo, ha parlato ai Rotary di Pisa e Piombino.

U.I.P.I.

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

A Torino il Congresso del 1995

L'Unione internazionale della proprietà immobiliare (Uipi) terrà a Torino il suo prossimo Congresso. L'organizzazione mondiale (nella quale l'Italia, com'è noto, è rappresentata dalla Confedilizia) ha accolto, in merito, la proposta formulata al Congresso di Vienna dell'autunno scorso dall'avv. Pierluigi Amerio, Presidente della Commissione confederale di diritto comparato.

La proposta italiana (che costituisce un significativo riconoscimento anche per la nostra organizzazione) è stata accettata all'unanimità, così come ha riferito alla Confedilizia il Vice presidente dell'Uipi, Viziano. La data esatta del Congresso (al quale prenderà parte anche una delegazione dell'Onu, presso la quale l'Uipi è accreditata) sarà fissata nella prossima riunione del Comitato esecutivo dell'Uipi che si terrà in giugno a Karoly-Vary (Karlsbad).

Ammessa la Bulgaria

Si è svolto a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'Uipi. Il Presidente Toncic ha illustrato la domanda di adesione presentata dall'"Associazione nazionale bulgara dei proprietari di immobili urbani e terreni", che è stata accettata all'unanimità. Il Segretario generale Quevy ha dal canto suo illustrato la "Risoluzione n. 38" del Consiglio d'Europa, riguardante le relazioni tra il Consiglio stesso e le organizzazioni internazionali non governative (fra cui l'Uipi).

Sulle modifiche intervenute nel funzionamento del Comitato Onu per gli insediamenti urbani - di cui fa parte - ha riferito il Vicepresidente Viziano, unitamente allo spagnolo Garcia del Pozo. Viziano ha anche riferito sugli esiti del Congresso che il Comitato ha tenuto a Coopenaghen (ottobre '93) a proposito della riforma dei Catasti.

L'Assemblea generale dell'Uipi si terrà nel prossimo autunno (nella precisa data ancora da stabilirsi) ad Amsterdam.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Accordo quadro Ania-Ania

L'Ania ha siglato un Accordo-quadro per le locazioni in deroga delle assicurazioni, con l'Ania (Associazione nazionale inquilini assegnatari). L'Accordo fa seguito a quello stipulato tempo fa dall'Ania con i sindacati Sunia-Sicet-Uniat.

Il testo dell'Accordo quadro è stato tempestivamente diramato dalla Segreteria generale della Confedilizia alle Associazioni territoriali, ove può essere consultato.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edifici storico-artistici ed intervento sostitutivo statale

La Camera dei deputati ha espresso parere favorevole, con osservazioni, allo schema di regolamento per la semplificazione del procedimento di programmazione ed esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di interesse storico-artistico (art. 2 l. 24.12.1993 n. 537).

Lo schema di regolamento (trasmesso al Parlamento dal Ministro della funzione pubblica Cassese) regola - tra l'altro - l'intervento sostitutivo dello Stato su beni privati previsto dagli artt. 14, 15 e 16, ultimo comma, R.D. 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche e dall'art. 3, legge 21.12.1961 n. 1552, e successive modifiche. Si prevede, così, che la Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali rediga una perizia tecnica sui lavori di manutenzione straordinaria necessari e che la trasmetta al Ministero per i detti beni che, entro 7 giorni, ingiunge al proprietario con ordinanza di iniziare senza ritardo, comunque non oltre 30 giorni dalla notifica, i lavori medesimi. Decorso tale termine, ovvero qualora il proprietario ritenga di non poter far fronte, in tutto o in parte, alle spese necessarie per la manutenzione in questione, la Soprintendenza predispona un progetto per l'assunzione dell'onere finanziario necessario a carico dello Stato o in misura concorrente tra Stato e proprietario. Il progetto è trasmesso ai competenti uffici centrali del Ministero per l'inserimento nel piano triennale, ai sensi degli artt. 5 e 6 l. 10.2.1992 n. 145.

Il regolamento dichiara abrogata (ex l. 537/93) la legge 14.3.1968 n. 292. Com'è poi noto, la richiamata legge n. 1552/61 stabilisce (art. 3, comma 3) che "in ogni caso, gli immobili di proprietà privata *restaurati* a carico totale o parziale dello Stato, restano accessibili al pubblico secondo modalità fissate caso per caso da apposite convenzioni da stipularsi tra il Ministero (della pubblica istruzione) ed i singoli proprietari".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuovi parametri per colf e imprese pulizia

Sono state determinate le retribuzioni convenzionali giornaliere per il 1994 valide ai fini degli indennizzi Inail per colf e addetti ai servizi di pulizia. Infatti sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 30 del 7 febbraio 1994 è stato pubblicato il decreto 27 gennaio 1994 del ministro del lavoro relativo a «Determinazione delle retribuzioni convenzionali da valere ai fini della liquidazione delle prestazioni indennitarie Inail per i lavoratori addetti ai servizi domestici e familiari e dei lavoratori addetti ai servizi di riassetto e pulizia dei locali».

Nella tabella sono riportati i valori delle retribuzioni convenzionali, per rapporti inferiori e superiori alle 24 ore settimanali, in vigore dal 1° gennaio di quest'anno che hanno valore «ai fini risarcitivi dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali» per addetti ai servizi domestici e lavoratori addetti alle pulizie.

La tabella delle retribuzioni convenzionali			
Per rapporti di lavoro pari o inferiori alle ventiquattro ore settimanali			
Ore di lavoro giornaliero mediamente previste nell'arco di una settimana lavorativa (sei giorni)	Importi di retribuzione convenzionale giornaliera da valere ai fini risarcitivi		
	8.000 (*)	9.000 (*)	11.000 (*)
Fino a due	12.000	13.500	16.000
Oltre due e fino a quattro	28.000	31.500	38.500
Per rapporti di lavoro superiori alle ventiquattro ore settimanali			
Ore di lavoro giornaliero mediamente previste nell'arco di una settimana lavorativa (sei giorni)	Importi di retribuzione convenzionale giornaliera da valere ai fini risarcitivi		
	5.800 (*)		
Oltre quattro e fino a sei	31.900		
Oltre sei e fino a otto	43.500		
Oltre otto	58.000		
(*) Classe di retribuzione convenzionale oraria alla quale si commisurano i contributi			

L'opinione del Censis sui bisogni abitativi

Verso un nuovo patto sulla casa

L'analisi condotta sul sistema dei bisogni abitativi evidenzia la necessità di affrontare elementi di forte discontinuità rispetto al passato nella gestione delle politiche abitative e nell'articolazione dei mercati al fine di assicurare l'accesso al bene casa ed alla residenzialità in senso lato.

Appare infatti oramai incrinato il "tacito accordo" fra Stato e collettività che per decenni ha assicurato un fronte di equilibrio al sistema abitativo principalmente:

- sul versante della domanda, mantenendo bassa la leva della pressione fiscale; tollerando i fenomeni dell'abusivismo edilizio; attraverso forme di assistenzialismo/protezionismo nei confronti dei beneficiari dell'intervento pubblico;
- sul versante dell'offerta fornendo cospicue reiterate risorse al mercato dell'edilizia convenzionata; supportando forme di assoluta diseconomia nella gestione dell'edilizia residenziale pubblica; assicurando un regime di privilegi fiscali agli operati del libero mercato.

Allo stato attuale la repentina e improvvisa crescita della pressione fiscale sui patrimoni e sui redditi immobiliari e lo stato di "impasse" in cui versano i meccanismi che regolano l'intero comparto dell'edilizia residenziale, testimoniano come tale "patto" sia stato infranto.

L'interrogativo di fondo che si pone per affrontare il nodo delle nuove risorse pubbliche da allocare a fronte di vecchi e nuovi fabbisogni abitativi è costituito dunque dal *come ricostruire un nuovo "patto sociale sulla casa" tra istituzioni, imprese e collettività*, che generi un diverso sistema di reciproche convenienze.

Nella costruzione di un nuovo "patto sociale per la casa" alcuni passaggi risultano ineludibili.

Il primo passaggio è certamente quello del *riposizionamento dell'intera questione abitativa*. Rispetto ad altri terreni strategici dell'intervento sociale (l'istruzione, la sanità, la previ-

denza,...), posizionati non solo all'interno di un singolo comparto economico e sociale ma al centro di una politica di ridisegno generale dei meccanismi di sviluppo del paese, la questione abitativa riveste un ruolo ancora troppo marginale.

Il secondo passaggio è dato dalla necessità di transitare l'intera filiera abitativa *dallo sviluppo protetto allo sviluppo neocompetitivo*. A rendere necessaria questa discontinuità profonda è in primo luogo il crescente fabbisogno di risorse finanziarie aggiuntive rispetto a quelle (scarse) garantite dal bilancio pubblico e di risorse realmente imprenditive e quindi capaci di assecondare una domanda non più omogenea. Si tratta dunque, in generale, di attivare meccanismi di regolazione che consentano di sviluppare nuove risorse imprenditoriali e finanziarie e di liberare quelle già esistenti che sino ad oggi non avevano avuto il giusto spazio.

Il terzo passaggio riguarda la necessità di un *significativo "salto" nelle logiche che sino ad oggi hanno ispirato l'offerta pubblica e privata di abitazioni*. La logica che ha fino ad oggi guidato il "patto sociale" per l'abitazione è stata infatti ispirata prevalentemente dalle urgenze e dai fabbisogni di una larga quota di famiglie non in grado di affrontare autonomamente il mercato immobiliare. In questo contesto la condizione reddituale ha costituito storicamente il parametro centrale con il quale si è prima individuata e poi agevolata la domanda abitativa debole. Il più volte richiamato riconoscimento della segmentazione dei fabbisogni appare, alla luce degli elementi che connotano la condizione abitativa del Paese, un fattore centrale con cui si è chiamati a confrontarsi.

(dal Documento del Censis distribuito alla Conferenza nazionale programmatica sulle politiche abitative organizzata dal Ministero dei Lavori Pubblici)

PATTI IN DEROGA

Istituti pubblici, irresponsabili

Nella contrattazione in deroga all'equo canone, succede davvero di tutto. Per malafede, o per ignoranza. In ogni caso, si tratta di situazioni di irresponsabilità (e - quando si tratta di istituti, o enti pubblici - gli interessati dovranno presto risponderne alla Corte dei conti).

Il caso che viene segnalato, dunque, è questo. Un ente pubblico teorizza la "rinunciabilità" dell'assistenza della Confedilizia (per la parte proprietaria) al contratto in deroga: e fa firmare - e un sindacato inquilini accetta di firmare - i contratti pretesamente in deroga, solo all'organizzazione dei conduttori (che a questo, appunto, si presta). Ma viene segnalato anche un altro caso ancora: quello di un ente pubblico che convoca la Confedilizia presso i suoi uffici, e ritiene questa convocazione come prestazione d'assistenza (anche se la Confedilizia non ci sta, e chiarisce - non intervenendo alla stipula - di non essere stata posta in condizione di prestare l'assistenza nelle forme richieste dalla legge, e dalla giurisprudenza).

Se c'è una cosa sicura nella legge sui patti in deroga, è questa: che *entrambe* le parti, devono essere assistite. L'assistenza di una sola parte rende il patto in deroga nullo, e riconducibile ad equo canone. È una cosa tanto chiara (e tanto sicura) che è difficile pensare che certi comportamenti non abbiano (come del tutto probabile, specie per certi sindacati inquilini) un secondo fine, abbastanza palese: quello di seminare - irresponsabilmente (o perchè certi funzionari che "consigliano" certi comportamenti, sono anche loro inquilini) - confusione, e quindi di ottenere che salti la normativa in deroga, come risultato finale. Così, si tornerebbe all'equo canone, puro e semplice.

E per i Comuni sotto i 5mila?

Quando è uscita la normativa sui patti in deroga, un'opinione ha immediatamente fatto il giro: s'è voluto dare ai proprietari un "contentino" per la contemporanea stangata dell'Isi, e quindi s'è voluto solo dare la possibilità di derogare alla legge dell'equo canone là dove essa prevede un canone amministrato (fissato autoritativamente, cioè). Quindi, poichè anche i sassi - in Italia - sanno che la legge dell'equo canone non pone limiti al canone nell'uso diverso dall'abitativo, s'è subito concluso che i patti in deroga sono possibili solo nell'uso abitativo. E su questa opinione riduttiva si sono gettati cattedratici e giudici di sinistra, che mal tollerano - cioè - quello spiraglio di libertà che è rappresentato dalla normativa sui patti in deroga.

Ma costoro dimenticano (o fanno finta di non sapere) che dovrebbero - allora - precisare che c'è anche una specie di locazioni abitative per la quale i patti in deroga non sarebbero possibili, sulla base - se fosse valido - dello stesso ragionamento: sono le locazioni dei Comuni sotto i 5 mila abitanti, ove il canone è libero ed è vincolata la durata. Ma nessuno di costoro, invece, ha mai fatto - nelle sue elucubrazioni - una precisazione di questo tipo, pure strettamente consequenziale. Si rendono conto dell'assurdità della cosa, e allora la tacciono per non far crollare l'intero ragionamento del quale si sono fatti portatori.

GIURISPRUDENZA CASA

Caduta di calcinacci

Interessante sentenza della Cassazione (n. 12727/92), non sufficientemente conosciuta.

"Posto - hanno detto i Supremi giudici - 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 nè è responsabile in via indiretta per rovina di edificio".

In sostanza, il rimborso delle spese occorse per le opere precauzionali è possibile solo col rispetto dell'apposita procedura (ordinanza contingibile ed urgente e nota spese relativa vistata dal prefetto).

a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Classamento di immobili

Commissione tributaria I grado Belluno, Sez. IV - Dec. 1° luglio 1993 (19 maggio 1993), n. 643 - Pres. Saracini - Rel. Clai

La pubblicazione nell'albo comunale di un provvedimento di classamento di un immobile non è sufficiente per affermarne la conoscibilità da parte del destinatario.

Statistica numero dei comuni d'Italia "per provincia" - "regione" - "area" che hanno variato le Tariffe d'estimo (Decreto Legislativo 28.12.1993 n. 568 - supplemento a G.U. n. 306 31.12.93)

Provincia	A	B	C	D	E	F	G
TORINO	160	315	50,79				
VERCELLI	32	169	18,93				
NOVARA	6	165	3,64				
CUNEO	19	250	7,60				
ASTI	1	120	0,83				
ALESSANDRIA	4	190	2,11	222	15,64		
AOSTA	51	74	68,92	51	3,59		
VARESE	0	140	0,00				
COMO	75	247	30,36				
SONDRIO	2	78	2,56				
MILANO	7	247	2,83				
BERGAMO	21	251	8,37				
BRESCIA	32	206	15,53				
PAVIA	2	190	1,05				
CREMONA	0	115	0,00				
MANTOVA	5	70	7,14	144	10,15		
BOLZANO	117	118	99,15				
TRENTO	31	227	13,66	148	10,43		
VERONA	14	98	14,29				
VICENZA	10	122	8,20				
BELLUNO	9	69	13,04				
TREVISO	18	95	18,95				
VENEZIA	14	43	32,56				
PADOVA	3	105	2,86				
ROVIGO	1	51	1,96	69	4,86		
UDINE	87	137	63,50				
GORIZIA	8	25	32,00				
TRIESTE	1	6	16,67				
PORDENONE	5	52	9,62	101	7,12		
IMPERIA	42	67	62,69				
SAVONA	66	69	95,65				
GENOVA	49	67	73,13				
LA SPEZIA	15	32	46,88	172	12,12		
PIACENZA	5	48	10,42				
PARMA	7	48	14,58				
REGGIO EMILIA	1	45	2,22				
MODENA	0	47	0,00				
BOLOGNA	7	60	11,67				
FERRARA	0	25	0,00				
RAVENNA	0	18	0,00				
FORLI	29	51	56,86	49	3,45	956	67,37
MASSA CARRARA	12	17	70,59				
LUCCA	24	35	68,57				
PISTOIA	4	21	19,05				
FIRENZE	20	50	40,00				
LIVORNO	17	20	85,00				
PISA	19	39	48,72				
AREZZO	39	39	100,00				
SIENA	0	36	0,00				
GROSSETO	0	27	0,00	135	9,51		
PERUGIA	2	59	3,39				
TERNI	0	33	0,00	2	0,14		
PESARO	6	67	8,96				
ANCONA	4	49	8,16				
MACERATA	1	57	1,75				
ASCOLI PICENO	10	73	13,70	21	1,48		
VITERBO	7	60	11,67				
RIETI	0	73	0,00				
ROMA	22	119	18,49				
LATINA	3	33	9,09				
FROSINONE	3	91	3,30	35	2,47	193	13,60
L'AQUILA	0	108	0,00				
TERAMO	2	46	4,35				
PESCARA	0	46	0,00				
CHIETI	1	104	0,96	3	0,21		
CAMPOBASSO	16	84	19,05				
ISERNIA	12	52	23,08	28	1,97		
CASERTA	3	104	2,88				
BENEVENTO	4	78	5,13				
NAPOLI	22	92	23,91				
AVELLINO	0	120	0,00				
SALERNO	18	158	11,39	47	3,31		
FOGGIA	9	64	14,06				
BARI	0	48	0,00				
TARANTO	2	28	7,14				
BRINDISI	0	20	0,00				
LECCE	3	94	3,19	14	1,00		
POTENZA	29	98	29,59				
MATERA	5	30	16,67	34	2,40		
COSENZA	49	155	31,61				
CATANZARO	28	160	17,50				
REGGIO CALABRIA	0	97	0,00	77	5,43	203	14,31
TRAPANI	2	24	8,33				
PALERMO	4	82	4,88				
MESSINA	22	108	20,37				
AGRIGENTO	5	43	11,63				
CALTANISSETTA	9	22	40,91				
ENNA	20	20	100,00				
CATANIA	0	58	0,00				
RAGUSA	1	12	8,33				
SIRACUSA	0	21	0,00	63	4,44		
SASSARI	0	87	0,00				
NUORO	0	103	0,00				
CAGLIARI	1	108	0,93				
ORISTANO	3	78	3,85	4	0,28	67	4,72
TOTALI	1.419	8.102	17,51	1.419	100,00	1.419	100,00
Numero province	95						

Legenda: A - numero dei comuni per i quali sono variate le Tariffe d'Estimo in ogni provincia;
 B - numero dei comuni esistenti nella provincia;
 C - percentuale di comuni per i quali sono variate le T.E. sul numero dei comuni esistenti nella provincia;
 D - numero dei comuni per i quali sono variate le T.E. in ogni regione;
 E - percentuale dei comuni per i quali sono variate le T.E. sul numero complessivo dei comuni interessati dalle variazioni;
 F - numero dei comuni per i quali sono variate le T.E. per "area geografica";
 G - percentuale dei comuni per i quali sono variate le T.E. in ogni area geografica sul numero complessivo dei comuni interessati dalle variazioni.
 aree geografiche: NORD - Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Liguria, Emilia Romagna;
 CENTRO - Toscana, Umbria, Marche, Lazio;
 SUD - Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Calabria;
 ISOLE - Sicilia, Sardegna;

Parere dell'Anai
al convegno di Torino
sulla 46/90

Sicurezza in casa, legge inutile e cara

È una legge che non serve a niente e che procurerà ancora nuove spese ai consumatori. Contro la legge 46/90 (sicurezza in casa) si abbattono le critiche dell'Anai, l'Associazione nazionale degli amministratori immobiliari, e del sindacato nazionale degli ingegneri liberi professionisti di Torino. Teatro delle lamentele è stato il Centro congressi dell'Unione industriale del capoluogo piemontese, dove si è svolto un incontro sulla «sicurezza e uso razionale dell'energia». Al confronto con il mondo condominiale hanno preso parte docenti universitari del Politecnico, il giudice delle indagini preliminari Raffaele Guarinello, consulenti del ministero dell'industria, l'Ente nazionale energia ed esperti di società per il riscaldamento.

Nel corso del dibattito, il consigliere nazionale Anai Antonio Maria Dattilo ha definito la legge 46/90 «uno dei casi più clamorosi di inettitudine; basti pensare al caso di un impianto elettrico definito sicuro al cento per cento soltanto se, oltre al differenziale, c'è anche la messa a terra». Gli amministratori di condominio hanno messo in luce come l'unico modo per ottenere sicurezza sarebbe stato quello di costringere i condomini ad adeguarsi alle nuove regole solo in un secondo momento. Invece, ha fatto rilevare l'Anai, «è stata fatta una legge di incerta interpretazione, seguita da un regolamento di attuazione che non è affatto chiaro». La norma, infatti, richiede un minimo intervento per l'adeguamento, mentre l'Enel consiglia altre soluzioni. Al convegno di Torino è stato chiesto quale condominio deciderà di spendere alcuni milioni per la sicurezza, invece di poche centinaia di mila lire, solo per aderire a un consiglio.

A questo proposito è stato ricordato che in Francia si è trovata una scappatoia per non mortificare la capacità del bricoleur: questi può costruirsi il proprio impianto a patto che, al termine dei lavori, chieda il collaudo a proprie spese.

Ma, soprattutto, l'Anai lamenta il fatto che la legge 46/90 non dica niente di più, sotto il profilo tecnico, della complessa normativa preesistente. Anzi, essa si limita a distribuire nuovi oneri con la minaccia di sanzioni in caso di inadempimento. Una legge, insomma, scarsa, insufficiente, gravosa per i proprietari di immobili costretti a nuove spese, e di difficile applicazione.

Nuovo regolamento per abitabilità, collaudo statico e iscrizione a Catasto

Il Ministro per la funzione pubblica ha elaborato uno schema di regolamento (allo stato, non ancora vigente) per la disciplina del procedimento di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto. Il regolamento - le cui norme si applicano a qualunque tipo di costruzione per la quale sia stata rilasciata una concessione edilizia - sostituisce in via definitiva l'ispezione degli uffici comunali (da ultimo regolata con l'art. 4, comma 10, della l. 4.12.1993 n. 493) con una autocertificazione dei requisiti richiesti per il rilascio della autorizzazione all'abitabilità e modifica, inoltre, i procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al Catasto, ai fini di acquisire in tempi brevi una situazione di certezza circa l'abitabilità dell'edificio e di favorire, quindi, l'uso e la commercializzazione dell'immobile.

Il regolamento prevede che la nomina del collaudatore avvenga contestualmente alla denuncia dei lavori, di modo che, completata la struttura con la costruzione del tetto, il certificato di collaudo venga redatto entro 60 giorni.

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e,

comunque, entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione in duplice copia per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, ricevendo indietro, contestualmente, una copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

Alla fine dei lavori, inoltre, il direttore dei lavori rilascia, sotto la propria responsabilità, una dichiarazione che attesti la regolarità della costruzione eseguita rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Tale dichiarazione viene presentata al sindaco, insieme al certificato di collaudo e alla dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto, per ottenere l'autorizzazione all'abitabilità, che viene ritenuta comunque concessa in caso di silenzio dell'amministrazione comunale nei 30 giorni successivi alla presentazione della domanda.

Il diniego di rilascio della licenza può avvenire solo previa ispezione disposta dal sindaco che verifichi l'eventuale insussistenza dei requisiti richiesti perché la costruzione sia dichiarata abitabile.

Niente prelazione col concordato preventivo

Il diritto di prelazione nell'acquisto, riconosciuto dalla legge sull'equo canone a favore del conduttore di un immobile adibito a uso commerciale messo in vendita dal proprietario, non opera quando l'atto di vendita avvenga in seguito a concordato preventivo.

I dubbi sulla sopravvivenza del diritto di prelazione di fronte a questa procedura concorsuale, che prevede la liquidazione dei beni del debitore, sono stati risolti dalla prima sezione civile della Corte di cassazione con una lunga sentenza - la 339/94 - depositata in cancelleria il 14 gennaio scorso e registrata l'8 febbraio.

Dei molti motivi di ricorso proposti dalle parti la Cassazione ha accolto quelli che invocavano l'esclusione del diritto di prelazione. La decisione della Suprema corte si fonda sull'analisi delle varie fasi della procedura di concordato preventivo con cessione dei beni. Non ha importanza tanto la discussa distinzione tra natura privatistica e pubblicistica del concordato preventivo, quanto le caratteristiche della vendita del pa-

trimonio del debitore.

Tutta la fase della vendita rientra nei poteri di un organo nominato dal tribunale. E quest'ultimo non agisce in nome e per conto del titolare dei beni: anche chi insiste sulla natura di ufficio privato - ricorda la Corte - sottolinea comunque che il liquidatore si sostituisce al proprietario insolvente e la sua attività è caratterizzata dalla necessità di adempiere a un dovere con una gestione imparziale.

L'opera del liquidatore è vincolata soltanto alla legge e alle modalità stabilite dal tribunale. E a questo punto la Cassazione spiega perché una procedura di vendita con le caratteristiche indicate non ammette la prelazione: la norma della legge 392/78 la prevede nel caso in cui «il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato» (articolo 38). Le parole usate mettono in evidenza il carattere "volontaristico" della vendita; non rientra quindi nella norma una alienazione non volontaria, qual è appunto la vendita che si verifica nel concordato preventivo con cessione dei beni.

TAR LOMBARDIA

Concessione edilizia e trasformazione di terreno agricolo

L'art. 1 legge n. 10/1977 prescrivendo che è subordinata a concessione «ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del terreno comunale» ha chiaramente inteso stabilire la necessità della concessione edilizia unicamente per la realizzazione di opere e l'espletamento di lavori aventi immediato carattere edilizio del territorio comunale. La citata norma non è quindi applicabile con riguardo alle opere e ai lavori di trasformazione di terreno finalizzati al miglioramento dell'attività agricola e perciò non aventi rilevanza urbanistica ed edilizia. Va quindi annullata, l'ordinanza con la quale il sindaco ingiunge la demolizione di manufatti in cemento e di invasi artificiali costruiti senza concessione in zona agricola, anche se soggetti a vincolo paesaggistico e a vincolo idrogeologico, e inerenti a canali irrigui.

Tar Lombardia, sez. II, sent. n. 15 del 21 gennaio 1994

Annullamento d'ufficio della concessione in sanatoria

Il sindaco non può annullare la concessione in sanatoria già rilasciata rilevando la mancanza del parere ex art. 32 legge 47/85 dell'ente gestore di un parco. È evidente che specie quando è decorso un congruo lasso di tempo dal rilascio del titolo, il costruttore abusivo non si trova più in una situazione precaria e di attesa ma fa pieno affidamento sull'immobile nell'organizzare la propria sfera di interessi patrimoniali. Così sull'immobile sanato si possono eseguire una serie di interventi anche mediante attività giuridicamente neutre che tendono a rendere più confortevole il godimento. La semplice possibilità che la concessione in sanatoria possa essere annullata in qualunque tempo, senza alcun limite ulteriore rispetto all'accertamento di una qualsiasi illegittimità, lascerebbe il proprietario in una situazione di incertezza perenne tale da non consentirgli di fare alcun affidamento sulla res sanata.

Tar Lombardia, sez. II, sent. n. 748 del 24 dicembre 1993

Recupero di edifici esistenti

Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve essere qualificato alla luce dei criteri previsti dall'art. 31 della legge n. 457 del 1978 che enuncia definizioni di portata generale che, tra l'altro, prevalgono su tutte le definizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi esistenti. Sotto questo profilo la ristrutturazione, che costituisce l'intervento di maggior rilievo sull'esistente, è caratterizzata da un insieme sistematico di opere che possono essere rivolte a una trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Tuttavia anche se gli interventi in parola possono assumere vasta portata, comunque il recupero dell'edificio esistente è certamente l'essenza di ogni intervento di ristrutturazione. Tutti gli interventi pertanto presuppongono come elemento indefettibile l'esistenza di una costruzione esistente. Ove la concessione o l'autorizzazione del sindaco sia richiesta con riferimento a un rudere non possono configurarsi come opere dirette a «recuperare» alcunché ma a realizzare un edificio sostanzialmente nuovo sia pure localizzato sul rudere in parola. Conseguentemente ove la normativa comunale consenta solo opere di ristrutturazione su edifici esistenti ma non nuove costruzioni è legittimo il diniego espresso dal sindaco.

Tar Milano, sez. II, sent. n. 12 del 21 gennaio 1994

Termine di impugnazione delle concessioni edilizie

L'impugnazione della concessione edilizia rilasciata dal sindaco va effettuata nel termine di 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento impugnato. L'effettiva conoscenza di tale atto e la conseguente decorrenza del termine perentorio non può farsi decorrere dalla semplice presentazione di un'istanza dell'interessato diretta a ottenere copia dell'atto che si intende impugnare.

Cds, sez. V, sent. n. 1164 del 22 novembre 1993

Patti in deroga: fallimento delle trattative e proroga biennale dei contratti

L'art. 11, comma 2 bis della L. 8 agosto 1992, n. 359 prevede, per le locazioni in corso e con scadenza successiva all'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, la proroga di diritto del contratto per due anni, nel caso in cui "le parti non concordino sulla determinazione del canone".

Con tale norma il legislatore, nel momento stesso in cui ha previsto i patti in deroga, ha voluto favorire il conduttore, ponendolo nella condizione di beneficiare della proroga biennale in caso di mancata stipula di un patto in deroga dovuta alla ragione anzidetta.

L'art. 11, comma 2 bis non comporta, dunque, una sostanziale riedizione del precedente regime vincolistico, ma introduce una proroga biennale che ha funzione calmieratrice, in sintonia con la previsione dell'assistenza delle organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale (non a caso, prescritta dal precedente art. 11, comma 2 della L. 359/1992).

Tuttavia e nonostante la chiara "ratio legis", va preso atto del contrasto interpretativo tra quanti ritengono che l'art. 11, comma 2 bis vada inteso nel senso che la proroga ex lege del contratto operi automaticamente in ogni caso in cui le parti, per qualsiasi ragione (e, quindi, anche per la indisponibilità del locatore a trattare la stipulazione di un nuovo contratto), non concordino sulla stipulazione del canone e quanti, al contrario, ritengono necessario a tal fine che vi sia stato tra le parti almeno un inizio di trattativa per la stipulazione di un nuovo contratto, poi fallita per mancato accordo sul canone.

L'orientamento giurisprudenziale prevalente ritiene che:

"Ai fini dell'applicabilità della proroga biennale di cui all'art. 11, secondo comma bis della L. 359/1992 è necessaria la prova del mancato accordo delle parti circa la determinazione del canone di locazione" (cfr. Pretura di Pordenone, ord. 8 ottobre 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 837; Pretura di Bergamo, ord. 26 ottobre 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 836; Pretura di Milano, ord. 23 novembre 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 835).

Si specifica, poi, che: "La proroga biennale di cui all'art. 11, secondo comma bis della L. n. 359/1992 ... può essere accordata solo in quanto il conduttore fornisca la prova positiva di un ben preciso fatto storico: il mancato accordo con il locatore in ordine alla determinazione del canone"

(cfr. Pretura di Verona, ord. 2 novembre 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 836; Pretura di Napoli 19 febbraio 1993, in Arch. loc. e cond. 1993, 137).

La decisione della Pretura di Trani 19 novembre 1992 (in Arch. loc. e cond. 1992, 835) stabilisce dal canto suo che: "...La proroga biennale di cui al secondo comma bis L. n. 359/1992 interviene solo nel caso di fallimento delle trattative sulla determinazione del canone, esperite secondo le modalità di cui al secondo comma (e quindi con l'assistenza delle organizzazioni sindacali), come una sorta di deterrente per i locatori che, pur intendendo rinnovare il contratto, si irrigidiscono su posizioni esose nella pattuizione del corrispettivo richiesto".

Secondo Pretura di Bergamo, ord. 25 novembre 1992 (in Arch. loc. e cond. 1992, 835): "Ai fini dell'applicazione della proroga di cui all'art. 11, secondo comma bis della L. n. 359/1992, è necessario provare che vi sia stata trattativa per il rinnovo del contratto, fallita per mancanza di accordo sul canone. Pertanto non è da ritenersi idonea a tal fine la mera offerta unilaterale da parte del conduttore di un canone di locazione superiore al precedente".

La Corte costituzionale ha ritenuto infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 11, comma 2 bis della L. 359/1992 con la sentenza 21 luglio 1993, n. 323 (sentenza interpretativa di rigetto). Dall'esame della motivazione risulta che la questione dei presupposti di operatività della proroga biennale non ha costituito oggetto di tale decisione della Corte, la quale si è limitata ad assumere la proroga in modo generalizzato quale presupposto dei giudizi a quibus. La Corte, infatti, si esprime chiaramente nel senso di non poter mettere in discussione il presupposto interpretativo dei giudici remittenti, affermando che: "Se il giudice ha ritenuto di dover fare applicazione della norma, il controllo sulla ammissibilità della questione potrebbe far disattendere la premessa interpretativa dalla quale muove solo quando l'interpretazione offerta risulti palesemente arbitraria o del tutto non plausibile. Presupposti che in questo caso non ricorrono".

Da tale necessaria premessa risulta che, in seguito alla decisione n. 323 del 1993, non sussiste affatto l'obbligo di applicare la proroga in modo "generalizzato".

Infatti, l'applicazione della

proroga nei casi in cui locatore e conduttore non abbiano iniziato le trattative non ha formato oggetto del giudizio costituzionale, ma, invece, è stato assunto dal giudice costituzionale come presupposto interpretativo da parte dei giudici comuni.

In effetti, proprio dai giudici comuni è già stata disattesa l'interpretazione di cui alla sentenza n. 323 del 1993 della Corte costituzionale.

Basti citare Pretura di Reggio Calabria, ord. 22 ottobre 1993 (in Arch. loc. e cond. 1993, 796): "La proroga biennale disposta dal secondo comma bis della L. n. 359/1992 riguarda solo quelle ipotesi in cui esistendo l'accordo di ambo le parti a stipulare un nuovo contratto di locazione non sia raggiunto l'incontro della volontà su uno degli oggetti del contratto a prestazioni corrispettive cioè sulla controprestazione economica e ciò al fine di calmierare le richieste economiche del locatore che voglia locare nuovamente l'immobile".

Il legislatore ha, infatti, disposto la proroga legale come una sorta di "sanzione" nei confronti del proprietario che non accetta le proposte del conduttore. Ma, anche nella "logica" di questo tipo di "sanzione", non avrebbe senso che essa si applicasse a ipotesi nelle quali "il mancato accordo sul canone" è in realtà conseguenza necessitata del fatto che il proprietario non intende locare l'immobile e perciò non accetta la offerta, quale che essa sia, del conduttore, perché intende comunque riavere il possesso dell'immobile.

Rendere operante la proroga anche in questo caso significherebbe sanzionare non tanto l'ipotetica "esosità" del proprietario che non accetta il canone offertogli, quanto la scelta del proprietario di utilizzare altrimenti l'immobile, cioè ad esempio per adibirlo ad uso proprio: e dunque vulnerare lo stesso nucleo essenziale del diritto di proprietà, che comporta la libertà di destinazione del bene da parte del proprietario.

Si riconferma, dunque, a livello di "diritto vivente", l'orientamento giurisprudenziale prevalente già prima della pronuncia della Corte costituzionale n. 323 del 1993, quello cioè che ritiene il fallimento di serie e documentate trattative necessario presupposto di operatività della proroga biennale ex art. 11, comma 2 bis della L. n. 359/1992.

Graziella Grassi
Coordinamento legali Confedilizia

"Differenza canone di affitto", tassabile o no?

Il contributo per "differenza canone di affitto" corrisposto al funzionario trasferito costituisce un mero compenso risarcitorio di una perdita patrimoniale, con la conseguenza che lo stesso non costituisce fiscalmente reddito né può essere considerato espressione di quella "capacità contributiva" che, ai sensi dell'art. 53 della Costituzione, giustifica il prelievo fiscale. Difatti, la temporaneità del contributo corrisposto ed il collegamento dello stesso esclusivamente alla differenza tra due canoni (quello pagato nella precedente residenza e quello che verrà pagato nella nuova) documentalmente provati, unitamente al fatto che tale contributo viene riconosciuto esclusivamente nel caso di provvedimenti di trasferimento non richiesti dal dipendente, costituiscono argomenti di indubbio pregio al fine di attribuire significato risarcitorio all'erogazione effettuata in siffatte circostanze.

(Comm. di II grado di Alessandria, Sez. III - Dec. n. 149 del 27 maggio 1993, dep. il 27 maggio 1993)

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n. 597/1973 concorrono a formare il reddito di lavoro dipendente "tutti i compensi ed emolumenti, comunque denominati, percepiti nel periodo d'imposta in dipendenza del lavoro prestato, anche sotto forma di partecipazione agli utili e a titolo di sussidio o liberalità", ad eccezione delle ipotesi tassativamente indicate nei commi 3 e 4 del medesimo art. 48, ove il legislatore ha riconosciuto carattere risarcitorio a certe erogazioni di denaro in presenza di situazioni effettive di danno emergente. Ne discende che il contributo per "differenza canone di affitto" corrisposto da un istituto di credito ad un funzionario trasferito ad altra sede va assoggettato a tassazione, non rientrando tra le deroghe espressamente previste dai commi 3 e 4 dell'art. 48 e posto che, a norma del comma 1 del medesimo articolo, la nozione di "retribuzione" include qualunque emolumento percepito "anche sotto forma di sussidio o liberalità".

(Comm. di II grado di Alessandria, Sez. I - Dec. n. 168 del 24 maggio 1993, dep. il 28 giugno 1993)

Tariffe d'estimo variate e imposte indirette

Dal 1° gennaio 1994, secondo quanto previsto dal decreto legislativo n. 568 del 28 dicembre 1993, sono in vigore le tariffe d'estimo determinate alla conclusione del contenzioso instaurato dai comuni avanti le commissioni censuarie, a sensi della legge n. 75/1993. Tali tariffe rimangono in vigore solo per il 1994, in quanto, con effetto dal 1° gennaio 1995, si applicheranno agli immobili i nuovi dati, relativi a zone censuarie, tariffe d'estimo, rendite catastali e criteri di classamento, risultanti dalla revisione disposta proprio dalla legge n. 75/1993. Le variazioni determinate dal contenzioso suddetto hanno comportato la diminuzione delle tariffe nei comuni che hanno vittoriosamente esperito il ricorso. Per le imposte indirette sorgono però alcuni problemi, il più spinoso dei quali riguarda l'Invim: trattasi dell'imposta sull'incremento di valore dei beni immobili, che ha avuto e ha tuttora una storia complicata. Infatti, detta imposta è stata soppressa con effetto dal 1° gennaio 1993, per espresso disposto dell'art. 17, sesto comma, del decreto legislativo che ha istituito l'Ici (dlgs n. 504/1993); l'Invim tuttavia continua ad applicarsi se il presupposto si verifica tra il 1° gennaio 1993 e il 1° gennaio 2003: limitatamente all'incremento di valore maturato al 31 dicembre 1992. «A tal fine», dispone la norma, «il valore finale, da indicare nella dichiarazione, è assunto in misura pari a quello dell'immobile alla data del 31 dicembre 1992». Proprio su questa disposizione sorge il problema: se al 31 dicembre 1992 era in vigore una tariffa d'estimo ora modificata, in diminuzione, con effetto dal 1° gennaio 1994, si verifica che a) per determinare il valore finale Invim valgono le tariffe d'estimo sostituite; b) per stabilire il valore automatico (ossia il valore minimo da dichiarare per non consentire all'ufficio del registro di accertare un maggior valore) valgono le nuove tariffe, che sono inferiori. Sembra illogico e arbitrario stabilire che, come regola, tutti gli immobili siti in una determinata zona di un certo comune valessero di più nel 1992 che non nel 1994. Il fatto può verificarsi, ma rappresenta sempre un'eccezione, in un mercato caratterizzato dall'inflazione e comunque dalla rivalutazione dei beni immobili rispetto al potere d'acquisto della lira. Si può però ritenere che il mancato coordinamento formale fra l'art. 17, settimo comma, del dlgs n. 504/1992 e l'art. 2, primo comma, della legge n. 75/1993

possa essere superato con una corretta interpretazione del senso delle norme. Infatti, le ragioni che hanno spinto i comuni a ricorrere contro le tariffe d'estimo sono essenzialmente riconducibili a erronee valutazioni fatte in sede di preparazione delle tariffe di cui al dm 27 settembre 1991: se quindi codeste tariffe erano errate, in quanto eccessive, come espressamente riconosciuto dalla commissione censuaria centrale, non sembra logico costringere il contribuente a utilizzarle ancora, invece di applicare le nuove (e corrette) tariffe.

Se è vero che, in base alla legge n. 75/1993, il limite al potere di rettifica dell'ufficio del registro è il valore automatico che si ottiene applicando i moltiplicatori di 100, 50 e 34 alle tariffe e rendite ex dm 27 settembre 1991, occorre però ricordare che lo stesso ministero delle finanze, in più riprese, ha apportato delle modifiche alle tariffe originariamente stabilite, correggendo gli errori a suo tempo commessi.

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

Immobili: tra un anno cambi di proprietà quasi in tempo reale

Rilanciata l'automazione delle Conservatorie dei registri immobiliari, per accelerare al massimo le trascrizioni su una serie di atti, come cambi di proprietà, ipoteche, visure. Il punto debole delle Conservatorie è ancora l'arretrato nella trascrizione degli atti, che nel 1992 è stato di 102 giorni per le compravendite e di 60 giorni per le ipoteche. La soluzione è nell'informatizzazione che presso questi uffici non è stata ancora completata: su 140 Conservatorie ne sono state informatizzate 80. Ma in queste, collocate in varie città medio-grandi, praticamente l'arretrato non esiste o nel peggiore dei casi le trascrizioni vengono effettuate entro una settimana.

Altro vantaggio dell'automazione è che il carico di lavoro delle Conservatorie informatizzate risulta notevolmente ridotto in quanto a questi uffici i notai e gli operatori possono presentare le note di

La Confedilizia interpella gli aspiranti parlamentari Signor candidato, cosa pensa dell'ICI?

La campagna elettorale - la "nuova" campagna elettorale, specialmente - deve essere fatta su temi concreti. La Confedilizia ne propone uno, specifico. Cosa pensano i candidati dell'ICI?

L'ICI, è bene ricordare, nacque nell'ambito del rinato favore per l'autonomia impositiva dei Comuni. Si disse - quando la si concepì - che si dovevano dotare le amministrazioni locali di uno strumento di fiscalità territoriale correlato al livello dei servizi che avrebbero saputo fornire. Quindi, una tassa sui servizi, che avrebbero dovuto pagare gli utilizzatori dei servizi medesimi (proprio per poterne, anche, giudicare). In questi termini, difatti, l'ICI venne proposta al Parlamento, che peraltro - con non sconosciuta demagogia - la stravolse, mandando in minoranza il Governo e ponendola a carico dei soli proprietari degli immobili (non, degli utilizzatori dei servizi), per l'intero. Una contraddizione in termini, una mostruosità giuridica e tributaria. I proprietari di casa, non pagano già le tasse? Perché, solo per loro, dev'esservi un'imposta tutta particolare?

La contraddittorietà (e l'assoluta mostruosità giuridica e concettuale) dell'ICI, non sta comunque tutta qua. L'ICI, anche, si basa sugli attuali estimi, che sono estimi "a valore" (riferiti, cioè, al valore degli immobili e non alla loro redditività). Se non è pagata - come non è pagata - dagli utilizzatori dei servizi (ed in relazione a questi), l'ICI è allora una patrimoniale pura e semplice. I proprietari di case la pagano in aggiunta alle imposte sul reddito (che ritraggono dal lavoro, dalle attività che svolgono ed anche dalle case stesse), e non si capisce perché una patrimoniale debba colpire solo il patrimonio immobiliare e non anche quello mobiliare.

Un'ultima considerazione. Davanti alle proteste generali, il Governo Ciampi ha parzialmente sgravato dell'ICI le prime case. Cosa sacrosanta (tanto più che sulle prime case si continuano a pagare le imposte sui redditi, come se ne dessero), ma assurda e - ancora una volta - contraddittoria ed assurda, a più titoli. Se l'ICI è - come doveva essere - un'imposta sui servizi, allora è chiaro che i servizi comunali li utilizzano tanto i proprietari di prima casa, come gli altri. E se l'ICI è - com'è diventata, demagogia cantando - un'imposta patrimoniale, è chiaro che patrimonio è allora una prima casa come una seconda casa.

L'ICI è, insomma e prima di tutto, un gran pasticciaccio, concepito da un Parlamento (quello disciolto) in stato confusionale. E i proprietari - ridotti, appunto con l'ICI, a inquilini dello Stato - sono gli unici inquilini che pagano oggi le tasse in Italia. Così, non può andare avanti. Questo dell'ICI, è un pateracchio all'italiana che deve finire.

I candidati che sono d'accordo, e che s'impegnano a farlo finire, possono comunicarlo alla CONFEDILIZIA - Roma, Via Borgognona, 47. Tf: 06/6790674 - 6793494 - 6792532. Fax.: 06/6793447.

Convegno a Piacenza sul nuovo Catasto dei fabbricati

Il 9 aprile, a Piacenza, sarà illustrato - in un Convegno della Confedilizia - la normativa del nuovo "Catasto dei fabbricati", istituito con recente legge. Particolare attenzione sarà dedicata alle disposizioni innovative riguardanti gli edifici rurali.

Relazioni introduttive del notaio Angelo Busani - esperto di 24 ore - e degli avv. Parmeggiani e Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia. Questi ultimi, in ispecie, si occuperanno degli estimi '94 in relazione all'ISI, all'ICI e, in genere, alle imposte dirette e indirette.

Condominio, fisco e contabilità

L'Aiaci-sezione romana ha pubblicato gli Atti del Convegno tenutosi a Roma nell'ottobre '93 su "Contabilità e fisco nel condominio".

Il volume raccoglie, sull'argomento, importanti contributi di Umberto Loi, Gabriele De Paola, Saverio Fossati, Gianfranco Piccini, Domenico Barci e Carlo Parodi.

I contratti-tipo per i patti in deroga

I

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO in deroga alla legge 27.7.1978 n. 392 (attività di cui all'art. 27 ricomprese nell'art. 35 legge 27.7.1978 n. 392, nonché per gli immobili destinati agli usi di cui all'art. 42 stessa legge).

Il/La _____ Sig./Soc.

(1) _____
(di _____ seguito _____ denominato/a _____ locato-
re) _____

assistito/a da _____

_____ (organizzazione provinciale _____
_____) _____ con sede

in

in persona del legale rappresentante _____

oppure

in persona di _____

come da procura notarile Notaio dott. _____

_____ in data _____

rep. n. _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____

(di seguito denominato/a *conduttore*) _____

identificato/a a mezzo (2) _____

assistito/a dal Sindacato _____

(organizzazione provinciale del _____)

in persona del legale rappresentante _____

oppure

in persona di _____

come da procura notarile Notaio dott. _____

_____ in data _____

rep. n. _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____

Via _____ n. civico _____

piano _____ scala _____ int.

_____ composto di n. _____ vani, e dotata altresì dei seguenti

elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____

riscaldamento _____

acqua _____

altre _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSEGNA IMPIANTI

Il locatore consegna al conduttore i seguenti impianti

che il conduttore medesimo si impegna a mantenere in buono stato manutentivo, e comunque a norma di legge, sino alla restituzione oltre che ad utilizzare conformemente alla vigente normativa, espressamente esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) La durata è fissata in anni _____ a partire dal _____
per cui la locazione verrà improrogabilmente e definitivamente a scadere il _____ senza bisogno di disdetta alcuna.

2) Il conduttore potrà recedere dal contratto - con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata, e con riferimento

al termine di ogni anno dall'inizio della locazione - solo per gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti, consistenti nella necessità di far cessare, con la locazione, una situazione oltremodo gravosa e tale da pregiudicare la continuazione stessa della sua attività. Dovrà in questo caso rimborsare il locatore delle spese dallo stesso sostenute per adattare l'immobile all'attività del conduttore, fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'attività di _____

_____ che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 37 legge 27/7/78 n. 392 (attività di cui all'art. 35 stessa legge).

4) Il conduttore *potrà (col consenso scritto del locatore) / non potrà* dare in sublocazione o comodato - in tutto o in parte - l'immobile, ma non potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione - anche parziale - rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del contratto. Lo stesso - per le attività di cui all'art. 35 - *non potrà/potrà (col consenso scritto del locatore)* cedere il contratto o sublocare l'immobile in una rispettivamente con la cessione o la locazione dell'azienda, per la quale comunque viene riconosciuto diritto di prelazione al locatore. In caso di avvenuta cessione a terzi dell'azienda, e di mancato esercizio del diritto di prelazione, il conduttore dovrà comunicare al locatore gli estremi dell'atto pubblico di trasferimento dell'azienda stessa.

5) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note nonché degli impianti come sopra descritti e consegnati - è convenuto

- per i primi due anni in L. _____ all'anno;

- per i restanti anni in L. _____ all'anno.

Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone come sopra stabilito nel domicilio del locatore in n. _____ rate eguali anticipate, scadenti il _____.

Il canone *sarà/non sarà aggiornato* ogni anno nella misura del 75 per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio di questo contratto.

6) Il conduttore non potrà (adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o di altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore.

7) L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (a sensi dell'articolo 23 legge 392/1978) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, *comporta/non comporta* la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, deducendo le indennità e i contributi percepiti (anche successivamente) dal locatore per le opere eseguite.

Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data; altrimenti, l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta.

Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583-4 cod. civ..

8) Il conduttore deve permettere l'accesso nei locali al locatore, al suo amministratore o alle persone da essi delegate, qualora esistano ragioni motivate.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato locativo e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori.

Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deterioramento d'uso; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il conduttore dichiara di ben conoscere le disposizioni del regolamento dello stabile e si impegna ad osservarle. Egli non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri abitanti dell'immobile.

per i patti in deroga nell'uso diverso

- 10) Al conduttore non è concesso eseguire - senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate - alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti.

Il locatore ha la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario, ed a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del contratto alla rimessione in pristino, a tutte sue cura e spese.

Ove il locatore - interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno - dichiari, entro 45 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire i lavori di adeguamento impianti richiesti da sopravvenute disposizioni di legge, ovvero nello stesso termine il locatore medesimo non fornisca risposta alcuna all'interpello, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei lavori di legge, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592, 1° comma. Analogamente si procederà in caso di lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge, con diritto al conduttore di rimborso delle spese ove detti lavori vengano da lui effettuati.

- 11) A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore *versa/non versa* al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di Lire _____, pari a _____ mensilità del canone.

Tale importo non verrà mai computato in conto pigione dal conduttore e sarà restituito (*augmentato/non augmentato* degli interessi legali) al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e - alla riconsegna - i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

- 12) Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - di cui all'art. 9 legge n. 392/78 nonché le spese tutte inerenti e conseguenti alla sua attività.

ALTRI EVENTUALI ACCORDI: _____

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà un acconto pari alla quota di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Sono altresì a carico del conduttore le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti - specificatamente, contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamento - che il medesimo conduttore dichiara di aver già prima d'ora contratto, come da polizza che consegna al locatore in una con la firma della presente scrittura.

- 13) Ogni qual volta l'assemblea dei condomini debba deliberare sulle spese e sulle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, il diritto di intervento e di voto compete al conduttore, anziché al locatore. Il conduttore può altresì intervenire, senza diritto di voto, alle assemblee che concernano delibere aventi ad oggetto la modificazione degli altri servizi comuni.

La regola di cui al comma precedente, relativa ai servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, vale anche qualora l'edificio non abbia lo status di condominio. In quest'ipotesi, i conduttori (ferma restando, ove possibile, l'applicazione delle disposizioni del Codice Civile in materia di assemblea dei condomini) si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- 14) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

- 15) Qualora il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà permettere la visita dell'unità stessa una volta alla setti-

mana per almeno due ore, esclusi i giorni festivi *oppure* con le seguenti modalità: _____

- 16) Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute gravano sul conduttore.

La registrazione (se dovuta) avverrà a cura del locatore, che ne informerà il conduttore.

Quest'ultimo dovrà anticipare la quota di imposta a suo carico, pari alla metà.

- 17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

- 18) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche. Se la modifica si risolve in una deroga a norme inderogabili della legge n. 392/1978, essa dovrà essere adottata con l'assistenza delle organizzazioni sindacali interessate.

- 19) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia, nonché gli usi locali.

- 20) ALTRE PATTUZIONI: _____

Le parti rilasciano la più ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni che hanno prestato l'assistenza di legge; danno atto e riconoscono reciprocamente che il presente contratto è stato stipulato derogando alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, come previsto dall'articolo 11, secondo comma, della legge 8 agosto 1992 n. 359.

In particolare, le parti danno atto e dichiarano:

- di essere state ritualmente assistite dalle rispettive associazioni così come sopra rappresentate;
- che le rispettive associazioni hanno dettagliatamente ed esaurientemente illustrato alle parti tutti i propri diritti ed ogni conseguenza giuridica ed economica dei patti e delle clausole contrattuali;
- che tutti e ciascun patto contrattuale sono essenziali; in particolare quello sulla durata, di cui al punto 1) del presente contratto, che altrimenti non sarebbe stato concluso;
- che il consenso su tutte le clausole del contratto (che soddisfa totalmente entrambe le parti, sia economicamente che dal punto di vista normativo) è stato prestato da ciascuna parte sul presupposto (condizione essenziale) dell'applicabilità all'uso de quo della disciplina derogatoria di cui alla legge n. 359.

Letto, approvato e sottoscritto

_____ li _____

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, 2° comma, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alle Organizzazioni intervenute ed alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti 1) 2) 4) 6) 9) 10) 11) 12) 14) 15) 17) 18) 20).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO, in segno della prestata assistenza di legge,

p. PROPRIETÀ EDILIZIA: _____

p. SINDACATO CONDUTTORI: _____

NOTE

- (1) *Per le persone fisiche*, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. *Per le persone giuridiche*, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

- (2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 D.l. 21.3.1978 n. 59 (convertito nella legge 18.5.1978 n. 191).

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

I contratti-tipo per i patti in deroga nell'uso diverso

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

Contratto di locazione in data.....
fra
relativo all'immobile sito in.....
Via

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto, ad esclusiva scelta dell'attore potrà essere demandata alla decisione del Collegio Arbitrale permanente costituito, sulla base dell'Accordo Quadro siglato il 5.11.92 tra Confedilizia - Confappi e Ania, dai seguenti tre membri: un rappresentante designato da ogni parte sindacale che ha fornito l'assistenza di legge nel contratto, e un Presidente designato dalle stesse associazioni sindacali di comune accordo, oppure, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori del capoluogo di provincia nel quale è compreso l'immobile. Qualora manchi la designazione dell'arbitro da parte dell'associazione sindacale, si applicano le norme dell'art. 810 commi 1 e 2 c.p.c., intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante.

Il Collegio Arbitrale avrà sede presso il domicilio del Presidente e giuricherà secondo diritto. Gli arbitri, esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di giorni 180 (centottanta) dall'accettazione della nomina.

La presente clausola compromissoria non impedisce il ricorso ai procedimenti cautelari, a quello previsto dagli artt. 30 L. n. 392/78 e 11 L. n. 359/92 nonché a quelli speciali disciplinati nel Capo II del Titolo I del Libro IV del codice di procedura civile.

La competenza arbitrale potrà essere invocata in questi ultimi procedimenti solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati nell'art. 657 c.p.c., comunque ed esclusivamente dalla parte attrice. Sono altresì escluse dalla competenza arbitrale le controversie sull'aggiornamento Istat del canone.

Le parti

.....
.....

Per specifica approvazione ex art. 1342, 2° comma

Le parti

.....
.....

Le Organizzazioni di categoria

.....
.....

II

Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo in deroga alla legge 27.7.1978 n. 392 (attività di cui all'art. 27 legge 27.7.1978 n. 392, escluse quelle di cui agli artt. 35 e 42 stessa legge).

Il/La Sig./Soc. (1) _____
(di seguito denominato/a *locatore*) _____
assistito/a da _____

_____ (organizzazione provinciale
_____) con sede in _____

in persona del legale rappresentante _____

oppure

in persona di _____

come da procura notarile Notaio dott. _____

_____ in data _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____
(di seguito denominato/a *conduttore*) _____

identificato/a a mezzo (2) _____

assistito/a dal Sindacato _____

(organizzazione provinciale del _____)

in persona del legale rappresentante _____

oppure

in persona di _____

come da procura notarile Notaio dott. _____

_____ in data _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____

Via _____ n. civico _____

piano _____ scala _____ int. _____

composto di n. _____ vani, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____

riscaldamento _____

acqua _____

altre _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSEGNA IMPIANTI

Il locatore consegna al conduttore i seguenti impianti

che il conduttore medesimo si impegna a mantenere in buono stato manutentivo, e comunque a norma di legge, sino alla restituzione oltre che ad utilizzare conformemente alla vigente normativa, espressamente esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) La durata è fissata in anni _____ a partire dal _____ per cui la locazione verrà prorogabilmente e definitivamente a scadere il _____ senza bisogno di disdetta alcuna.

2) Il conduttore potrà recedere dal contratto - con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata, e con riferimento al termine di ogni anno dall'inizio della locazione - solo per gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti, consistenti nella necessità di far cessare, con la locazione, una situazione oltremodo gravosa e tale da pregiudicare la continuazione stessa della sua attività. Dovrà in questo caso rimborsare il locatore delle spese dallo stesso sostenute per adattare l'immobile all'attività del conduttore, fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'attività di _____

che *comporta/non comporta* contatti diretti con il pubblico.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 37 legge 27/7.78 n. 392.

4) Il conduttore *potrà (col consenso scritto del locatore) / non potrà* dare in sublocazione o comodato - in tutto o in parte - l'immobile, ma non potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione - anche parziale - rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del contratto. Lo stesso *potrà (col consenso scritto del locatore) / non potrà* cedere il contratto in una con la cessione o la locazione dell'azienda, per la quale comunque viene riconosciuto diritto di prelazione al locatore. In caso di avvenuta cessione a terzi dell'azienda, e di mancato esercizio del diritto di prelazione, il conduttore dovrà comunicare al locatore gli estremi dell'atto pubblico di trasferimento dell'azienda stessa.

5) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note nonché degli impianti come sopra descritti e consegnati - è convenuto

- per i primi due anni in L. _____ all'anno;

- per i restanti anni in L. _____ all'anno.

Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone come sopra stabilito nel domicilio del locatore in n. _____ rate eguali anticipate, scadenti il _____.

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

I contratti-tipo per i patti in deroga nell'uso diverso

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

Il canone *sarà/non sarà aggiornato* ogni anno nella misura del 75 per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

- 6) Il conduttore non potrà (adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o di altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore.
- 7) L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (a sensi dell'articolo 23 legge 392/1978) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, *comporta/non comporta* la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, deducendo le indennità e i contributi percepiti (anche successivamente) dal locatore per le opere eseguite.
- Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data; altrimenti, l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta.
- Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583-4 cod. civ.. Fa carico al locatore, per i lavori dallo stesso eseguiti, ogni responsabilità in ordine all'ottenimento delle richieste autorizzazioni e per eventuali danni a persone o cose.
- 8) Il conduttore deve permettere l'accesso nei locali al locatore, al suo amministratore o alle persone da essi delegate, qualora esistano ragioni motivate.
- 9) Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato locativo e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori.
- Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deterioramento d'uso; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.
- Il conduttore dichiara di ben conoscere le disposizioni del regolamento dello stabile e si impegna ad osservarle. Egli non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri abitanti dell'immobile.
- 10) Al conduttore non è concesso eseguire - senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate - alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti.
- Il locatore ha la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali miglie od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario, ed a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del contratto alla rimessione in pristino, a tutte sue cura e spese.
- Ove il locatore - interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno - dichiari, entro 45 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire i lavori di adeguamento impianti richiesti da sopravvenute disposizioni di legge, ovvero nello stesso termine il locatore medesimo non fornisca risposta alcuna all'interpello, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei lavori di legge, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592, 1° comma. Analogamente si procederà in caso di lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge, con diritto al conduttore di rimborso delle spese ove detti lavori vengano da lui effettuati.
- 11) A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore *versa/non versa* al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di Lire _____, pari a _____ mensilità del canone.

Tale importo non verrà mai computato in conto pigione dal conduttore e sarà restituito (*aumentato/non aumentato* degli interessi legali) al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e - alla riconsegna - i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deterioramento per l'uso normale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

- 12) Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - di cui all'art. 9 legge n. 392/78 nonché le spese tutte inerenti e conseguenti alla sua attività.
- ALTRI EVENTUALI ACCORDI: _____

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà un acconto pari alla quota di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Sono altresì a carico del conduttore le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti - specificatamente, contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamento - che il medesimo conduttore dichiara di aver già prima d'ora contratto, come da polizza che consegna al locatore in una con la firma della presente scrittura.

- 13) Ogni qual volta l'assemblea dei condomini debba deliberare sulle spese e sulle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, il diritto di intervento e di voto compete al conduttore, anziché al locatore. Il conduttore può altresì intervenire, senza diritto di voto, alle assemblee che concernano deliberare aventi ad oggetto la modificazione degli altri servizi comuni.

La regola di cui al comma precedente, relativa ai servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, vale anche qualora l'edificio non abbia lo status di condominio. In quest'ipotesi, i conduttori (ferma restando, ove possibile, l'applicazione delle disposizioni del Codice Civile in materia di assemblea dei condomini) si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- 14) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.
- 15) Qualora il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà permettere la visita dell'unità stessa una volta alla settimana per almeno due ore, esclusi i giorni festivi *oppure* con le seguenti modalità:

- 16) In caso di vendita, il conduttore *ha/non ha* il diritto di prelazione previsto e disciplinato dall'articolo 38 legge n. 392/1978.

- 17) Al conduttore *spetta/non spetta* il diritto di prelazione - previsto e disciplinato dall'articolo 40 legge n. 392/1978 - in caso di nuova locazione.

- 18) Il conduttore *ha/non ha* diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto, nella misura di _____ mensilità.

OPPURE

Il conduttore può rinunciare all'indennità di avviamento di cui all'art. 34 legge n. 392/78 optando - con comunicazione da effettuarsi al locatore almeno due anni prima del termine del contratto, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento - per la proroga di diciotto mesi del contratto medesimo.

- 19) Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute gravano sul conduttore.

La registrazione (se dovuta) avverrà a cura del locatore, che ne informerà il conduttore. Quest'ultimo dovrà anticipare la quota di imposta a suo carico, pari alla metà.

- 20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

- 21) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche. Se la modifica si risolve in una deroga a norme inderogabili della legge n. 392/1978, essa dovrà essere adottata con l'assistenza delle organizzazioni sindacali interessate.

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

I contratti-tipo per i patti in deroga nell'uso diverso

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

22) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia, nonché gli usi locali.

23) ALTRE PATTUZIONI: _____

Le parti rilasciano la più ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni che hanno prestatato l'assistenza di legge; danno atto e riconoscono reciprocamente che il presente contratto è stato stipulato derogando alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392, come previsto dall'articolo 11, secondo comma, della legge 8 agosto 1992 n. 359.

In particolare, le parti danno atto e dichiarano:

- di essere state ritualmente assistite dalle rispettive associazioni così come sopra rappresentate;
- che le rispettive associazioni hanno dettagliatamente ed esaurientemente illustrato alle parti tutti i propri diritti ed ogni conseguenza giuridica ed economica dei patti e delle clausole contrattuali;
- che tutti e ciascun patto contrattuale sono essenziali; in particolare quello sulla durata, di cui al punto 1) del presente contratto, che altrimenti non sarebbe stato concluso;
- che il consenso su tutte le clausole del contratto (che soddisfa totalmente entrambe le parti, sia economicamente che dal punto di vista normativo) è stato prestato da ciascuna parte sul presupposto (condizione essenziale) dell'applicabilità all'uso de quo della disciplina derogatoria di cui alla legge n. 359.

Letto, approvato e sottoscritto _____

Il locatore _____ li _____

Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, 2° comma, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alle Organizzazioni intervenute ed alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti 1) 2) 4) 6) 9) 10) 11) 12) 14) 16) 17) 18) 20) 21) 23).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO, in segno della prestata assistenza di legge,

p. PROPRIETÀ EDILIZIA: _____

p. SINDACATO CONDUTTORI: _____

NOTE

(1) *Per le persone fisiche*, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. *Per le persone giuridiche*, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 D.l. 21.3.1978 n. 59 (convertito nella legge 18.5.1978 n. 191).

Contratto di locazione in data _____

fra _____

relativo all'immobile sito in _____

Via _____

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualunque controversia fosse per insorgere fra le parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto, ad esclusiva scelta dell'attore potrà essere demandata alla decisione del Collegio Arbitrale permanente costituito, sulla base dell'Accordo Quadro siglato il 5.11.92 tra Confedilizia - Confappi e Ania, dai seguenti tre membri: un rappresentante designato da ogni parte sindacale che ha fornito l'assistenza di legge nel contratto, e un Presidente designato dalle stesse associazioni sindacali di comune accordo, oppure, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori del capoluogo di provincia nel quale è compreso l'immobile. Qualora manchi la designazione dell'arbitro da parte dell'associazione sindacale, si applicano le norme dell'art. 810 commi 1 e 2 c.p.c., intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante.

Il Collegio Arbitrale avrà sede presso il domicilio del Presidente e giudi-

cherà secondo diritto. Gli arbitri, esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di giorni 180 (centottanta) dall'accettazione della nomina.

La presente clausola compromissoria non impedisce il ricorso ai procedimenti cautelari, a quello previsto dagli artt. 30 L. n. 392/78 e 11 L. n. 359/92 nonché a quelli speciali disciplinati nel Capo II del Titolo I del Libro IV del codice di procedura civile.

La competenza arbitrale potrà essere invocata in questi ultimi procedimenti solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati nell'art. 657 c.p.c., comunque ed esclusivamente dalla parte attrice. Sono altresì escluse dalla competenza arbitrale le controversie sull'aggiornamento Istat del canone.

Le parti

.....

.....

Per specifica approvazione ex art. 1342, 2° comma

Le parti

.....

.....

Le Organizzazioni di categoria

.....

.....

Lo Stato non paga l'imposta di registro

Con il foglio...codesto Comando chiede se, alla luce delle vigenti disposizioni, esista l'obbligo della registrazione per gli atti unilaterali con i quali lo Stato riconosce un debito relativo all'utilizzazione extra - contrattuale di beni immobili privati.

Al riguardo si confermano le disposizioni contenute nell'allegata risoluzione ministeriale n. 301697, del 3 maggio 1976, precisando che l'art. 55, comma 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634, norma di riferimento della citata nota, è stato sostituito dall'art. 57, comma 7 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 il quale conferma il contenuto della previgente normativa nel senso che "nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente anche in deroga all'art. 8 della L. 27 luglio 1978, n. 392".

La scrivente ritiene pertanto che per la ricognizione di debito in parola, trattandosi di atto unilaterale recettizio, in cui unica parte è lo Stato - il quale non può riversare l'imposta di registro su una controparte che non esiste, né essere soggetto passivo d'imposta - non vi sia obbligo di registrazione né di pagamento della relativa imposta.

(Risoluzione Dir. AA.GG. e Cont. Trib., n. 300075 del 2 giugno 1993).

Il Fisco stima in 83 milioni per italiano l'asse ereditario

Vale 83 milioni di lire la ricchezza media a fini successori degli italiani, almeno per quanto concerne l'imposta di successione. Il dato è stato desunto sulla base delle denunce di successione presentate l'anno scorso. Naturalmente, considerate anche le caratteristiche dell'imposta, i cespiti principali delle eredità denunciate al Fisco sono costituiti da terreni e fabbricati.

Le 126mila dichiarazioni di successione esaminate e liquidate dagli uffici lo scorso anno (il numero delle dichiarazioni presentate dai contribuenti è stato invece di 172mila) espongono un valore complessivo di 11.657 miliardi di lire: 7.905 miliardi sono riferiti a fabbricati e 1.398 miliardi a terreni. Il valore medio di questi cespiti non è alto (49 milioni di lire per i fabbricati), ma occorre tenere presente che in buona parte delle dichiarazioni compaiono solo porzioni di immobili. Decisamente più alto (105 milioni) il valore medio delle aziende trasmesse in eredità.

Colf più colte e straniere

Tramonta la figura della cameriera anziana, nubile, e meridionale.

La colf di oggi è giovane, colta e straniera. Oltre un terzo, infatti, ha meno di 30 anni, il 30,5% ha la licenza media inferiore e il 5,3% ha la laurea.

Questo l'identikit realizzato dalle Acli e dall'Istituto di ricerche educative e formative.

La pulizia ordinaria è l'incombenza più svolta; seguono stiro e rammendo, mentre solo il 33,8% serve a tavola.

Per quanto riguarda le motivazioni, il 39,2% ritiene di non avere alternative, ma il 42,7% si è detto pienamente soddisfatto e solo il 24,5% vorrebbe cambiare.

Riscaldamento: tutte le scadenze per la sostituzione degli impianti termici

Il D.P.R. 412/93, ovvero il regolamento recante "norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia in attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10", detta, tra le altre numerose prescrizioni, una serie di scadenze entro le quali andranno sostituiti tutti i generatori di calore che non raggiungano i rendimenti di combustione indicati dalla legge.

La scadenza più vicina riguarda gli edifici serviti da una centrale termica con una potenza di almeno 350

di potenza inferiore a 350 kw il termine di sostituzione, sempre in caso di rendimenti di combustione non regolamentari, è il 30 settembre 1995 per i comuni situati nelle zone climatiche E (come, ad esempio, Milano o Ferrara) ed F (come ad esempio Cuneo); è il 30 settembre 1996 per i comuni di tutte le altre zone.

Quanto, poi, ai generatori di calore installati successivamente alla data di entrata in vigore del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 per i quali durante le operazioni di verifica in esercizio siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori a quelli regolamentari, non riconducibili a tali valori mediante operazioni di manutenzione, gli stessi dovevano essere sostituiti entro 300 giorni a partire dalla data della verifica (art. 11, comma 15 D.P.R. 412/93).

Da non dimenticare, infine, che per sostituire un impianto termico sono ora necessari un progetto e una relazione tecnica, senza i quali scatta la sanzione amministrativa non inferiore a £. 1.000.000 e non superiore a £. 5.000.000, prevista dall'art. 34 della L. 1991, n. 10

Graziella Grassi

Valutazione automatica per gli immobili privi di rendita catastale

Il criterio della cosiddetta valutazione automatica, di cui all'art. 52 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è applicabile agli immobili privi di rendita catastale, giusta il disposto di cui all'art. 12 della L. 13 maggio 1988, n. 154, soltanto se il valore dichiarato risulta essere non inferiore a quello che emerge dalla capitalizzazione della rendita catastale, gravando altrimenti sull'Amministrazione il potere-dovere di rettificare con avviso di accertamento, e non con mero avviso di liquidazione, il prezzo della compravendita, ove inferiore al valore di mercato del bene (n.d.r.) (1).

(Comm. di I grado di Rovereto, Sez. I - Dec. n. 220 del 19 luglio 1993, dep. il 6 settembre 1993)

kw, ossia edifici medio-piccoli che consumano circa 20mila litri di gasolio a stagione: se il generatore di calore non dà i rendimenti di combustione indicati dalla legge (art. 11, comma 14 del D.P.R. 412/93), deve essere sostituito entro il 30 settembre di quest'anno.

In realtà, il termine effettivo è ben più vicino, in quanto le verifiche del caso vanno effettuate a impianto funzionante e, quindi, entro lo scadere del calendario di accensione della stagione invernale 1993/94: salvo provvedimenti di proroga dei sindaci, per gran parte dei comuni si tratta del 15 aprile o, addirittura, del 31 marzo o del 15 marzo per i comuni ricompresi nella zona climatica A (quelli, cioè, che presentano un numero di gradi-giorno non superiore a 600).

Per chi, invece, possiede impianti

UFFICIO STUDI CONFEDILIZIA

Aumenti percentuali e numero contratti in deroga (abitativo e uso diverso)

Statistica "contratti in deroga"		
Area geografica	Aumenti percentuali	
	rinnovi	nuovi
Nord	88	120
Centro	73	90
Sud	66	77
Isole	62	72
TOTALE ITALIA	72	90
Aree geografiche: NORD (Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Liguria, Emilia Romagna)		
CENTRO (Toscana, Umbria, Marche, Lazio)		
SUD (Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria)		
ISOLE (Sicilia, Sardegna)		

Statistica "contratti in deroga"										
Dati ad un anno dall'accordo quadro CONFEDILIZIA / SINDACATI INQUILINI										
Area geografica	Numero contratti in deroga			Percentuale contratti in deroga					Popolazione residente e numero contratti in deroga per 10.000 abitanti	
	abitativo	uso diverso	totale	nell'area geografica		sul totale nazione				
				abitativo	uso diverso	abitativo	uso diverso	totale	popolazione	contratti
Nord	42.718	6.456	49.174	86,87	13,13	51,79	7,83	59,62	25.247.912	19.4765
Centro	16.657	3.094	19.751	84,33	15,67	20,19	3,75	23,94	10.773.064	18.3337
Sud	7.982	1.433	9.415	84,78	15,22	9,68	1,74	11,42	13.791.226	6.8268
Isole	3.554	589	4.143	85,78	14,22	4,31	0,71	5,02	6.599.088	6,2781
Totale Italia	70.911	11.572	82.483	85,97	14,03	85,97	14,03	100,00	56.411.290	14,6217
Dati popolazione: Censimento Istat 20.10.1991										
Aree geografiche: NORD (Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trentino A.A., Veneto, Friuli V.G., Liguria, Emilia Romagna)										
CENTRO (Toscana, Umbria, Marche, Lazio)										
SUD (Abruzzi, Molise, Campania, Puglia, Basilicata, Calabria)										
ISOLE (Sicilia, Sardegna)										

GIURISPRUDENZA CASA

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 né 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, ancorché 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

RASSEGNA STAMPA GENNAIO

La ricetta giusta per il problema dei fitti

Paolo Albertelli - su *il Giornale* del 31/1 - denuncia:

«Non crede, caro direttore, che sia ora di far piazza pulita di sconci come il Sunia e il Sicut che con la propria opera di sobillazione spingono la gente a non pagare l'affitto: non è istigazione a delinquere, questa? Perché i responsabili Sunia non vengono arrestati? Sono stato minacciato (con coltello!!) da un inquilino spalleggiato dal Sunia, che mi ha detto: «Se pretendi ancora l'affitto ti ammazzo! Attento a te e alla tua famiglia!!». È giusto tutto ciò? Per comprarmi una casa ho lavorato quasi 30 anni!! E adesso se chiamo la forza pubblica, grazie al Sunia danno torto a me! Che si può fare? È assurdo tutto questo!!! È illegale e senza riscontro in nessun Paese civile!!!».

Serenella Cipolla pubblica un chiaro articolo sui patti in deroga (Tutto quello che dovete sapere) su *La Notte* dell'1/2.

Sul *Corriere della sera* del 5/2 Renato Gentilini compie un'esautiva rassegna di soluzioni varie per il problema delle locazioni sotto il titolo "Casa, affitto dimenticato".

"I controlli sull'Ici" è il titolo di una lettera che Antonio Montagna pubblica su *il Giornale* del 15/2: «L'Ici, imposta comunale sugli immobili, per il 4 per mille, come noto, viene pagata allo Stato. Oltre il 4 per mille, qualora si abbia anche, in altro comune, una seconda casa, fenomeno ormai abbastanza diffuso spesso dovuto alla casa dei genitori avuta in eredità, gli importi vengono destinati ai comuni di competenza. Sulla quota Ici per la prima casa, attribuita al Comune di residenza, il cittadino esercita con il voto amministrativo il proprio diritto/dovere di controllo politico. Ma per la seconda casa, nel comune non di residenza, si trova privato di tale fondamentale diritto e relegato in una posizione di cittadino di serie «Z», unicamente tenuto a pagare. Questa «incongruenza» deve trovare una soluzione, magari consentendo al cittadino il voto amministrativo (elettorato attivo e passivo) nei comuni non di residenza in cui fosse soggetto a imposta Ici a favore dei precitati comuni».

Saverio Fossati dà atto - sul *Corriere della sera* del 16/2 - che la Confedilizia ha vinto un'altra battaglia: "Nella legge 751/993 era previsto, proprio per evitare l'intervento dello Stato, che a seguito della diminuzione di alcune tariffe, la differenza di gettito comunale fosse colmata con aumento percentuale per tutte le altre tariffe indistintamente. Un meccanismo assurdo, che avrebbe causato aumenti a raffica a fronte di alcune diminuzioni. Fortunatamente i consigli dei proprietari immobiliari sono stati ascoltati, e nel decreto legislativo che ha sanzionato le le nuove rendite, di questo *escamotage* non si fa più parola.

M.E. Moretti ha una sua ricetta per il problema dei fitti e la illustra su *il Giornale* del 18/2: «Non è vero - scrive - che la famosa legge dell'equo canone non ci sia più: la stessa è stata solo integrata con i patti in deroga che a Milano si firmano con canoni di 600/800.000 lire/mese per appartamenti di media grandezza. È un errore inoltre ritenere che per l'appartamento ammobiliato si possa chiedere qualunque cifra: esso infatti rientra nella normativa con un lieve aumento del canone. Sono state proposte cifre alte perché i famosi contratti di foresteria sono rischiosissimi in quanto, qualora l'inquilino lo richieda, il giudice annulla il contratto di equo canone. Il problema vero è quello di rimuovere le cause per cui non si rendono disponibili i locali e cioè, a mio avviso: a) la mancanza di contratti che assicurino la restituzione dei locali ad una certa data; b) la fissazione di un plafond di reddito per aver diritto di usufruire del canone legale, come alcune forze politiche chiedevano fosse fatto al posto della legge sui patti in deroga, risultata inefficace. Ma le sinistre e i cattocomunisti loro conniventi si sono opposti per evitare una selezione. Così l'inquilino al posto di darsi da fare anche quando ha i mezzi mette le mani in tasca aspettando che la casa gliela porti la Befana».

"Affitti sotto il campanile" è il titolo di un articolo sul *Corriere della sera* del 19/2 in cui si riporta una dichiarazione del Presidente confederale Sforza Fogliani: solo se i Comuni tolgono loro in locazione (con patto in deroga all'art. 42 legge 392/78) gli immobili privati e poi li danno *in concessione*, i proprietari possono essere tranquilli per la riconsegna alla scadenza.

Un lettore tratta dell'emergenza-casa su *il Giornale* del 24/2: «Le vere cause dell'emergenza affitto non dipendono dal libero mercato che non c'è mai stato, ma dalla rigidità di vincoli e articoli di legge che durano da troppi anni: dal 27-7-1978, quando fu varata la legge dell'equo canone. Legge mai modificata, nonostante l'aumento considerevole di costruzioni di nuove case, avvenuto in questi anni. La mancanza di libera contrattazione, denunciata molte volte dai proprietari, ha reso il mercato asfittico ed ha generato il ricorso al mercato nero; la rarefazione degli alloggi liberi, la trasformazione di appartamenti in uffici, più redditizi, ed anche il ricorso agli sfratti, con il conseguente intervento di avvocati, tribunali e sindacati di categoria. Da tre anni a questa parte poi, il reddito degli immobili è diminuito sensibilmente; si è quasi all'esproprio della proprietà, causato dagli esagerati aumenti degli estimi catastali, dall'introduzione di nuove e gravose tasse: Ici, Isi (che in parte i legislatori volevano far pagare anche agli inquilini); all'abolizione nel 740 della franchigia del 25% sul reddito immobiliare. Aggiungasi l'incidenza per i proprietari del crescente aumento dei costi delle amministrazioni condominiali e dei ricorrenti restauri dei fabbricati. L'equo canone avrà giovato a politici, avvocati, grandi costruttori; non già agli inquilini in cerca d'affitto, né ai proprietari. La soluzione sarebbe, almeno in parte, di adeguare la nostra legislazione a quella europea, fin qui snobbata dai nostri legislatori, sperando di far riaffluire gli appartamenti liberi. Lo Stato assistenziale, tramite i comuni, dovrebbe fornire gli alloggi ai bisognosi. Ma la procedura è lenta: l'inquilino deve presentare al comune lo sfratto, attendere che il tribunale invii i messi almeno tre o quattro volte ad intimargli di trovarsi un alloggio, farsi mettere i mobili in strada, alloggiare da parenti; finalmente dopo suppliche e preghiere al comune, bene o male gli viene assegnato l'alloggio. Almeno così avviene in certe regioni ancorché ricche».

Imprese pulizia, attenti alle sanzioni

Dal 18 febbraio è in vigore la legge 82/94 in materia di imprese di pulizia (che, d'ora in poi, devono tutte essere iscritte all'Albo imprese artigiane o al Registro delle ditte). La legge - oltre a sanzioni disciplinari, ed anche a sanzioni penali a carico delle imprese non iscritte - prevede sanzioni amministrative pecuniarie a carico dei soggetti privati e pubblici che si avvalgono di imprese di pulizia non iscritte nei modi di legge. Le imprese in attività al 18 febbraio scorso hanno comunque facoltà di continuare l'attività.

Reiterato il decreto legge sulla Forza pubblica

Il decreto legge sulla proroga al 31.12.95 del meccanismo di concessione della Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio ad opera dei Prefetti, è stato reiterato. La disposizione in questione (art. 51) è contenuta nel D.L. 26.2.94 n. 134.

Esposto alla Procura sugli sfratti a Milano

Contro l'assoluta mancanza di trasparenza nella concessione della Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio (sfratti), un legale milanese - l'avv. Alfredo Sardella - ha presentato un esposto alla Procura della Repubblica. Com'è noto, si tratta di una situazione che - sul piano nazionale - più volte è stata denunciata anche dalla Confedilizia.

La Prefettura aveva stabilito 25 sfratti giornalieri - sostiene in sostanza il legale - ma, in realtà, ne vengono eseguiti ben meno e seguendo priorità difformi da quanto stabilisce la legge. "Nel migliore dei casi la Forza pubblica viene accordata a capocchia - si legge nell'esposto - e in palese violazione delle priorità di legge. Se prefetto e questore giocano a scaricare le responsabilità sull'ufficio giudiziario, si dovrà accertare se non vi siano gravi omissioni".

Richiesta della Lega autonomie

L'ICI va ridisegnata

"Chiediamo che il patto concordato nel 1992 fra governo e Anci con il decreto delegato 504/92 sia rimesso in discussione, ridisegnando un'Ici quale imposta sui patrimoni immobiliari non aggiuntiva, ma sostitutiva, accanto a un'imposta sulle attività produttive di segno europeo, sostitutiva dell'Iciap e di altri tributi minori".

Lo ha chiesto il Vicedirettore della Lega autonomie locali Lorenzo Del Cimmutto parlando a Roma al Forum indetto dalla Lega stessa.

Nuovo "Catasto fabbricati" ed estimi rivisti (effetti)

La legge con la quale il Parlamento ha convertito, con modificazioni, il Decreto legge 30 dicembre 1993 numero 557 prevede numerose ed importanti disposizioni riguardanti i fabbricati.

Innanzitutto, è stata modificata la denominazione del nuovo catasto edilizio urbano, il quale dal 1 gennaio 1994 prende il nome di "catasto fabbricati". Secondariamente, l'articolo 9 del decreto legge in questione comprende alcune novità relative ai fabbricati rurali.

Per l'articolo 39, primo comma, lettera a), del D.P.R. numero 916/1986, sono rurali i fabbricati destinati all'abitazione delle persone adatte alla coltivazione della terra, al ricovero degli animali, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte che occorrono per la coltivazione, alla protezione delle piante ed alla conservazione dei prodotti agricoli; per gli altri fabbricati che, non avendo le suddette caratteristiche, sono purtuttavia censiti nel catasto terreni come rurali, era previsto l'obbligo di iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano (ora catasto fabbricati) entro il 31 dicembre 1993.

L'articolo 9, ottavo comma, del

D.l. numero 557/1993 ha prorogato codesto termine, portandolo al 31 dicembre 1995; il terzo comma dello stesso articolo stabilisce le condizioni che il fabbricato deve possedere per essere considerato rurale, e precisamente:

«a) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito, o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

b) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola, dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

c) il terreno cui il fabbricato è stato

dichiarato asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo. Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di cui all'articolo 34, III comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633 (ossia diecimilioni)».

Infine, la norma precisa che i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero caratteristiche di lusso, non possono essere considerati rurali.

Il quarto comma del precitato art. 9 D.l. 557/93 dispone che si considera rurale - ferma restando la ne-

cessità della presenza dei requisiti di cui al terzo comma - anche il fabbricato che non insiste sul terreno cui è stato dichiarato asservito, purché entrambi gli immobili (vale a dire terreno e fabbricato) si trovino sul territorio dello stesso comune, ovvero di due comuni confinanti.

La ruralità può essere riconosciuta anche per i fabbricati utilizzati congiuntamente da più soggetti, siano essi proprietari, titolari di altro diritto reale, affittuari o conduttori in base a titolo idoneo; in tal caso, recita il quinto comma, i requisiti sopra indicati devono sussistere in capo ad almeno uno dei soggetti. Se sul terreno adibito ad attività agricola insistono più unità immobiliari ad uso abitativo, ciascuna di esse deve possedere i requisiti di ruralità. Qualora i componenti di uno stesso nucleo familiare utilizzino più unità ad uso abitativo, la ruralità di queste ultime viene riconosciuta se e solo se - oltre ai requisiti di cui al terzo comma - viene soddisfatto anche il limite massimo di cinque vani catastali o comunque di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale o comunque di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre al primo; la consistenza catastale viene definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Come già precisato, tutti i fabbricati già rurali che non presentano più i sopra indicati requisiti di ruralità, devono essere iscritti nel catasto fabbricati.

L'articolo 9, nono comma, del D.l. numero 557/1993 prevede che detti immobili, se dichiarati per l'iscrizione entro il 31 dicembre 1995, non saranno soggetti al pagamento degli oneri di concessione urbanistica, di cui all'articolo 11 legge 28 gennaio 1977 numero 10. Se codesti fabbricati hanno formato oggetto di domanda di sanatoria edilizia a sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47, sono allora esenti anche:

- dalle imposte sui redditi relativi ai periodi d'imposta anteriori al 1993;
- dalle altre imposte e tasse, nonché dall'ICI, per i periodi d'imposta anteriori al 1994.

Un'altra importantissima novità, inserita dalla legge di conversione, è quella contenuta in calce all'articolo 9, undicesimo comma; si prevede infatti che, a decorrere dal 1° gennaio 1997, il parametro unitario della consistenza per il classamento delle unità immobiliari censite nei gruppi A (appartamenti e negozi) e B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi; ad esempio collegi, uffici pubblici, scuole, case di cura ed ospedali) sarà il metro quadrato catastale, in sostituzione rispettivamente del vano catastale e del metro cubo.

Attualmente, il metro quadrato è
CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

DALLE RIVISTE...

In rosso il consuntivo della Finanziaria per le case

Alberto Lepri tratta su *Consulente immobiliare* (n. 485) l'argomento "Condominio e distanze": in quali casi la disciplina delle distanze è applicabile in ambito condominiale? Sullo stesso numero, Alberto Fossati tratta del nuovo regime per il rilascio delle concessioni edilizie. Sulla stessa rivista (n. 486), esaustivo articolo di Gian Claudio Picardi: per casa e immobili, è in rosso il consuntivo della manovra finanziaria. Documentati pure gli articoli di Nicola Centofanti (La cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e di Alberto Colombo (Aggiornamento ed adeguamento del contributo di concessione). Sempre sulla stessa, completa rivista (n. 487), esaustivi articoli di Ettore Ditta (Le immissioni nel condominio) e di Gino Terzago (Amministratore e portiere).

Sull'*Informatore Pirolo* (n. 3), Guido Arturo Tedeschi fa il punto sulle "Nuove modifiche alla disciplina dell'Iva nell'edilizia".

Luigi Bellini pubblica un completo articolo su "Catasto dei fabbricati e fabbricati rurali" sul *Corriere tributario* (n. 7), sul quale viene pubblicata anche una sentenza del 15.12.1993 della Corte di Giustizia Cee (La restituzione anticipata dell'immobile affittato è esente da Iva).

Su *Le leggi illustrate* (n. 2), importante - e chiaro - articolo di Andrea P. Giorgi: "Giro di vite per le false case colniche, ma c'è un minicondono per chi si ravvede".

Giustizia civile (n. 12/93) ospita un'interessante nota a sentenza di Maurizio De Tilla: "Sulle azioni possessorie in materia di godimento di cosa comune nel condominio". Sullo stesso numero, un altro importante studio dello stesso autore: "Disciplina applicabile in relazione al miglior godimento del bene comune ed all'esercizio della servitù in un edificio condominiale".

Su *informarsi* (n. 1) i consueti interessanti articoli. Temi trattati: le responsabilità che gravano sull'alienante e sull'acquirente nei confronti dell'amministratore e dell'assemblea; condominio: particolarità attinenti il cornicione balconato; condominio: analisi dell'ipotesi in cui l'amministrazione venga affidata ad una società o a più persone.

Famiglia e Diritto - la nuova rivista dell'Ipsa - pubblica un Allegato di Giacomo Oberto: Acquisti a titolo originario e comunione coniugale.

Su *Il mondo* del 21/2 esaustivo articolo di Saverio Fossati: "Rustici. Come cambia la denuncia". Sullo stesso numero della stessa rivista, altro preciso articolo del medesimo autore: "Casa. Tassa continua".

Su *Vera*, Ettore Dutta tratta obiettivamente un argomento spesso trattato superficialmente, o con visione di parte: "I vantaggi della legge sui patti in deroga. E adesso una casa si affitta così. In apparenza la nuova normativa favorisce soltanto i proprietari. Ma per gli inquilini è diventato più facile trovare appartamenti sfitti".

"La lunga guerra degli estimi" è il titolo di un preciso articolo su *Il Duemila* del 30 gennaio, nel quale si dà conto della battaglia (vittoriosa) della Confedilizia in merito.

Per finire, la *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (n. 10-11): pubblica una risposta-quesito nella quale si fa presente che i beni storici ed artistici non sono soggetti a vincolo di inedificabilità, ma è d'obbligo il previo nulla osta della soprintendenza per l'esecuzione di lavori sul bene vincolato.

Nuovo "Catasto fabbricati"

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

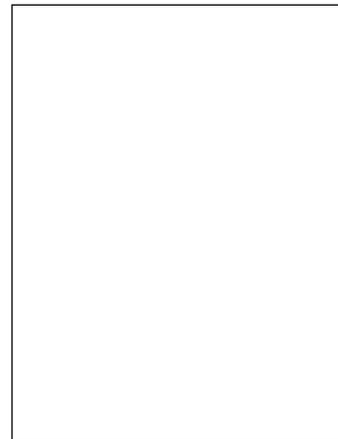
l'unità di misura per i fabbricati censiti nel gruppo C (autorimesse e negozi); applicando per analogia anche agli altri immobili le regole già vigenti per le unità del detto gruppo C, la consistenza di appartamenti ed uffici dovrebbe perciò, dal 1° gennaio 1997 in poi, essere calcolata sulla superficie netta da murature interne ed esterne (c.d. superficie calpestabile); tale superficie dovrebbe comprendere per intero le superfici di cantine o sgomberi annessi, con l'aggiunta in percentuale delle dipendenze comuni (cortili e guardiole) od esclusive (terrazzi).

L'articolo 10 della legge in commento interviene anche sulla materia della deducibilità di onere stabilita a favore dei proprietari di immobili situati nei comuni che hanno vittoriosamente esperito il ricorso - previsto dalla legge numero 75/1993 - contro le tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991; nella nuova formulazione, conseguente all'emanazione del D.l. numero 90/1994 e dell'articolo 10 della legge qui in esame, l'articolo 2, primo comma, del D.l. numero 16/1993 - convertito nella legge 75 precitata - dispone che i contribuenti possono dedurre dal reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche risultante dalla dichiarazione relativa all'anno 1994, la differenza fra il reddito dei fabbricati determinato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite di cui ai DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991, dichiarato per il periodo di imposta 1992, e quello determinato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite risultanti dal D.Lgs. numero 568/1993.

Codesta possibilità, in origine consentita dal D.l. numero 503/1993 a partire dal periodo di imposta 1993 (e quindi sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1994), ha visto la sua efficacia posticipata di un anno, giusta la disposizione dell'articolo 10, primo comma, del D.l. 30 dicembre 1993, numero 557; la deduzione potrà quindi aversi solo a partire dal periodo di imposta 1994 e quindi sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1995.

Anche il nuovo testo della disposizione in esame, contenuta nel D.l. numero 90/1994, prevede l'applicabilità della norma stessa a partire dal periodo di imposta 1994; aggiunge però (innovando così rispetto al D.l. numero 503/1993) che la deduzione là prevista è maggiorata del 6%.

La legge in esame, nel convertire il D.l. numero 557/1993, ha mantenuto l'innovazione contenuta nel decreto. Si deve però far rilevare un difetto formale, in quanto l'articolo 10 della legge dichiara di modificare l'articolo 2 del D.l. numero 503/1993, che è decaduto ed è stato reiterato: il riferimento quindi non andava fatto al D.l. numero 503/1993, bensì al D.l. numero 90/1994



Impianti a norme Cei (n. 1, Edifici Civili)

Gli impianti elettrici assumono nell'edilizia un'importanza sempre maggiore, sia nei confronti della sicurezza, sia per le prestazioni richieste.

Spesso gli installatori non conoscono le norme Cei (Comitato Elettrotecnico Italiano) ed il committente riceve e paga un lavoro che non è a regola d'arte.

Le Confederazioni dell'Artigianato hanno distribuito ai loro associati il volume *Impianti a norme Cei n. 1 Edifici Civili*, in modo che l'installatore abbia un autorevole punto di riferimento nell'applicazione delle norme.

Il volume guida il lettore nella corretta realizzazione dell'impianto elettrico di un fabbricato di civile abitazione (appartamenti e servizi condominiali), permettendo così non solo all'installatore, ma anche all'utente, di conoscere i requisiti che deve possedere un impianto per essere conforme alla regola dell'arte.

Il libro illustra in dettaglio l'impianto elettrico per tre tipologie di appartamenti e aiuta il lettore ad assolvere gli adempimenti richiesti dalla legge 46/90

Il volume è stato preparato da un gruppo di esperti guidato dal Prof. Vito Carrescia, docente di "Tecnica della sicurezza elettrica" al Politecnico di Torino.

Per richieste: tf. 011/5819888-5819228 - Fax 5819304

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 1992 - ottobre 1993	4,3%	3,22%
Variazione novembre 1992 - novembre 1993	4,2%	3,15%
Variazione dicembre 1992 - dicembre 1993	4,0%	3,00%
Variazione gennaio 1993 - gennaio 1994	4,2%	3,15%
Variazione febbraio 1993 - febbraio 1994	4,2%	3,15%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione ottobre 1991 - ottobre 1993	9,0%	6,78%
Variazione novembre 1991 - novembre 1993	9,2%	6,90%
Variazione dicembre 1991 - dicembre 1993	8,9%	6,67%
Variazione gennaio 1992 - gennaio 1994	8,7%	6,52%
Variazione febbraio 1992 - febbraio 1994	8,8%	6,60%

L'arma per "sfratti veloci"

Intimidazioni Forza pubblica, l'autorità destinataria

La richiesta della Forza pubblica da parte dell'Ufficiale giudiziario costituisce indubbiamente atto di impulso di procedimento amministrativo (Pret. Monza 27.11.93), destinato a concludersi - e che si conclude - con un provvedimento amministrativo.

Il problema di individuare l'Autorità che emana il cennato provvedimento amministrativo (concessione Forza Pubblica) interferisce con quello inerente l'attività specifica che, allo scopo, svolge la Prefettura.

Se il Prefetto si limita a interpellare l'apposita Commissione prefettizia ed a varare il provvedimento (di cui all'art. 3 D.l. 30.12.1988 n. 551, come convertito) circa i criteri per l'assistenza della Forza pubblica alle esecuzioni di rilascio, non v'è dubbio che il provvedimento amministrativo sopra accennato venga allora, in questo caso, emanato dal Questore, mentre all'attività prefettizia - siccome, appunto, diretta all'emanazione di atto generale - non si applicano le disposizioni di cui al capo III L. 7.8.90 n. 241 (art. 13, 1° comma medesima normativa).

Se - al contrario - il Prefetto (congiuntamente o meno alla Commissione prefettizia anzidetta) esamina le singole situazioni che si presentano, disponendo o meno la concessione della Forza pubblica (in eventuale pretesa applicazione del provvedimento sui criteri generali precitati), allora non può non concludersi che allo stesso Prefetto faccia capo il provvedimento amministrativo più volte accennato (e che con questo atto si concluda il procedimento amministrativo iniziatosi ad impulso dell'Ufficiale giudiziario).

Sottolineando che un atto amministrativo di concessione (o di diniego) della Forza pubblica per i rilasci si ha sempre - seppure dovesse essere privo di forma scritta - e che non può invocarsi alcuna distinzione tra *provvedimento* ed *atto materiale* (pretesa distinzione che trascura di considerare che la materialità si riferisce all'esercizio dell'attività di competenza della Forza pubblica e non al provvedimento che sta a monte, e che costituisce pur sempre un atto amministrativo) è chiaro che l'intimazione "per sfratti veloci" (il cui testo è da noi stato pubblicato in novembre) andrà inviato - a seconda dei casi e della prassi in uso - al Prefetto o al Questore (o ad entrambi, per non sbagliare).

Forza pubblica nelle esecuzioni, eccezione costituzionale

Il pretore di Salerno De Stefano ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti degli artt. 2, ultimo comma, 3, 4 e 5 del D.L. 30.12.1988 n. 551 - convertito con modificazioni in legge 21.12.1989 n. 61 - per contrasto con gli artt. 24 primo comma e 42 secondo comma della Costituzione.

L'argomentata ordinanza (formata in veste di giudice dell'esecuzione, a seguito di morosità sopravvenuta del conduttore) rileva che la lettera ("amplissima") della legge n. 61 "consente una gestione sostanzialmente sovrana, da parte del prefetto

e/o (a seconda dello spazio che in concreto questi riconosce alle seconde) delle commissioni provinciali, della disposizione di altrui proprietà, al di là dei limiti propri di una riserva di legge, per quanto relativa".

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
periodico di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VII n. 24
del 9.3.94

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

