

CONFEDILIZIA

notizie

Il Cnel chiede la liberalizzazione dei canoni

Il Cnel ha presentato un documento di "Osservazioni e proposte sulla politica abitativa" (a cura dei Relatori Mauro Tognoni e Gianni Vinay).

Contrariamente a quanto ha superficialmente riferito la stampa quotidiana (che si è limitata a dire che per il Cnel i patti in deroga sono insufficienti: ma chi ha mai sostenuto il contrario?), il documento contiene importanti indicazioni che, per quanto attiene al mercato della locazione, si risolvono nella necessità di andare verso una "controllata" (non è specificato da chi e come) "liberalizzazione delle locazioni". In questo ambito, il documento (che non manca di una certa dose di demagogia da "vecchio ordine politico", nell'insistenza a parlare di "piccola proprietà" come se i problemi della locazione non fossero generali) propone l'istituzione di un "fondo sociale di solidarietà", che dovrebbe consentire alle amministrazioni locali di disporre di finanziamenti aggiuntivi "per gli interventi di integrazione dei redditi più bassi in caso di onerosità eccessiva degli affitti". In questo senso, s'intende "lo spostamento dell'azione di sostegno pubblico dal mattone alle famiglie" che il documento del Cnel propugna.

Sul piano fiscale, non è certo condivisibile la proposta di "riunire" nell'imposta patrimoniale sul valore immobiliare (di cui si prevederebbe, quindi, il mantenimento, nonostante i suoi effetti discriminatori fra differenti tipi di ricchezza) le numerose imposte locali su base immobiliare oggi presenti nel sistema.

Il Cnel ha anche pubblicato un documento di "Note schematiche su fattori economici e finanziari dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale" (a cura di Maurizio Coppo) nel quale si evidenzia che "la riduzione del comparto delle abitazioni in locazione è nettamente superiore all'incremento delle abitazioni in locazione che si determina nel comparto pubblico" e che occorre spostare "l'azione pubblica dalla produzione di nuove quantità edilizie da porre in affitto verso il sostegno diretto ai redditi che non possono sostenere i prezzi di affitto": "In termini di bilancio fi-

nanziario - è detto - del soggetto chiamato a produrre nuove abitazioni da assegnare ai redditi più bassi si può notare che grosso modo, su un arco di 30 anni, produrre una nuova abitazione o sostenere il 75% del prezzo di affitto di una abitazione con caratteristiche analoghe (ma di più pregiata localizzazione) si equivalgono".

Il documento sottolinea altresì che deve essere risolto "il problema della disponibilità dell'abitazione per il proprietario".

Detraibilità interessi mutui ipotecari

Il D.L. 31.3.1994 n. 221 (così come il D.M. 15.2.1994 di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi) ha stabilito che gli interessi dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale sono detraibili solo se tra la data del mutuo e quella dell'atto pubblico di acquisto non intercorrono (o sono intercorsi) più di 6 mesi.

La norma - discutibile in via di principio, nonostante la spiegazione che tenta di darne la relazione ministeriale - è di certo iniqua per gli aspetti di sostanziale retroattività che contiene. La Confedilizia è intervenuta per ottenerne la modifica, anche se è da escludersi che questa possa intervenire in tempo utile ai fini della prossima Dichiarazione dei redditi.

Bloccati gli sfratti a Venezia e Chioggia

Colpo di coda a sorpresa del Governo Ciampi che, fra gli ultimi provvedimenti approvati, ha voluto farsi ricordare anche per aver disposto (in modo del tutto improvviso, ed inopinato) il blocco delle esecuzioni di rilascio per tutti gli immobili ad uso abitativo siti negli interi comuni di Venezia e Chioggia. Prima, il blocco in questione era limitato a Venezia insulare, alle isole della laguna ed al centro storico di Chioggia.

L'innovazione è stata inserita nel D.L. 31.3.1994 n. 221 di reiterazione del D.L. 4.2.1994 n. 89 (che non la conteneva).

Accordo Confedilizia/Associazione banche per i patti in deroga

La Confedilizia ha raggiunto un Accordo con l'Associazione nazionale fra le Banche popolari per i patti in deroga. I presidenti Sforza Fogliani e Ranieri hanno firmato un Protocollo che regola le modalità con le quali le Associazioni territoriali della proprietà edilizia presteranno l'assistenza di legge per i patti in deroga concernenti le locazioni tanto abitative che ad uso diverso alle quali siano interessate - in qualità sia di locatori che di conduttori - istituti di credito aderenti all'Associazione stipulante. Confedilizia e Associazione Nazionale fra le Banche popolari si sono anche impegnate ad operare perché vengano rimosse difficoltà interpretative della normativa concernente i patti in deroga nonché per la riconduzione ad equità del carico fiscale sugli immobili oltre che per il suo ancoraggio esclusivamente ai redditi degli stessi.

L'Accordo fa seguito a numerose convenzioni stipulate allo stesso scopo dalla Confedilizia con Casse previdenza, Fondi pensione ed enti pubblici vari.

Chi vuole favorire, il Ministero del Lavoro?

Associazioni piccoli proprietari, assistenza illegittima

"Ultimamente ci siamo trovati in grosse difficoltà a causa della legge che ha modificato la normativa sull'equo canone: mentre da una parte il legislatore ha previsto la possibilità di stipulare contratti in deroga, dall'altra l'Esecutivo ha emanato alcune disposizioni in base alle quali i patti in deroga non dovevano essere applicati. Come amministratori dell'Ente, di fronte a normative che ci prescrivono di amministrare saggiamente e di determinare in base al mercato un corrispettivo che non sia fissato per legge (logicamente non in base alla massima speculazione perché la figura dell'Ente non la consente), dobbiamo cercare di ricavare dagli immobili un reddito più o meno congruo alla spesa. In questi ultimi mesi, specialmente per il settore abitativo, ci siamo trovati - ripeto - in grosse difficoltà: infatti, l'invito del Ministero del lavoro ad aumentare di una certa percentuale l'equo canone contrastava con le disposizioni in materia di contabilità degli enti, là dove è prevista la possibilità di affittare immobili ai prezzi di mercato".

Queste le precise dichiarazioni rese ultimamente dal Presidente della Cassa nazionale del notariato Prospero Mobilio alla Commissione interparlamentare di vigilanza sul patrimonio degli enti pubblici.

Si tratta, com'è noto, dell'*escamotage* individuato dal Ministero del Lavoro (al quale non è parso vero di allinearsi da parte di altri enti pubblici vari, tutti - manco a dirlo - indebitati fino all'osso del collo: Inps in testa e compagnia cantando) per continuare a locare migliaia di alloggi - siti soprattutto a Roma, è evidente - a dipendenti, politici, portaborse, boiardi di Stato. L'Accordo - che sostituirebbe all'equo canone di legge un equo canone concordato ed imposto: ecco l'*escamotage* - non è stato, com'è noto, sottoscritto dalla Confedilizia (che non ha voluto rendersene complice neppure morale) ma è stato però sottoscritto da alcune piccole associazioni di proprietari, poi comunque regolarmente ignorate - per la loro inconsistenza territoriale - a livello di base. Tra l'altro, in dottrina è stato recentemente autorevolmente sostenuto che le associazioni di piccoli proprietari non possono fornire legittima, e valida, assistenza per la stipula dei patti in deroga degli enti istituzionali (inquadriati solo dalla Confedilizia), quali sono Inail, Inpdap, Fondi pensione, Assicurazioni, ecc.

Confedilizia

<i>Presidente</i>	Avv. Corrado Sforza Fogliani ...0523/337110-325329
<i>Vicepresidenti</i>	Avv. Pierluigi Amerio011/544262 Avv. Achille Lineo Colombo Clerici02/809776 Ing. Roberto De Haag040/7781360 Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone ...081/667434 Ing. Antonio Guarnieri055/4794782 Ing. Luigi Marchesini051/373615 Avv. Franco Zippitelli080/5235467
<i>Tesoriere - Presid. Cassa Malattia portieri</i>	Dott. Renzo Gardella010/566603
<i>Vice Presidente Unione Internazionale della proprietà immobiliare (UIPI)</i>	Ing. Attilio Viziano010/300815
<i>Presidente Centro studi</i>	Avv. Michele D'Amico.....02/6552616
<i>Presidente Fondo indennità malattia proprietari edili (FIMPE)</i>	Ing. Edoardo Ferrario02/76111047
<i>Responsabile Coordinamento legali</i>	Avv. Paolo Scalettaris0432/502155
<i>Segretario Generale</i>	Dott. Massimo Tortora.....06/5034220
<i>Assistente Presidente</i>	Dott. Antonio Bianco06/6793489

Presidenti Federazioni Regionali:

<i>Piemonte-Valle d'Aosta</i>	Avv. Pierluigi Amerio.....011/544262
<i>Lombardia</i>	Ing. Edoardo Ferrario02/76111047
<i>Trentino</i>	Dott. Michele Zaniboni.....0461/232211
<i>Alto Adige</i>	Dott. Romano Longobardi0473/51154
<i>Veneto</i>	P.I. Michele Vigne0437/87297
<i>Friuli-Venezia Giulia</i>	Avv. Paolo Scalettaris0432/502155
<i>Liguria</i>	Avv. Luigi Tiscornia010/565768
<i>Emilia Romagna</i>	Avv. Gualtiero Fiorini.....051/510114
<i>Toscana</i>	Avv. Nino Scripelliti055/244155
<i>Umbria</i>	Ing. Armando Fronduti.....075/5734425
<i>Marche</i>	Avv. Anna Maria Spalvieri.....0736/259339
<i>Lazio</i>	Dott. Massimo Tortora06/5034220
<i>Abruzzi-Molise</i>	Avv. Alfredo Fusco0971/563753
<i>Campania</i>	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone .081/667434
<i>Puglia</i>	Avv. Franco Zippitelli080/5235467
<i>Basilicata</i>	Geom. Donato Genzano0971/411270
<i>Calabria</i>	Ing. Aldo Mauro0961/720000
<i>Sicilia</i>	Ing. Salvatore Bentivegna095/312250
<i>Sardegna</i>	Avv. Luigi Paglietti070/658620

Per gli estimi, vittoria a Torino

Le decisioni delle Commissioni tributarie sugli estimi favorevoli alla tesi (a cominciare da quella sulla competenza a giudicare) della Confedilizia, non si contano più, essendo rimaste nettamente minoritarie le Commissioni andate - specie dopo l'esplicito pronunciamento in merito anche della Corte costituzionale - di differente avviso. È però da segnalare - per l'eshaustività della sua motivazione - la decisione della Commissione tributaria di Torino (n. 1580994 - Pres. Tedeschi, rel. Albrile), che ha evidenziato che "la rendita determinata con riferimento ai presunti valori di mercato anziché con riferimento al valore locativo, trasforma l'imposizione da imposta sul reddito a imposta patrimoniale: in violazione, perciò, delle disposizioni sulla capacità contributiva dei singoli soggetti".

GIURISPRUDENZA CASA

L'inquilino può solo accettare

Il conduttore di un immobile ad uso diverso dall'abitativo ha diritto di esercitare la prelazione (di essere preferito, cioè) in caso di vendita dell'immobile da parte del proprietario. Naturalmente, ove ricorrano i requisiti richiesti dalla legge (contatti col pubblico, vendita non in blocco ecc.). Deve, però, accettare - per così dire - "a scatola chiusa". Rilevare il contratto così com'è, senza potervi apportare alcuna minima variante.

La Cassazione lo ha ribadito in una recente sentenza (n. 7008/93), tuttora inedita. "In tema di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo - hanno detto i supremi giudici - il conduttore che intende esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 27.7.1978 n. 392 deve manifestare la sua volontà di acquistare l'immobile alle stesse condizioni indicate nella *denuntiatio*, con la conseguenza che non esercita validamente il predetto diritto il conduttore che nella dichiarazione indichi una diversa regolamentazione del pagamento del prezzo".

Condomino in ritardo

Nella vita condominiale, ne succedono veramente di tutti i colori. Quando, quindi, un condomino arriva in ritardo, è il meno che possa capitare. Crea solo dei problemi legali, uno dei quali è stato risolto dalla Cassazione con una sentenza (n. 9139/93, inedita) di tutto interesse (anche pratico, in molte fattispecie).

"In tema di assemblee condominiali - ha dunque detto la Suprema Corte - il legislatore non ha imposto particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. deve tenersi conto del voto espresso dal condomino intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 cod. civ."

a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La legge prevede che il lavoro domestico possa essere prestato in tre forme: servizio a tempo pieno (che comprende, oltre all'inserimento della domestica nel contesto familiare, anche il vitto e l'alloggio), mezzo servizio (che si sostanzia nell'esercizio della collaborazione domestica per almeno quattro ore giornaliere presso lo stesso nucleo familiare) e servizio a ore (che prevede un'attività lavorativa inferiore alle quattro ore giornaliere, anche a giorni alterni). Inoltre, dalla legge, è possibile enucleare almeno quattro categorie di lavoro: prima categoria super (nella quale rientra il personale domestico in possesso di diploma riconosciuto dallo Stato); prima categoria (nella quale rientrano coloro che autonomamente si occupano dell'andamento della casa: maggiordomo, governante); seconda categoria (che comprende chi si occupa del nucleo familiare con mansioni ben definite: bambinaia, autista); terza categoria (che comprende personale domestico che svolge un'attività prevalentemente manuale o di pratica: addetti alle pulizie, giardinieri).

Per quanto concerne l'aspetto relativo alla documentazione che i collaboratori familiari devono presentare al momento dell'assunzione, il contratto di lavoro nazionale prevede il libretto di lavoro, la tessera sanitaria, un documento d'identità non scaduto ed eventuali diplomi nonché - se il personale è straniero - il permesso di soggiorno. L'assunzione di personale proveniente dall'estero comporta il pagamento di contributi INPS più alti rispetto a quelli previsti per i collaboratori familiari italiani, in quanto l'INPS costituisce un fondo di garanzia per i casi in cui si prospetti urgentemente un rientro in patria. Il versamento dei contributi INPS da parte del datore di lavoro deve essere effettuato ogni tre mesi, compilando un apposito bollettino di conto corrente postale (recapitato al datore di lavoro dall'INPS stessa) su cui devono essere riportate le ore lavorate e la retribuzione corrisposta nel trimestre. Il personale domestico ha diritto a 25 giorni di ferie pagate all'anno e può godere inoltre di un congedo matrimoniale retribuito (di 15 giorni, e nel caso abbia prestato la propria attività lavorativa per tutto l'anno spetta allo stesso un tredicesimo mensilità pari ad una mensilità dello stipendio (ove abbia lavorato per un periodo di tempo inferiore, avrà diritto a tanti dodicesimi quanti sono i mesi di servizio).

Il personale domestico durante la maternità può essere licenziato (su questa posizione si è recentemente attestata la Corte Costituzionale), ma nel caso in cui il datore non voglia troncargli il rapporto di lavoro, la legge consente l'esonero dalla collaborazione domestica durante i due mesi antecedenti la data del parto e durante i tre mesi successivi. L'indennità giornaliera che l'INPS è tenuta a corrispondere è pari all'80% della retribuzione a fronte di un anno di contribuzioni maturate dai collaboratori domestici.

Alberto Pelò

Esecuzioni di rilascio, citiamo in giudizio i prefetti per danni

Pubblichiamo il testo del modello di citazione per danni predisposto dalla dott.ssa Marilisa D'Amico, del Coordinamento legali della Confedilizia. La citazione è predisposta anche al fine di innestare sulla relativa causa una questione di costituzionalità della vigente normativa

Tribunale civile di Atto di citazione

Il Sig., residente in, via, rappresentato ed assistito, per delega in calce, dall'avv., presso il cui studio in è elettivamente domiciliato al fine del presente atto.

Premesso che

In data, l'ufficiale giudiziario del Tribunale (o della Pretura) di ha richiesto l'impiego della forza pubblica ai fini del compimento dell'esecuzione del provvedimento giurisdizionale, passato in giudicato e non soggetto a proroga, di rilascio relativo all'immobile di proprietà della parte attrice, sito in Il Prefetto di, a cui la legislazione vigente, ed in particolare gli artt. 3 e ss. della l. 21 febbraio 1989 n. 61 (di conv. del d.l. 30 dicembre 1988 n. 551), demandano di assicurare l'assistenza della forza pubblica, è rimasto al riguardo completamente inerte.

In proposito, va osservato che nessun dubbio può sorgere circa la sussistenza nel nostro ordinamento di un diritto soggettivo in capo alle parti del giudizio, confermato tra l'altro nel caso di specie dai principi desumibili dagli artt. 24 e 113 cost., a veder portato ad esecuzione il contenuto delle decisioni giurisdizionali passate in giudicato. Un tale diritto, oltre ad essere corollario indefettibile del principio costituzionale del diritto alla difesa, è altresì condizione per l'effettività del funzionamento del sistema della tutela giurisdizionale nel suo complesso e, proprio per questo, non è mai stato disconosciuto in dottrina e giurisprudenza.

Nessun dubbio altresì potrebbe essere sollevato sul punto che tale diritto all'esecuzione del giudicato sussista, e sia azionabile ex art. 2043 c.c. da chiunque vi abbia interesse, non solo nei confronti di altre parti soccombenti nel giudizio, bensì anche e soprattutto nei confronti di altri soggetti, quale nel caso di specie è il Prefetto, sui quali incomba per legge il dovere e l'obbligo specifico di cooperare all'esecuzione del giudicato stesso. Come costantemente affermato dalla stessa dottrina processualciviltistica, il giudicato, oltre ad avere effetto per le parti, loro eredi ed aventi causa,

ha in sé l'autorità che gli deriva dall'immutabilità della pronuncia e che dispiega i propri effetti erga omnes, nei confronti dell'ordinamento; da tale autorità di giudicato, appunto, discende il diritto a veder eseguito il giudicato anche e primariamente da quei soggetti, quale ancora è il Prefetto, a cui la legge imponga di procedere o cooperare all'esecuzione.

La legislazione vigente, ed in specie gli artt. 3 e ss. della l. 21 febbraio 1989 n. 61 cit., confermano il dovere e l'obbligo specifico del Prefetto, a cui non si è ottemperato in nulla nella fattispecie concreta, di prestare assistenza tramite la forza pubblica per l'esecuzione del provvedimento di rilascio. Né la consistenza di diritto soggettivo della pretesa dell'attore a vedersi eseguito il giudicato può essere rimessa in discussione dalla circostanza che, per legge, il Prefetto debba, nel fornire l'assistenza della forza pubblica, prestabilirne i "criteri". L'individuazione di tali criteri, in conformità alla legge e nella prassi costante dell'amministrazione

Per comunicazioni
rivolgersi
esclusivamente a:

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

ne prefettizia, non ha dato luogo ad un procedimento amministrativo formale né è sfociata nell'emissione di provvedimenti amministrativi, che fossero esercizio di un potere pubblico autoritario o d'imperio; i "criteri" secondo cui fornire l'assistenza della forza pubblica sono stati al più enunciati in atti interni, tra l'altro esulanti dal novero dei provvedimenti di amministrazione nominati e tipici, e quindi, a fortiori, sprovvisti, sul terreno del diritto amministrativo, di qualsiasi formale efficacia nell'ordinamento generale e del tutto inadeguati a configurare le situazioni soggettive del cittadino in termini di interesse legittimo, anziché di diritto soggettivo; al più, l'enunciazione di tali criteri può rilevare, nel presente giudizio, come elemento di fatto, di cui avvalersi, eventualmente, per statuire sul grado della colpa, dell'amministrazione convenuta; una colpa che, tuttavia, è comprovata in re ipsa in capo ad un'amministrazione prefettizia la quale, come in effetti è avvenuto, non si sia data carico di alcunché, neanche in termini di in-

formazione, nei confronti del titolare del diritto.

L'inattività del Prefetto, riguardo alla richiesta di assistenza della forza pubblica, costituisce per tutto ciò, in sé e per sé, un fatto lesivo del diritto dell'attore all'esecuzione del giudicato, in rapporto al "danno ingiusto" dell'art. 2043 c.c. L'amministrazione pubblica intimata è dunque responsabile del danno derivante all'attore dal mancato rilascio, e dunque dalla mancata disponibilità dell'immobile, a far data dalla richiesta dell'assistenza della forza pubblica; il danno risarcibile corrispondente al lucro cessante per la persistente utilizzazione illecita che l'occupante ha fatto dell'immobile per cui vi era provvedimento di rilascio ormai definitivo ed esecutivo, nonché al danno emergente derivante dall'indisponibilità ed inutilizzabilità dell'immobile medesimo da parte dell'avente titolo, è al momento e provvisoriamente quantificabile in

Tutto ciò premesso e ritenuto, il Sig., nella sua spiegata qualità e domiciliato come in epigrafe, con espressa riserva di ogni suo diritto e, in particolare, di richiedere tutti i danni patiti e patendi in conseguenza dell'illegittimo comportamento del Prefetto

Cita

L'Amministrazione statale dell'interno in persona del prefetto di e del Ministro dell'interno pro-tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura dello Stato

a comparire dinanzi al Tribunale di, Sezione e Magistrato designandi, all'udienza del, ore, ed a tal fine lo invita a costituirsi in giudizio nei modi e nei termini di cui all'art. 166 c.p.c., per ivi, in loro presenza o legittima deliberanda contumacia, sentir accogliere le seguenti

Conclusioni

Piaccia a codesto On.le Tribunale, contrariis reiectis, così giudicare:
- dato atto che il Prefetto è responsabile

condannare i convenuti, in via fra loro solidale, al risarcimento dei danni subiti dall'attore, danni ammontanti a L.

Con vittoria di spese ed onorario del giudizio e con sentenza munita della clausola di provvisoria esecuzione.

Salvis iuris

Si producono:

- 1) copia del titolo esecutivo e del precetto;
- 2) copia dei verbali di accesso dell'ufficiale giudiziario;
- 3) copia della richiesta della forza pubblica.

(N.B.: per ogni situazione particolare, l'atto va integrato con la produzione delle prove sul danno)

DI TUTTO UN PO'

Va benissimo la "carta d'identità", ma chi paga?

L'ultima idea, è dell'Assimpredil. Una carta d'identità per ogni unità immobiliare. Un'idea geniale davvero, da imporre - naturalmente - per legge.

La scheda suggerita dall'associazione milanese delle imprese edili dovrebbe contenere tutti i dati identificativi di ogni appartamento, che così starebbero sempre tutti insieme, a portata di mano. Poi, tutte le nozioni relative alla costruzione: in che materiale sono realizzate le strutture verticali e orizzontali, la copertura, gli isolamenti, le murature interne, i vari serramenti. Ancora, schede dettagliate sull'impianto elettrico, su quello idrico sanitario, su quello idrotermico. Una seconda parte della scheda-libretto dovrebbe fornire al proprietario tutte le dovute nozioni per una "manutenzione programmata" dell'immobile.

Un'idea - lo abbiamo già detto - davvero geniale, e utilissima al di là di ogni immaginazione.

Ma chi paga? Ci chiediamo.

Viviamo tempi nei quali tutti prendono in cura la casa, dagli installatori ai manutentori, a "medici" vari. Tutti si fanno fare la loro brava leggina corporativa, e il proprietario dovrebbe pagare, e basta.

Non si sono accorti - questi medici accorsi al capezzale della casa - che il malato è già morto. Subissato di troppe attenzioni, tributarie e non.

L'ICI alla Corte Costituzionale

Il 24 maggio, udienza pubblica alla Corte Costituzionale sulla legittimità dell'ICI e della legge che ha confermato gli estimi già annullati dal Tar Lazio. La sentenza (a parere dei proff. Valerio Onida e Gaspare Falsitta, difensori della Confedilizia, unica associazione proprietari - come al solito - interessatasi al giudizio) è prevista per fine giugno.

DALLA CORTE COSTITUZIONALE...

"Riduttivisti", sistemati

Con ordinanza 24 marzo-7 aprile 1994 n. 132 la Corte costituzionale ha respinto alcune questioni di legittimità costituzionale della legge dell'equo canone sollevate dal Pretore di Firenze, e di cui Cn aveva dato a suo tempo notizia. Nella motivazione, si fa rilevare che la decisione è anche in funzione della nuova possibilità riconosciuta dalla legge 359/92 di stipulare accordi in deroga alle norme della 392/78 "anche quanto - dice testualmente la Corte - alla determinazione del canone". Ove è importante quell'"anche", alla faccia di tutti coloro - dottrinari e giudici di sinistra, o invasati di corporativismo professionale - che hanno sempre cercato di interpretare la normativa sui patti in deroga nel modo più riduttivo possibile. Financo sostenendo - appunto - che la deroga possa riguardare solo (non, *anche*) il canone. E se così è, tra l'altro, la Corte viene in appoggio - altresì - alla tesi che sostiene i patti in deroga applicabili anche all'uso diverso (ove il canone è già sostanzialmente libero, vincolato com'è solo all'Istat governativo).

Resistono i 5 anni

Il locatore ha cinque anni di tempo per chiedere il pagamento delle pigioni, e li mantiene (secondo una corrente giurisprudenziale, ne ha invece solo 3 per le spese accessorie a carico del conduttore per contratto).

La Corte costituzionale ha dichiarato manifestamente infondata l'eccezione sollevata dal Pretore di Roma, che pretendeva che il termine fosse quello stesso (6 mesi) previsto dalla legge dell'equo canone per la ripetizione da parte del conduttore di somme indebitamente corrisposte.

Immobili statali e debito pubblico

Lo stato è proprietario di beni demaniali che, secondo la valutazione della Commissione Cassese, nell'83 ammontavano a circa 600mila miliardi, e secondo valutazioni successive - nel '91 - a circa 2 milioni di miliardi. Il nostro debito pubblico.

Oliviero Beha
L'Indipendente, 17-18.4.1994

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Per esercitare l'attività di pulizia è necessaria l'iscrizione all'AIA o all'RD

Per le pulizie ci vuole l'Albo

Nullità dei contratti e sanzioni pecuniarie per chi non rispetta le regole

Dal 18 febbraio 1994 l'attività di pulizia, compresa la disinfestazione, la derattizzazione e la sanificazione potrà essere svolta soltanto da imprese iscritte nell'Albo imprese artigiane (Aia) o nel Registro ditte (Rd).

La legge n. 82/1994, oltre a stabilire la nullità dei contratti, prevede pesanti sanzioni pecuniarie per i privati, le imprese e gli enti pubblici che affidano lavori a imprese non iscritte e sanzioni penali (reclusione o multa) a carico dei titolari o degli amministratori di queste imprese.

L'iscrizione nell'Aia o nel Rd viene subordinata al possesso di alcuni requisiti da accertarsi a cura della Commissione provinciale artigiana, per le imprese artigiane, della Giunta della Camera di commercio, per le altre imprese. Sono previsti tre tipi di requisiti che saranno specificati dal regolamento del Ministero dell'Industria da emanarsi entro 90 giorni:

- la capacità economico-finanziaria,
- la capacità tecnico-organizzativa,
- l'onorabilità, che è data soprattutto dall'assenza di condanne per determinati tipi di reati o di contravvenzioni per violazioni in materia di lavoro.

Le imprese saranno classificate per fasce in base al volume d'affari; la legge dimentica però che questo dato dovrà essere richiesto periodicamente e non solo al momento dell'iscrizione. Le imprese di pulizia iscritte nel Rd sono soggette sia a sanzioni amministrative, sia a provvedimenti disciplinari (dalla sospensione alla cancellazione) decisi dalla Giunta della Camera di commercio; per quelle iscritte all'Aia, di cui non si parla, dovrebbe essere pacifica la competenza della Commissione provinciale. Della situazione delle imprese di pulizia operanti al 18 febbraio si occupa il comma 1 dell'articolo 7 con una formulazione in parte ambigua. Queste imprese hanno facoltà di proseguire l'attività purché, entro novanta giorni dal futuro decreto ministeriale di precisazione dei requisiti, presentino domanda di iscrizione nel Rd o nell'Aia, comprovando la capacità economica e quella tecnica nonché l'effettiva attività svolta prima della legge.

Questa disposizione sembra ipotizzare che le attuali imprese di pulizia non siano iscritte nel Rd o nell'Aia, mentre l'iscrizione è oggi

la normalità. Probabilmente il comma va letto nel senso che tutte le imprese attuali devono ripresentare una domanda che è quasi una richiesta di conferma dell'attuale iscrizione, che potrebbe essere messa in forse qualora l'impresa non fosse in possesso dei requisiti di capacità. Comunque un dato è chiaro: le imprese attuali, iscritte o meno, possono continuare l'attività. Nella prima applicazione della legge, per avere certezza che siano imprese già operanti, chi intende affidare lavori di pulizia può verificarlo con sicurezza solo presso il Rd o l'Aia. La legge n. 84 non dice quali siano la Commissione artigianato o la Giunta camerale competenti all'accertamento dei requisiti; è auspicabile sia la provincia della sede legale e non quella del futuro esercizio dell'attività, per sottoporre a più procedimenti le imprese che esercitano in più province.

Occorre poi osservare che, nonostante la pessima esperienza dei procedimenti di accertamento dei requisiti per le Imprese di installazione di impianti (stabiliti dalla legge n. 46/1990) la legge n. 28 riproduce lo stesso schema operativo. Anche in questo caso i requisiti saranno esaminati da due organismi con composizione professionale del tutto diversa, a seconda della natura giuridica dell'impresa. Si è quindi passati sopra al fatto che si è impresa artigiana di pulizie solo dopo aver iniziato l'attività e aver ottenuto la qualifica da parte della Commissione provinciale, entro 60 giorni, ma d'altra parte non si può avviare l'impresa se non sono stati accertati i nuovi requisiti professionali. Al momento della verifica dei requisiti non è possibile distinguere tra artigiani o meno, anzi, non si può neppure parlare di imprenditori ma di aspiranti imprenditori.

Il Presidente da Bolzano a Bologna

Il presidente confederale (che ha avuto, nelle settimane scorse, numerosi contatti con personalità di Governo ed esponenti parlamentari) ha presieduto a Roma una riunione della Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali, presenti alcuni rappresentanti del Comitato di presidenza.

Il Presidente ha anche partecipato - in diretta su *Radio 2* (Rai) - ad una trasmissione di Oliviero Beha sul problema "Consorzi di bonifica: sì, no, forse". Sforza Fogliani ha anche parlato nel corso di pubbliche manifestazioni promosse dalle Ape di Bolzano, Bologna e Verona.

Il Segretario Generale avv. Massimo Tortora ha partecipato ad un Convegno dell'Ania svoltosi in Comune a Napoli, sulla contrattazione in deroga nell'uso diverso.

ICI, incostituzionalità

Se il tributo (patrimoniale) colpisce beni immobili, l'espropriazione diviene probabile se si considera che la rendita fondiaria è spesso una finzione concettuale.

L'ordinamento positivo codifica per giunta, in un caso esemplare, questo effetto eversivo, non tollerato dal sistema dei principi costituzionali. L'art. 8, primo comma, del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili, stabilisce che l'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o instabili o di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. È doveroso domandarsi, non senza inquietudini, con quali mezzi finanziari sia possibile fronteggiare l'imposta relativa alla metà del cespite immobiliare, se questo non produce utili: in questa evenienza l'imposta implica una parziale liquidazione del patrimonio, che può generare anche la totale scomparsa del cespite.

Gianfranco Gaffuri
Ordinario di Diritto tributario nell'Università di Milano
Il SOLE-24 ore, 21.4.1994

Vendita terreno e oneri di urbanizzazione

Quando, nella compravendita di un terreno, oltre al pagamento del prezzo l'acquirente assume l'impegno di corrispondere anche gli oneri di urbanizzazione, questi, per la loro natura fiscale, non possono essere considerati parte del prezzo di vendita, e pertanto non concorrono alla formazione della base imponibile, ai fini Invim.

Commissione tributaria centrale, Sez. IV - Dec. 24 novembre 1993

Reinvestimento per acquisto e comunione legale

Le agevolazioni fiscali, previste in materia di Invim per l'acquisto della "prima casa", non spettano nel caso in cui il contribuente venda la casa di abitazione di sua esclusiva proprietà e con il ricavato acquisti, in regime di comunione legale, un'altra casa di abitazione di valore inferiore al doppio del ricavato della precedente vendita.

Commissione tributaria centrale, Sez. IV - Dec. 16 novembre 1993

Sdf fra eredi e immobili del de cuius

Nel caso di società di fatto, costituita dagli eredi a seguito del decesso del titolare dell'impresa individuale, gli immobili già appartenenti al *de cuius* non entrano a far parte del patrimonio sociale. Al momento della successiva eventuale trasformazione della società di fatto in società in nome collettivo, gli immobili si intendono conferiti nella costituenda compagine sociale con conseguente applicabilità del tributo sull'aumento del capitale.

Commissione tributaria centrale, Sez. IV - Dec. 8 novembre 1993

Uso immobili ad esenzione Invim

Nel caso di immobile strumentale utilizzato per l'esercizio dell'impresa per un periodo limitato del decennio, l'esenzione dall'Invim prevista dall'art. 25, secondo comma, lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643, va riconosciuta per la durata dell'effettivo uso.

Cassazione, Sez. I - Sent. 22 febbraio 1994

Ad agosto, nuove norme per gli impianti termici

Circolare 12 aprile 1994, n. 233/F.

Art. 11 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici. Indicazioni interpretative e di chiarimento.

Il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, 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, è stato pubblicato nel supplemento ordinario n. 96 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 242 del 14 ottobre 1993. La maggior parte delle disposizioni ivi contenute, con particolare riferimento a quelle inerenti i limiti di esercizio degli impianti termici, hanno già avuto effetto con l'ordinaria entrata in vigore del regolamento.

Le disposizioni di cui agli articoli 5, 7, 8 e 11 del medesimo regolamento, inerenti in particolare le prescrizioni ai fini della progettazione, dell'installazione e della manutenzione degli impianti termici, avranno invece effetto a decorrere dal novantesimo giorno successivo a quello di pubblicazione del decreto ministeriale di recepimento delle normative UNI previste dai medesimi articoli e, in ogni caso, a decorrere dal 1° agosto 1994. È a tale ultima data che deve peraltro ormai farsi riferimento considerato che lo stato dell'iter di predisposizione delle norme in argomento da parte dell'UNI non consente di prevedere che il relativo decreto di recepimento venga pubblicato prima della metà del prossimo mese di maggio.

Questo Ministero, in relazione all'approssimarsi di tale termine di efficacia ed ai quesiti pervenuti in merito all'applicazione delle norme in questione, ritiene opportuno fornire, con la presente circolare, alcuni chiarimenti interpretativi, con particolare riferimento ai requisiti richiesti per il terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico ed alla disciplina della sostituzione dei generatori di calore il cui rendimento di combustione risulti inferiore ai limiti prescritti.

A. Requisiti del terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

1) La legge 9 gennaio 1991, n. 10, ha previsto all'art. 31, commi 1 e 2, la possibilità di delegare ad un soggetto terzo la responsabilità dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli edifici.

La medesima disposizione prevede che il proprietario, ovvero il terzo

che si assume tale responsabilità ove il proprietario stesso si avvalga della predetta possibilità di delega, debba «adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia» e sia tenuto «a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI»; l'eventuale delega di responsabilità ad un soggetto terzo implica, fra l'altro, che esso subentri al proprietario o all'amministratore anche come destinatario delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 34, comma 5, della medesima legge n. 10/1991.

2) Nel decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono stati precisati, fra l'altro, i requisiti che debbono essere posseduti dall'eventuale terzo responsabile nominato dal proprietario.

In particolare, l'art. 1, comma 1, lettera o), di detto regolamento prevede che il terzo responsabile debba essere «in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica ed organizzativa»; tale prescrizione ha lo scopo di evidenziare che il soggetto delegato dal proprietario in qualità di terzo responsabile non può essere un mero prestanome, bensì deve possedere capacità adeguate ed i requisiti previsti dalle norme vigenti per provvedere direttamente alla conduzione e manutenzione degli impianti.

3) Il regolamento, in generale, lascia piena discrezionalità ai soggetti proprietari nella valutazione della sussistenza di tali requisiti, precisando tuttavia al comma 8 dell'art. 11 che per gli impianti termici individuali si intende che essi sussistano per i soggetti abilitati alla manutenzione ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46; tale precisazione non costituisce peraltro un vincolo aggiuntivo in quanto, una volta chiarito che sia la legge n. 10/1991 che il predetto regolamento richiedono che la delega di responsabilità sia esercitata nei confronti di un soggetto che possa provvedere direttamente alla conduzione e manutenzione degli impianti, è la stessa legge n. 46/1990 che individua i requisiti minimi che già debbono essere posseduti dal soggetto che effettua tali interventi di manutenzione, anche nell'ipotesi che il proprietario ne conservi la relativa responsabilità.

4) L'abilitazione alla manutenzione degli impianti ai sensi della legge n. 46/1990 risulta pertanto un requisito minimo per l'assunzione della responsabilità di esercizio e manutenzione di qualsiasi impianto termico, e non solo per gli impianti unifamiliari.

Il patentino di abilitazione che, ai sensi dell'art. 16 della legge 13 luglio 1966, n. 615, deve essere obbligatoriamente posseduto dal personale addetto alla conduzione degli impianti termici di potenzialità superiore a 200.000 kcal/h e la conseguente iscrizione nel registro di cui all'articolo 17 della medesima legge, essendo riferiti al personale addetto e non all'impresa alle cui dipendenze esso opera, non costituiscono invece requisito sufficiente affinché l'impresa stessa sia destinataria della delega di responsabilità di esercizio e manutenzione dell'impianto, ove essa non sia abilitata ai sensi della legge n. 46/1990.

5) Solo per gli impianti termici centralizzati con potenza nominale superiore a 350 kW o comunque destinati esclusivamente ad edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico l'art. 11, comma 3, del predetto regolamento prescrive che il possesso dei requisiti richiesti al «terzo responsabile» sia dimostrato «mediante l'iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria quali, ad esempio, l'albo nazionale dei costruttori - categoria gestione e manutenzione degli impianti termici, di ventilazione e di condizionamento -, oppure mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti delle Comunità europee, oppure mediante accreditamento del soggetto ai sensi delle norme UNI EN 29.000».

Quest'ultima disposizione, peraltro, come sopra chiarito, esplicherà effetti solo dal 1° agosto 1994 e, quindi, dalla prossima stagione di riscaldamento 1994-95.

6) La previsione di requisiti di qualificazione per il terzo responsabile è coerente con le finalità proprie della norma primaria in quanto è da ritenere che tale possibilità di delega di responsabilità sia stata prevista a favore del proprietario, non certo per permettergli di sottrarsi alle proprie responsabilità dirette trasferendole ad altro soggetto (il che potrebbe al limite favorire l'elusione delle prescrizioni della legge), bensì per consentirgli di ricondurre la responsabilità degli interventi concernenti il risparmio di energia nell'esercizio e nella manutenzione dell'impianto termico ad un soggetto idoneo a meglio effettuare e disporre tali interventi, quando egli stesso non ritenga di possedere capacità adeguate per effettuarli o disporli personalmente mantenendone in proprio le connesse responsabilità.

Che tali requisiti debbano essere non solo di professionalità tecnica, come è evidente in relazione alle caratteristiche degli impianti in questione e degli interventi sugli stessi,

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Ad agosto, nuove norme per gli impianti termici

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
 ma anche di idoneità economica-organizzativa, deriva dalla necessità che il terzo responsabile non si riduca ad un consulente che suggerisca al proprietario gli interventi più idonei, bensì sia in effetti soggetto in grado di provvedere direttamente o tramite la sua organizzazione ad «adottare» le misure necessarie per il contenimento dei consumi di energia, a «condurre» l'impianto secondo le prescrizioni di legge ed a «disporre» i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo la delega ricevuta dal proprietario, nonché a rispondere ai fini sanzionatori.

7) Gli incarichi di esercizio o di manutenzione degli impianti termici, ovvero i connessi incarichi professionali per misurazioni, perizie, consulenze e direzione dei lavori, possono peraltro continuare ad essere attribuiti anche a soggetti privi delle specifiche caratteristiche individuate nel regolamento in argomento per il terzo responsabile, ferma restando naturalmente la necessità del possesso dei requisiti previsti dalle altre norme vigenti per l'esercizio di tali attività, con particolare riferimento ai requisiti di cui alla legge n. 46/1990 per le attività di manutenzione. Ciò è infatti possibile tutte le volte che il proprietario dell'impianto non si avvalga della nuova facoltà prevista dalla legge di trasferire a tali soggetti terzi le connesse responsabilità e le mantenga in proprio, ovvero quando tali attività siano esercitate a titolo di subcommessa su disposizione del terzo responsabile a ciò delegato.

8) Quanto ai più stringenti requisiti individuati dal regolamento per assumere la responsabilità degli impianti centralizzati con potenza superiore a 350 kW o comunque destinati ad edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, si tratta di una prescrizione coerente con le finalità della norma. Ciò in relazione, da un lato, alla particolare rilevanza degli impianti di maggiori dimensioni (gli impianti centralizzati oltre i 350 kW sono riferibili, indicativamente, a condomini di almeno trenta appartamenti) ai fini del contenimento dei consumi e, dall'altro, al particolare ruolo che il piano energetico nazionale e le sue norme di attuazione attribuiscono ai comportamenti della pubblica amministrazione in quanto consumatore di energia.

Tale maggiore qualificazione richiesta deve essere intesa nella sua portata sostanziale, tenendo conto di tutte le alternative già previste dal regolamento e delle norme successivamente intervenute. In particolare si chiarisce che:

a) l'iscrizione all'albo nazionale dei costruttori non è prescritta in via generale, bensì costituisce solo esemplificazione di una delle modalità per

dimostrare il possesso dei requisiti richiesti ai terzi responsabili di impianti di riscaldamento pubblici ovvero di potenza superiore ai 350 kW: l'abrogazione della legge istitutiva di tale albo, disposta a decorrere dal 1° gennaio 1997 dall'art. 8, comma 10, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (legge quadro in materia di lavori pubblici), non rende quindi inapplicabile la prescrizione regolamentare; peraltro, dall'entrata a regime del nuovo sistema di qualificazione introdotto dall'art. 8, commi 1 e 2, della citata legge quadro in materia di lavori pubblici, la qualificazione certificata da organismi pubblici o privati accreditati dagli organismi pubblici ivi previsti potrà essere considerata idonea anche ai fini della dimostrazione dei requisiti previsti dalle disposizioni del regolamento in argomento;

b) dette disposizioni regolamentari già individuano comunque, come possibile alternativa per dimostrare il possesso di requisiti idonei all'assunzione delle responsabilità per impianti termici pubblici o di rilevante potenza, le attestazioni di qualificazione ai sensi delle norme della serie UNI EN 29.000; nel contesto del regolamento, infatti, benché si parli impropriamente di «accreditamento del soggetto ai sensi delle norme UNI EN 29.000», tale espressione deve intendersi riferita all'attestazione della conformità del sistema di qualità, rilasciata dal soggetto accreditato per tale funzione di certificazione;

c) fino all'emanazione di una organica disciplina nazionale sul sistema di certificazione e sempre limitatamente all'esigenza di comprovare i requisiti richiesti al terzo responsabile, devono ritenersi pertanto validi anche gli attestati e certificati di qualificazione rilasciati secondo le procedure di accreditamento e certificazione adottate in ambito volontario, nel rispetto delle norme tecniche, emanate dagli organismi di normazione comunitaria e fatte proprie dagli organismi di normazione nazionali;

d) sempre in via transitoria, tenuto conto dell'eventuale difficoltà ad individuare soggetti già muniti degli specifici requisiti di qualificazione richiesti, i soggetti pubblici ed i proprietari di impianti di rilevante potenza, possono nelle proprie autonome determinazioni ritenere sufficienti ai fini della prova dei requisiti richiesti dal regolamento, l'abilitazione alla manutenzione degli impianti termici ai sensi della legge n. 46/1990, accompagnata dalla dichiarazione dell'impresa interessata di operare conformemente alle citate norme della serie UNI EN 29.000 e di avere avviato le procedure per ottenere la relativa certificazione da parte di un organismo accreditato; ciò in linea con quanto previsto dall'articolo 33

della direttiva 92/50/CEE del 18 giugno 1992, secondo cui quando siano richiesti certificati rilasciati ai sensi delle norme UNI EN 29.000 le amministrazioni interessate «ammettono parimenti altre prove relative all'impiego di misure equivalenti di garanzia della qualità, nel caso di prestatori

Consorzi di bonifica, attenti

La sede centrale della Confedilizia ha segnalato a tutte le Associazioni territoriali aderenti il disposto dell'art. 14 della L. 5.1.1994 n. 36. In base ad esso, «Gli utenti tenuti all'obbligo di versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento di qualsivoglia altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti».

Com'è noto, spesse volte vengono richiesti pagamenti - allo stesso titolo - anche da parte di Consorzi di Bonifica. La situazione va esaminata comprensorio per comprensorio (interferiscono anche leggi regionali), provvedendo - se del caso - all'inoltro delle istanze - diffida a suo tempo diffuse alle Ape, ove ogni socio interessato può prenderne conoscenza e riceverne copia.

di servizi che non abbiano accesso a tali certificati o non abbiano la possibilità di ottenerli entro i termini richiesti».

B. Sostituzione dei generatori di calore con rendimenti di combustione inferiori a quelli prescritti.

1) L'art. 6 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 412/1993, già entrato in vigore lo scorso 29 ottobre 1993, prescrive il rendimento termico minimo per i generatori di calore da installare a decorrere da tale data.

2) L'art. 11, commi 14 e 15, del medesimo regolamento dispone la sostituzione dei generatori di calore il cui rendimento di combustione, misurato nel corso delle verifiche periodiche, risulti inferiore a determinati valori, a meno che i predetti generatori non siano riconducibili mediante operazioni di manutenzione ai livelli di rendimento minimo ammessi. Tale sostituzione, per i generatori installati a decorrere dal 29 ottobre 1993, deve avvenire entro trecento giorni solari a partire dalla data della verifica mentre, per i generatori installati anteriormente al 29 ottobre 1993, deve essere effettuata entro date predeterminate.

Si richiama in particolare la prossima scadenza del termine del 30 settembre 1994 previsto per la sostituzione dei generatori di calore di potenza nominale pari o superiore a 350 kW installati anteriormente al 29 ottobre 1993, ove siano rilevati rendimenti inferiori a quelli minimi ammessi in fase di verifica. In tal caso l'eventuale esistenza di un rendimento inferiore a quelli minimi ammessi deve essere già nota al responsabile dell'impianto sulla base delle indicazioni del costruttore e delle verifiche periodiche effettuate nei termini e con le modalità di misurazione a suo tempo determinate dal decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052.

3) Con riferimento alla previsione del citato art. 11, comma 14, secondo cui la misurazione del rendimento di combustione deve essere effettuata in conformità a norme tecniche UNI che dovranno essere recepite dal Ministero dell'industria, si precisa che, fino al recepimento di dette norme, tale misurazione può essere effettuata sulla base di quanto previsto dall'allegato 3 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 1052/1977 che, anche per questo aspetto, ai sensi dell'art. 37, comma 3, della legge n. 10/1991, deve ritenersi applicabile fino alla piena efficacia delle corrispondenti disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica n. 412/1993 e delle norme tecniche ivi richiamate.

4) Anche per i generatori installati anteriormente al 29 ottobre 1993, si ritiene applicabile il generale termine di sostituzione di trecento giorni dalla data della verifica ove la diminuzione di rendimento sia successiva alle specifiche date di sostituzione previste o comunque sia rilevabile solo dopo tali date in conseguenza dei nuovi metodi di misurazione che saranno indicati nelle richiamate norme tecniche UNI.

5) Salvo quanto chiarito per le disposizioni relative alla sostituzione dei generatori di calore, le altre innovazioni contenute negli articoli 5, 7, 8 e 11 del regolamento per la progettazione e l'installazione degli impianti termici, avendo effetto solo a decorrere dal 1° agosto 1994, non comportano interventi di modifica e sostituzione per gli impianti esistenti installati nel rispetto della normativa precedente e si applicano solo agli impianti termici di nuova installazione e nei casi di ristrutturazione degli impianti stessi.

La presente circolare, indirizzata a codesti uffici, enti ed associazioni che potranno autonomamente avvalersene nell'esercizio dell'attività di rispettiva competenza, sarà pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica Italiana affinché i destinatari e tutti gli altri soggetti interessati possano prenderne conoscenza.



L'inizio di un'assemblea condominiale descritto nell'inserto "Zio Paperone e il dominio del condominio" de "IL SOLE-24 ore" (24 aprile 1994). Molte le notizie in materia condominiale, contenute nel testo.

Locazione di cose

Deroghe al regime legale di imputabilità degli oneri accessori sono consentite se successive alla legge sull'equo canone

Secondo la Corte (che ha risolto il contrasto di giurisprudenza creatosi fra Cass. n. 8225 del 1992, da un lato, e Cass. n. 6299 e 6551 del 1991, dall'altro), il disposto dell'art. 9 l. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui, addossando al conduttore i così detti oneri accessori (totalmente, per quanto riguarda il servizio di pulizia, il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, del riscaldamento, dell'energia elettrica e del condizionamento d'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura degli altri servizi comuni; e al novanta per cento per quanto riguarda il servizio di portineria), fa salvi i patti contrari, si applica esclusivamente ai patti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge stessa, trattandosi di norma che si correla strettamente al nuovo e unitario regime giuridico dei rapporti locativi e costituisce una contropartita alla fissazione di un «equo canone» e a una durata della locazione sottratta alla volontà delle parti, con la necessaria conseguenza che i patti in deroga stipulati anteriormente al suddetto momento, siano essi favorevoli o sfavorevoli al locatore, risultano travolti dal sopravvenire della nuova disciplina destinata a determinare, con effetto anche per i contratti in corso, un diverso equilibrio degli interessi contrapposti.

(Cass., sez. un., 30 marzo 1994, n. 3132)

Gazzetta Giuffrè - Italia Oggi inserto n. 8/94 allegato al n. di Italia Oggi 22/4/1994

Non validi i patti con le agenzie

L'introduzione dei patti in deroga alla legge 392/78 dell'equo canone ha portato negli ultimi tempi a un fenomeno nuovo e rischioso: la sottoscrizione di contratti di locazione da parte delle agenzie immobiliari direttamente con l'inquilino, senza l'assistenza della Confedilizia e di un Sindacato degli inquilini (a volte, solo con quest'ultimo).

Si tratta di contratti non validi, che vengono ricondotti a equo canone: il proprietario, cioè, si illude di fare un contratto in deroga, e si ritrova con un contratto di quattro anni minimo, a equo canone.

Deducibile l'occupazione di suolo pubblico

L'indennità corrisposta per l'occupazione di suolo pubblico è deducibile dal reddito dei fabbricati.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria di 2° grado (sez. IV) di Treviso (pres. Avanzi, rel. Gava), con una recentissima decisione (n. 1460/94).

"Trattasi all'evidenza - hanno scritto i giudici tributari - di un peso imposto all'immobile della contribuente per l'occupazione del suolo e gravante il reddito fondiario, e ciò indipendentemente dal fatto di avere assunto veste di imposta e/o tassa (conseguenza, questa, della natura pubblica dell'Ente proprietario del suolo occupato). Conseguentemente, detto onere rientra fra quelli deducibili ex art. 10 D.P.R. 597/73, la cui locuzione al riguardo è quantomai estensiva, riferendosi a tutti gli altri oneri gravanti sul reddito degli immobili".

DALLE RIVISTE

Tutto sulla licenza d'abitabilità

Interessante articolo di Gianfranco Gallo-Orsi su *Consulente immobiliare* (n. 490): Catasto, la soppressione della categoria A/5-Come attribuire ai fabbricati un reddito inesistente. *Consulente immobiliare* n. 491, invece, pubblica studi di Francesco Tamborrino (Note sulla legge 86/1994 istitutiva dei fondi comuni immobiliari) e di Gianluca Groppi (Le aliquote Iva in edilizia).

Diversi gli articoli da segnalare sull'*Informatore Pirola*. Sul n. 12: Luigi Marotta, Reddito dei fabbricati e alternative tra Ilor e Ici; Adriano Melchiorri, Cooperative edilizie: la dichiarazione dei redditi dei soci assegnatari. Sul n. 13: Antonio Mazzocca, Agevolazioni fiscali per la prima casa; Salvatore Servidio, Fondi immobiliari chiusi: trattamento tributario. Sul n. 14: Stefano Fiaccadori, Fabbricati in locazione tra deduzioni forfettarie e documentate.

Immobili & Proprietà (n. 3) pubblica un esaustivo articolo del Presidente del Centro studi della Confedilizia Michele d'Amico: Gli oneri accessori nel contratto di locazione.

Passiamo alle riviste tributarie. Il *Corriere tributario* pubblica sul suo n. 16 un articolo a proposito della "nuova" tassazione sul reddito degli immobili (di Antonella Cavallaro e Massimiliano Gazzo) e sul suo n. 18 uno studio di Carlo Belvedere dal titolo "Le pertinenze: imposta di registro e casi particolari". Sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 2) segnaliamo lo studio di Raffaello Lupi: Precisazioni in tema di cessioni di immobili da parte di società estere (Iva o registro a scelta?).

Comuni d'Italia (n. 3) pubblica un articolo di Elisabetta Pirotti su "L'indennità di espropriazione e l'imposta comunale sugli immobili". *La nuova Rassegna* (n. 3) ospita uno studio di Pietro Grassano sulla licenza di abitabilità (sua natura e suoi caratteri, posizioni giuridiche dei destinatari dell'atto).

Un esaustivo studio sull'ICI compare su *La finanza locale*, n. 2. Ne è autore Mario Leccisotti.

E veniamo, per concludere, alla materia urbanistica. La *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 4/93) pubblica questi studi, interessantissimi: Lucia Cimellaro, L'indennità di espropriazione: i nodi irrisolti della sentenza della Corte costituzionale n. 283 del 16.6.1993; Sandra Antoniazzi, Inapplicabilità delle misure di salvaguardia all'ipotesi di domanda di concessione edilizia in sanatoria; Raffaele Bifulco, Brevi note in tema di prelazione dello Stato su cose di interesse artistico e storico. Della *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 1) segnaliamo alcuni contributi, tutti dovuti a Maurizio De Tilla: Sul potere del giudice in relazione alla determinazione dei millesimi; Sulla costruzione eseguita dal coniuge durante il matrimonio; Sul diniego di rinnovazione della locazione; Locazione ed opposizioni del terzo. La stessa rivista pubblica anche un articolo di C. Pennarola sull'Ici e gli Iacp, e un altro di F. Novarese sulla tutela del patrimonio storico-artistico in relazione all'"uso compatibile".

a cura dell'Ufficio studi della CONFEDILIZIA

Il nuovo modello di dichiarazione ICI

Con il d.m. 15 febbraio 1994, il Ministero delle finanze ha approvato il modello di dichiarazione ICI per l'anno 1993; detta dichiarazione, contrariamente a quanto avvenuto l'anno scorso, non deve essere presentata da tutti i proprietari di immobili, bensì solamente da quelli nei confronti dei quali si sono verificate, nell'anno scorso, alcune variazioni, tali da rendere non più conforme al vero la "dichiarazione dei terreni e dei fabbricati" presentata nel 1993. Vediamo quali sono le particolarità di questa dichiarazione ICI per l'anno 1993.

Innanzitutto si consideri un fatto curioso: l'ICI si paga relativamente all'anno in corso, diversamente da quanto accade per l'IRPEF e l'IRPEG; ciò significa che ogni proprietario di immobili ha pagato, nel 1993, l'ICI relativa al 1993 e l'IRPEF o l'IRPEG relativa al 1992; quest'anno, ognuno paga l'IRPEF o l'IRPEG per i redditi conseguiti nel 1993 e paga invece l'ICI per il 1994. Appare quindi strano che - fra il 1° maggio ed il 30 giugno 1994 - debba essere presentata una dichiarazione relativa all'ICI 1993, ossia *ad un'imposta che è già stata pagata*; d'altra parte, è proprio il D.lgs. numero 504/1992 (istitutivo dell'ICI) a stabilire che le modifiche dei dati relativi agli immobili posseduti devono essere denunciate "entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate" (art. 10, quarto comma).

È quindi normale che si verifichi quanto segue: ogni proprietario paga sulla situazione effettiva a partire dall'anno in cui questa si verifica; la modifica viene denunciata però l'anno successivo a quello in cui è intervenuta. Così se Tizio ha acquistato il suo unico immobile il 2 settembre 1993, ha pagato l'ICI (per il periodo di settembre - dicembre 1993) entro il 20 dicembre 1993, anche se non aveva presentato entro il giugno dell'anno scorso la dichiarazione dei terreni e dei fabbricati, dal momento che a quell'epoca egli non possedeva alcun immobile.

Il modello per la dichiarazione ICI 1993 è chiaro, così come le relative istruzioni: ci limiteremo quindi a ricordare alcune particolarità di questa imposta che - lo ricordiamo - è al vaglio della Corte costituzionale, la quale dovrà pronunciarsi sulla legittimità dell'ICI.

Innanzitutto, devono presentare la dichiarazione per il 1993 soltanto i soggetti nei confronti dei quali si sono verificate, l'anno scorso, variazioni nell'ambito del patrimonio immobiliare; è perciò obbligato chi ha acquistato o ceduto un immobile, sia a titolo gratuito (donazione) che a titolo oneroso (compravendita o permuta); vanno denunciati i trasferimenti sia della piena che della nuda proprietà, così come quelli aventi per oggetto il diritto di usufrutto, uso ed abitazione, ovvero il diritto di superficie. Se un proprietario immobiliare è deceduto nel corso del 1993, i suoi successori nel possesso dell'immobile (eredi o legatari) dovranno presentare la dichiarazione sia per il defunto che in proprio quali nuovi soggetti passivi ICI.

Altre ipotesi che comportano l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI in rettifica di quella già presentata l'anno scorso sono quelle di modifica della destinazione urbanistica dei terreni; così, se nel corso del 1993 un terreno agricolo è diventato edificabile (o viceversa), il proprietario dovrà denunciare la modifica; ugualmente, nel caso in cui un fabbricato già rurale abbia perso le caratteristiche di cui all'art. 39 DPR numero 917/1986, come precisate dall'art. 9, terzo e quarto comma, della legge numero 133/1994.

Ricordiamo poi che il D.lgs. numero 504/1992 ha introdotto nel nostro ordinamento alcune novità fondamentali, le quali peraltro l'anno scorso - ossia il primo anno di applicazione dell'ICI - sono rimaste forzatamente lettera morta. A partire dal 1994 dovrebbero invece attuarsi le seguenti circostanze a favore dei proprietari:

- in base al disposto dell'art. 11, primo comma, del D.lgs. numero 504/1992, se l'immobile soggetto ad ICI non era iscritto in catasto con attribuzione di rendita, l'Amministrazione finanziaria doveva trasmettere copia della dichiarazione all'Ufficio Tecnico Erariale competente il quale, entro un anno, doveva provvedere all'attribuzione della rendita; fra pochi mesi, quindi, tutti i fabbricati inseriti nelle dichiarazioni presentate l'anno scorso dovrebbero essere censiti con attribuzione della relativa rendita catastale;
- se dalla rendita attribuita dall'U.T.E. deriva una base imponibile minore di quella calcolata in via presunta dal proprietario e sulla quale quest'ultimo ha pagato l'ICI 1993, il Comune competente deve disporre il rimborso dell'eccedenza pagata, maggiorata degli interessi;
- per i proprietari la cui situazione immobiliare è rimasta immutata non solo non occorre la presentazione di una nuova dichiarazione, ma è previsto che essi riceveranno dal concessionario della riscossione competente per territorio (quello nella cui circoscrizione si trova il Comune al quale spetta l'imposta) i moduli prestampati per il versamento;
- a partire da quest'anno l'ICI spetta interamente ai Comuni; entrano pienamente in vigore tutte le norme del D.lgs. numero 504/1992, comprese quelle che vennero derivate, per il solo 1993, dall'art. 18 del D.lgs. stesso, in materia di liquidazione e rettifica delle dichiarazioni, accertamento, irrogazione della sanzioni e degli interessi, riscossione delle somme conseguentemente dovute, nonché rimborso delle somme pagate senza titolo o comunque erroneamente.

Scadono il 31 dicembre i termini per mettersi in regola.

Impianti elettrici, sette mesi per s

Come adeguarsi alle norme sulla sicurezza

Quando è sufficiente un interruttore differenziale, quando serve la "messa a terra". Gli obblighi degli amministratori.

Un anno fa gli italiani brindavano all'approvazione del decreto legge che, in extremis, concedeva loro 22 mesi di respiro in più per adeguare i propri impianti elettrici alle norme di sicurezza dettate dalla legge 46/90.

Il decreto legge 48 del 2 marzo '93, infatti, spostò la scadenza dei termini al 31 dicembre 1994: una data che oggi appare pericolosamente vicina per chi ha lasciato trascorrere tutto questo tempo senza darsi da fare. Di nuove proroghe, infatti, non si parla: rimangono quindi solo sette mesi per mettersi in regola.

In molti casi per risolvere la situazione, basterà installare - secondo una risoluzione ministeriale ottenuta dalla Confedilizia - un *interruttore differenziale*, per una spesa fra le 300 e le 500.000 lire. In altre circostanze, invece, sarà necessario un impianto di *messa a terra*, per una spesa di diversi milioni di lire.

Per sapere quali siano gli adeguamenti da effettuare per rendere più sicuro il proprio impianto ed evitare le sanzioni previste per gli inadempienti, basterà ricapitolare i punti salienti della legge 46/90.

I requisiti di sicurezza

- Le civili abitazioni e le parti comuni degli edifici costruiti dal 13 marzo 1990 in poi devono essere dotate obbligatoriamente di impianto di *messa a terra* e di *interruttori differenziali* ad alta sensibilità che scattino in presenza di dispersioni del valore massimo di *1 Ampere*, pari a 1.000 *milliampere* (l'*ampere* è l'unità di misura dell'intensità della corrente elettrica).
- Nelle civili abitazioni e nelle parti comuni degli edifici costruiti prima del 13 marzo 1990, invece, è sufficiente un *interruttore differenziale* ad alta sensibilità che scatti in presenza di dispersioni del valore massimo di *30 milliampere* (l'energia elettrica sufficiente per accendere una lampadina dell'albero di Natale). Questo dispositivo è ritenuto sufficiente se l'impianto elettrico è dotato di *sezionamento e protezioni contro le sovracorrenti* (posti all'origine dell'impianto) e *protezioni contro i contatti diretti*.
- L'obbligo di installare un impianto di *messa a terra* scatta anche per

gli edifici costruiti prima del 13 marzo '90 qualora l'impianto elettrico venga ristrutturato, ampliato o trasformato.

I lavori sull'impianto elettrico vanno affidati, per legge, solo a ditte specializzate e abilitate ai sensi della 46/90. Alla fine dei lavori, le ditte dovranno rilasciare una *dichiarazione di conformità*.

I chiarimenti necessari

Questi i principali obblighi da rispettare. Rimangono, però, alcuni particolari da sottolineare.

a) **Alta sensibilità.** Il livello minimo di sensibilità ammesso per gli *interruttori differenziali* è diverso a seconda che sia presente, o no, l'impianto di *messa a terra*. Senza la *messa a terra*, tale livello è fissato a *30 milliampere*. Con la *messa a terra*, invece, è consentito un livello di sensibilità 33 volte inferiore: *1 Ampere* (1.000 *milliampere*).

Va sottolineato, però, che quelli indicati sono solo dei limiti. Nulla vieta che si possano installare *differenziali* ancora più sensibili. In particolare, per chi non ha la *messa a terra*, sono disponibili sul mercato *differenziali* da 5 a 10 *milliampere*, particolarmente indicati se in casa ci sono bambini, anziani o persone malate. Questi modelli ultrasensibili, comunque, possono essere applicati solo ad impianti elettrici in buone condizioni: in caso contrario, risulterebbero inutilizzabili.

Chi ha la *messa a terra*, invece, farà bene a scegliere (dietro consulenza di specialisti) un *differenziale* la cui sensibilità sia correlata al valore della resistenza di terra. In parole povere: un *differenziale* adatto alla situazione e alle caratteristiche del proprio impianto di *messa a terra*.

b) **Il differenziale non è mai un optional.** In presenza dell'impianto di *messa a terra*, l'*interruttore differenziale* non va mai considerato come un *optional*. Anzi, in questo caso, l'installazione del *differenziale* è ancora più indispensabile: se, in un edificio, anche un solo condòmino ne fosse sprovvisto, metterebbe a repentaglio la sicurezza di tutti gli altri.

c) **I luoghi di lavoro.** L'obbligo di realizzare un impianto di *messa a terra* scatta comunque per le parti comuni di tutti quei condomini che abbiano alle proprie dipendenze un portiere o altri lavoratori. Questo, non in virtù della legge 46/90, ma del DPR 547/55 sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

scadono il 31 dicembre i termini per mettersi in regola

Impianti elettrici, sette mesi per salvarsi

Come adeguarsi alle norme sulla sicurezza

«Lo stesso discorso - dice l'ingegner Domenico Di Giovanni, responsabile del settore impianti elettrici dell'Ispesel, l'Istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro - vale per i singoli appartamenti nei quali lavori qualcuno: ad esempio, una collaboratrice domestica».

Il costo dei lavori

Stabiliti i requisiti minimi previsti dalla legge, va comunque sottolineato che la realizzazione di un impianto di *messa a terra* garantisce un livello di sicurezza certamente superiore a quello garantito da un *differenziale*.

Se il legislatore non ha reso obbligatoria, sempre e comunque, la *messa a terra*, la motivazione è solo economica. Installare un *differenziale* può costare, tutto compreso, fra le 300 e le 500.000 lire (100.000 lire in più per i modelli dotati di protezione contro le sovracorrenti); inoltre, si tratta di un lavoro relativamente semplice e veloce.

Realizzare una *messa a terra* in un appartamento, invece, è un'operazione che, mediamente, costa fra i 10 e i 20 milioni di lire. Si poteva imporre una tale spesa ai proprietari di 20 milioni di abitazioni (tanti sono in Italia gli alloggi privi di *messa a terra*) e nutrire, contemporaneamente, qualche speranza che l'obbligo venisse rispettato?

Ecco il perché della tolleranza del legislatore. Fermo restando che una *messa a terra* dà più sicurezza e che, prima o poi (causa ristrutturazioni, ampliamenti o trasformazioni degli impianti elettrici) tutte le abitazioni dovranno esserne dotate.

La parte più consistente della spesa necessaria per l'installazione della *messa a terra* è normalmente costituita dalle opere murarie relative al rifacimento dell'impianto elettrico. Una fase, questa, che può essere del tutto superata se si decide di abbandonare il vecchio impianto e di realizzarne uno nuovo, utilizzando canaline esterne portacavi. Questa soluzione, facile e rapida, costa tra le 5.000 e le 18.000 lire a metro lineare e non comporta opere murarie.

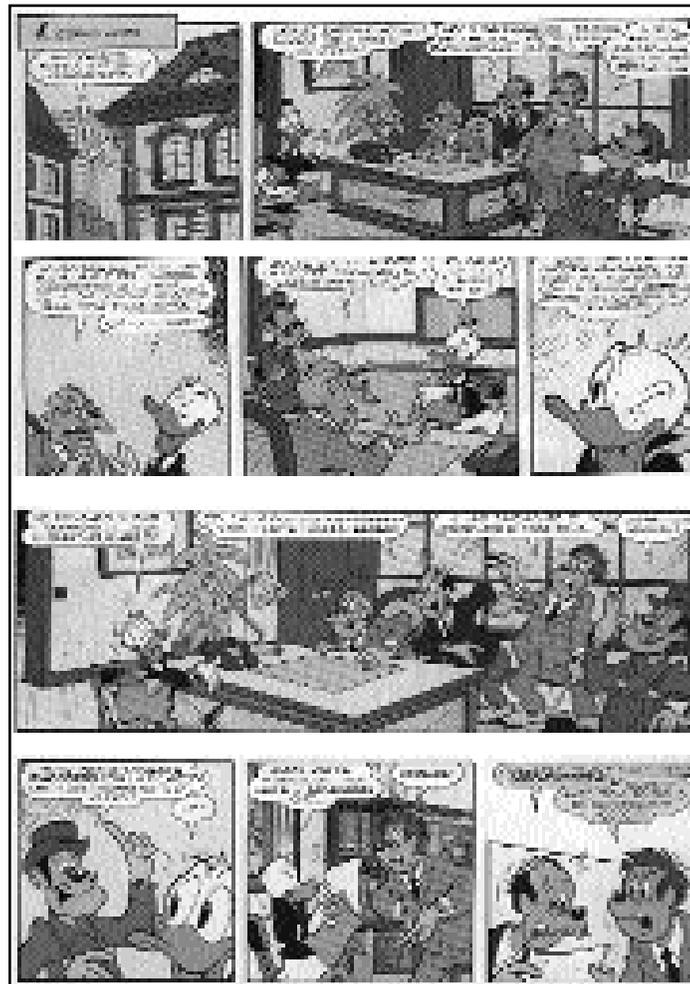
Negli appartamenti sono consigliabili le canaline - zoccolo che, raccordandosi alle canaline verticali, non deturpano l'arredamento. Dentro queste canaline possono essere inseriti cavi di qualunque tipo: da quelli telefonici a quelli per il computer; dai cavi per l'antenna televisiva a quelli dell'impianto di sicurezza.

Altre opere murarie possono essere evitate in quei punti dove vengono installati apparecchi elettrici forniti di doppio isolamento (indicatedo sull'apparecchio da due quadrati inseriti uno dentro l'altro). Questi apparecchi, infatti, non hanno bisogno di essere collegati alla *messa a terra*.

Le sanzioni previste

Per chi non effettua gli adeguamenti previsti, la legge 46/90 prevede sanzioni tra le 500.000 lire e i 5 milioni di lire. Chi, invece, affida i lavori a ditte non abilitate, rischia multe tra le 100 e le 500.000 lire. Più pesanti le sanzioni per le ditte che effettuassero lavori per i quali non sono abilitate; oppure per le ditte abilitate che, a fine lavori, non rilasciassero la *dichiarazione di conformità*: somme variabili tra 1 e 10 milioni di lire.

Infine, va ricordato che la legge 46/90 dichiara gli amministratori di condominio responsabili (insieme ai proprietari degli immobili) delle utenze di uso comune. Gli amministratori, quindi, sono obbligati a effettuare i lavori d'adeguamento e a conservare la relativa documentazione.



Una riunione per la stipula di un "patto in deroga". Così è vista nell'inserto "Paperino, locatore e locatario" de "IL SOLE-24 ore" (18 aprile 1994). L'accompagnano molte utili informazioni sui contratti di locazione. La Confedilizia è citata nel testo a proposito del contratto - tipo per i patti in deroga commerciali.

Spese '92 e spese '93 per gli immobili locati

In base al disposto dell'art. 34, comma 4 bis, del DPR n. 917/1986, così come modificato dall'art. 4, comma 1, lettera c) del D.l. n. 222/1994, il proprietario di unità immobiliari concesse in locazione deve dichiarare per tali unità l'importo del canone di locazione, ridotto forfettariamente del 15% se tale importo è maggiore della rendita catastale. Viene così sostanzialmente innovato il trattamento tributario, ai fini dell'imposta sul reddito, delle spese sostenute dal locatore; si ricorda che, fino all'anno

scorso, dette spese erano detratte forfettariamente (ossia senza bisogno di alcuna documentazione), in misura del 10% del canone; previa documentazione, fino ad un ulteriore 15%, calcolato sempre sul canone.

Quanto alla dichiarazione dei redditi relativa al 1993, da presentare entro il prossimo giugno, le regole sono assai diverse: la riduzione forfettaria passa dal 10% al 15% del canone, ma non è più possibile la detrazione ulteriore, neppure allegando la relativa documentazione.

Detto sistema favorisce chi non

ha effettuato lavori nel 1993; soprattutto, danneggia i proprietari che hanno - giustamente - richiesto la fattura per le opere che hanno fatto eseguire. Tali proprietari, infatti, non solo non possono più detrarre alcunché, *ma perdono anche l'IVA*, pagata sui corrispettivi.

L'ingiusta situazione (di aggravio) per chi si è attenuto alle leggi vigenti - per come interpretate allora dal Ministero - all'epoca dell'effettuazione delle spese, è già stata segnalata dalla Confedilizia al Ministero della Finanza.

GIURISPRUDENZA CASA

Il decoro va rispettato

L'art. 1120 del Codice civile vieta le innovazioni che "alterino il decoro architettonico" del fabbricato condominiale. Ma cosa s'intende per "decoro architettonico"? La Cassazione lo ha finalmente precisato in una sentenza, tuttora inedita (n. 10513/93), di grande interesse ed importanza.

"Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ., deve intendersi - hanno detto i supremi giudici - l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e che imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio". Nell'occasione, la Corte ha anche precisato che "l'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato".

a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Tassa rifiuti e proprietari di casa

Il capo III (articoli 58-80) del decreto legislativo 15.11.93 n. 507 riguarda la "Tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani", cioè di quei rifiuti prodotti nell'ambito del centro abitato, delle frazioni, dei nuclei abitati e, a discrezione del Comune, degli insediamenti sparsi. Costituiscono presupposto per l'applicazione della Tassa, l'occupazione o la detenzione di locali o di aree scoperte, adibiti a qualsiasi uso purché insistenti sul territorio comunale in cui il servizio di raccolta è attivato o comunque reso in modo continuativo. Nel caso di abitazioni coloniche o di fabbricati con area scoperta di pertinenza la corresponsione della Tassa è dovuta anche quando nella zona in cui è attivata la raccolta vi sia solo la strada d'accesso all'immobile.

Sono tenuti al pagamento di tale tassa coloro che occupano o detengono i locali o le aree summenzionate: è in ogni caso prevista la responsabilità in solido tra i componenti del medesimo nucleo familiare e comunque tra coloro che utilizzano in comune tali superfici. Il decreto prevede espressamente che la tassa debba essere versata anche per le parti comuni del condominio produttive di rifiuti. La tassa relativa viene determinata dal Comune in relazione alla superficie indicata nella denuncia, in mancanza aumentando di una percentuale variabile dal 2% al 10% la superficie dichiarata dai proprietari o dai detentori degli alloggi in condominio; è fatta salva l'obbligazione di coloro che occupano parti comuni in via esclusiva. L'amministratore di condominio dovrà entro il 20 gennaio di ciascun anno comunicare al Comune il numero degli occupanti o detentori dei locali o aree del condominio, pena l'applicazione di una sanzione pecuniaria da L. 50.000 a 150.000 da determinare a seconda della gravità della violazione.

Allo stesso obbligo e alla stessa pena soggiacciono coloro che gestiscono i servizi comuni di locali in multiproprietà: quest'ultimi sono responsabili del versamento della tassa dovuta per i locali ed aree scoperte di uso comune nonché per le superfici a uso esclusivo dei singoli occupanti o detentori.

È in ogni caso ferma la responsabilità per gli obblighi e i diritti relativi ai locali ed alle aree scoperte in uso esclusivo. Nel caso di multiproprietà la tassa è dovuta dagli utenti in proporzione al periodo di occupazione o di disponibilità esclusiva ed è versata a cura dell'amministratore.

Grava sugli utenti del servizio l'obbligo di presentare al Comune, entro il 20 gennaio dell'anno suc-

cessivo all'inizio dell'occupazione o detenzione, una denuncia, redatta su apposito modello, ove sono indicati i locali e le aree tassabili siti sul territorio comunale in cui il servizio è svolto. Non vi è necessità di ulteriori denunce per gli anni successivi qualora le superfici tassabili siano rimaste immutate. In caso contrario l'utente dovrà provvedervi, denunciando ogni variazione tale da influire sulla determinazione dell'ammontare della tassa o comunque sulla sua applicazione e riscossione. "La tariffa è commisurata all'anno solare in base alla quantità e qualità medie ordinarie per ogni unità di superficie imponibile dei rifiuti solidi urbani interni ed equiparati producibili nei locali ed aree per il tipo di uso, cui i medesimi sono destinati, nonché al costo dello smaltimento" (art. 65). L'obbligo di pagamento della relativa tassa decorre dal primo giorno del bimestre solare successivo a quello in cui ha avuto inizio l'utenza; qualora durante il corso dell'anno cessi l'occupazione dei locali o delle aree per cui era utilizzato il servizio, la tassa non è più dovuta a decorrere dal

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

primo giorno del bimestre solare successivo a quello in cui è stata presentata e poi accettata la denuncia di cessazione. Nel caso in cui l'utente abbia ommesso di presentare la denuncia di cessazione, il pagamento non è dovuto se il fruitore del servizio abbia prodotto successivamente la denuncia e dimostri di non aver continuato l'occupazione o la detenzione di aree e locali ovvero che la tassa sia stata assolta dall'utente a lui subentrato.

Il decreto legislativo in esame prevede particolari ipotesi in cui è escluso il pagamento della relativa tassa, esclusione specificata dall'art. 62 per i locali e le aree che per loro natura o per loro destinazione non possono produrre rifiuti o che per le loro condizioni obiettive non sono stati utilizzati durante l'anno in corso, purché ciò emerga dalla relativa denuncia e sia riscontrabile. Qualora in immobili adibiti ad uso abitativo venga esercitata un'attività economica e professionale il regolamento comunale può stabilire che la tassa sia calcolata in base alla tariffa prevista per l'attività esercitata e alla superficie utilizzata. In relazione alle aree scoperte, a qualsiasi uso siano adibite, la tassa si computa al 50% qualora non costi-

tiscano pertinenza o accessorio di locali ed aree assoggettabili a tassa, mentre quelle aree che costituiscono pertinenza o accessorio di locali tassabili sono computate nel limite del 25%. Particolari riduzioni fino ad un terzo sono previste a favore di abitazioni con un solo occupante o nel caso di abitazioni per uso stagionale o altro uso limitato e discontinuo purché tale destinazione sia specificata nella denuncia originaria con indicazione altresì dell'abitazione di residenza e dell'abitazione principale e dichiarazione di non voler cedere l'alloggio in locazione o comodato. La stessa forma di riduzione è prevista in caso di locali, diversi dalle abitazioni, e di aree scoperte adibite ad uso stagionale o discontinuo, ma ricorrente, risultante da licenza o autorizzazione rilasciata dai competenti organi per l'esercizio di tale attività. Riduzioni spettano anche a coloro che dimorano o risiedono all'estero per almeno sei mesi all'anno, in relazione ad abitazioni a disposizione in Italia. L'ammontare della tariffa può altresì essere ridotto di un importo non superiore al 30% nei confronti degli agricoltori occupanti la parte abitativa della costruzione rurale. Tali riduzioni si applicano sulla base degli elementi e dei dati indicati nella denuncia originaria.

Da ultimo il decreto 507/93 prevede a carico di chi omette o presenta una denuncia originaria o di variazione incompleta una sovrattassa del 50% dell'ammontare dei tributi complessivamente dovuti per gli anni cui si riferisce l'imposizione accertata. Nel caso di denuncia tardiva che intervenga entro un mese dalla scadenza è prevista una sovrattassa del 5%, qualora intervenga oltre un mese, la sovrattassa è pari al 20% di quella ordinaria. In caso di denuncia originaria o di variazione infedele per oltre un quarto della tassa, si applica un sovrattassa del 50% sulla differenza tra quella dovuta e quella liquidata in base alla denuncia. Tali sanzioni sono ridotte del 30% qualora le pendenze conseguenti all'accertamento siano definite per adesione formale del contribuente entro il termine previsto per ricorrere alle Commissioni tributarie. Nel caso di omessa, inesatta o tardiva indicazione dei dati richiesti o nella trasmissione dei documenti o dell'elenco degli occupanti o detentori dei locali e aree del condominio da parte dell'amministratore è prevista una pena pecuniaria da L. 50.000 a 150.000 a seconda della gravità della violazione.

Francesca Beoni
Coordinamento legali Confedilizia



Il volume è una guida pratica al calcolo del reddito dei fabbricati, aggiornata con il d.lgs. n. 568 del 28/12/1993 e con il d.l. n. 131 del 24 febbraio 1994 che hanno definito le nuove tariffe d'estimo.

Gli Autori forniscono tutte le indicazioni operative per i procedimenti catastali, per gli adempimenti tributari della prossima dichiarazione dei redditi e per verificare l'esistenza di crediti nei confronti dello Stato.

A quando il turno di Roma per gli affitti facili?

Il procuratore regionale lombardo della Corte dei Conti, Antonio Mimmo, ha aperto un'indagine (una "vertenza", in gergo tecnico) a proposito degli "affitti facili" del Comune di Milano (amici, amichetti, amici degli amici...).

A quando il turno di Roma, ove circa 100mila appartamenti sono locati a fitti di favore e vengono tuttora rinnovati - anche dopo i patti in deroga - a condizioni privilegiate, sulla base del famoso Accordo Cristofori?

Nuovi coefficienti per ICI immobili gruppo D

L'articolo 5, terzo comma, del D.lgs. numero 504/1992 prevede che per i fabbricati del gruppo D non censiti in catasto e posseduti nell'esercizio di impresa (ossia da società ovvero da imprese individuali) la base imponibile ai fini dell'ICI vada determinata facendo riferimento all'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione particolari coefficienti.

Detti coefficienti, come individuati nella norma sopra citata, andavano utilizzati per l'ICI relativa al 1993; con il Decreto del Ministero delle Finanze 9 aprile 1994 sono stati fissati i nuovi coefficienti, da utilizzare per la dichiarazione ICI 1994.

I coefficienti sono i seguenti: per l'anno 1994 = 1,02; per l'anno 1993 = 1,04; per l'anno 1992 = 1,05; per l'anno 1991 = 1,07; per l'anno 1990 = 1,12; per l'anno 1989 = 1,17; per l'anno 1988 = 1,22; per l'anno 1987 = 1,33; per l'anno 1986 = 1,43; per l'anno 1985 = 1,53; per l'anno 1984 = 1,63; per l'anno 1983 = 1,73; per l'anno 1982 e anni precedenti = 1,84.

Istruzioni dichiarazioni redditi e immobili storici

Il Decreto del ministero delle finanze 15 febbraio 1994, che ha approvato i modelli 740/1993 e le relative istruzioni, dedica - nell'appendice della "Guida alla compilazione", un breve paragrafo alla tassazione degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico. Al riguardo, si prevede che la relativa rendita "deve essere determinata mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è collocato". "Qualora gli immobili in questione vengano concessi in locazione (prosegue il testo) dovranno essere applicate tutte le regole relative alla tassazione sulla base del reddito effettivo compreso il confronto tra la rendita ed il canone di locazione".

L'istruzione riprende - però, solo parzialmente - il disposto dell'articolo 11, secondo comma, della legge 413/1991, che recita: "In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato".

La disposizione è (incredibilmente) chiara, e non necessita di particolari sforzi interpretativi: per stabilire il reddito dell'immobile, se ne moltiplica la consistenza per la minore delle tariffe previste per gli immobili censiti nel gruppo A (esclusa la categoria A/10, relativa ai negozi).

Il suddetto criterio può essere facilmente utilizzato relativamente alle abitazioni ed agli uffici, unità censite nel gruppo catastale "A" e la cui consistenza viene calcolata in vani catastali. L'applicabilità della norma sopra riportata è però possibile anche per gli immobili diversi dai suddetti, ossia - fra gli altri - autorimesse, negozi e magazzini, che sono invece censiti nel gruppo "C" ed hanno la consistenza calcolata in metri quadrati: è infatti sufficiente "tradurre la consistenza espressa in metri quadri in quella espressa in vani, utilizzando il concetto del vano catastale medio".

La frase riportata tra virgolette (e di cui demmo a suo tempo notizie su *Confedilizia notizie*) è tratta dalla circolare Dir. Entrate - Dir. AA.GG. e Cont., numero 7/1106/D.E., emanata dal Ministero delle finanze, il quale ha finalmente recepito le indicazioni della giurisprudenza, nonché le reiterate richieste avanzate in punto da parte della Confedilizia. Infatti, si ricorda che la Commissione tributaria centrale con pronuncia 11/3/1987 - 29/1/1988 numero 906 (confermata

da una sentenza della Cassazione di cui pure *Cn* ha dato notizia), aveva stabilito che tutti gli immobili vincolati vanno accatastati - e per l'intero, indipendentemente dalla destinazione - nella categoria A/9, ossia quella espressamente dedicata a detti fabbricati. Non bisogna poi credere che la ricordata sentenza della Commissione tributaria centrale sia un precedente isolato: anche varie Commissioni locali (tra cui la Commissione tributaria di primo grado di Piacenza, con decisione del 20 gennaio 1992), avevano sostenuto la tesi ricordata, che unica permetteva la corretta applicazione delle norme di legge. Per conseguire un tale obiettivo, è ovviamente necessario trasformare i metri quadri (o i metri cubi, nel caso di immobili censiti nel gruppo "B") in vani catastali, il che rende quindi possibile l'applicazione dell'articolo 11, secondo comma, della legge 413/1991.

Le istruzioni relative al modello 740/1993 non sono però esaustive sul punto, limitandosi a ricordare che - per i fabbricati vincolati - si deve usare la minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni: le abbiamo completate noi, sulla base della precitata Circolare. In tali istruzioni viene invece sostenuto che, per i fabbricati vincolati *concessi in locazione*, la rendita va stabilita secondo le regole generali, disapplicando - di fatto - la regola più volte ricordata; si riprende, quindi, la tesi già sostenuta dal ministero delle finanze, pure nella circolare già ricordata.

L'impostazione ministeriale sembra però contrastare con il dato letterale della norma, in quanto l'articolo 11, secondo comma della legge 413/1991 inizia con le parole: "in ogni caso, il reddito degli immobili..."; la legge non distingue fra immobili locati ed immobili non locati; anzi, si premura di precisare che la disposizione va applicata in ogni caso, e quindi senza eccezioni di sorta. È quindi da ricordare che né una circolare né un decreto ministeriale possono contraddire o modificare una disposizione di legge, e che la tesi sostenuta dal Ministero delle finanze è solamente un'opinione, non una disposizione di legge. A decidere sarà la giurisprudenza tributaria.

Gianluca Groppi
Coordinamento legali CONFEDILIZIA

"Alleanza nazionale" su Fisco e casa

Il Responsabile economico di "Alleanza nazionale" on. Maurizio Gasparri ha illustrato in una conferenza stampa la posizione del movimento a proposito della politica fiscale per la casa.

L'on. Gasparri ha evidenziato che An propugna di eliminare - come da tempo sostiene la Confedilizia - la doppia tassazione (Irpef ed Ici) sugli immobili. A parere di An, l'Ici andrebbe trasformata "in una tassa complessiva sui servizi comunali e dovrebbe colpire sia i proprietari che gli inquilini".

ICI, villa e terreno

L'art. 8, primo comma, del D. Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI, prevede che "l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni".

Da questa norma si evince come l'ICI sia dovuta *sul fabbricato* e non sull'area: se il Comune ha rilasciato la dichiarazione di inabitabilità, sarà applicabile la riduzione di cui alla norma sopra riportata.

Se si tratta di villa di particolare interesse storico, architettonico o artistico ai sensi della legge n. 1089/1939, il valore della villa andrà calcolato utilizzando la minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui si trova la villa stessa, giusta il disposto dell'articolo 2, quinto comma, della legge n. 75/1993.

Riduzione case sfitte

La riduzione del reddito all'80% per le unità immobiliari sfitte era prevista dall'art. 38, primo comma, del D.P.R. numero 917/1986; tale norma è stata però sostituita giusta il disposto dell'art. 4, primo comma, lett. d) del D.L. n. 222/94, che ha eliminato la suddetta riduzione, come già illustrato su *Cn*.

RASSEGNA STAMPA APRILE

Abbiamo una casa (con inquilino), non possiamo sposarci

Il sole-24 ore dell'11.4 pubblica un'intera pagina di informazioni giuridiche sui preliminari di vendita. È a cura di Domenico Parretta.

Il 6 e il 13 aprile, articoli - esemplari - di Marco Marcello sulla pagina di guida all'investimento immobiliare che viene settimanalmente pubblicata da *Il Giornale*. Titolo: "Casa dolce casa, sei ancora mia?" e "Ed ecco a voi l'iniquo canone". Più chiari di così...

Su *L'Indipendente* del 15, articolo di Sergio Pravettoni: "Le promesse della Destra per le abitazioni concordi almeno su un punto. Giurano: casa meno tassata". Riportata anche l'opinione del Presidente confederale.

Disperata lettera di Angela Brambilla sul *Corriere della sera* del 16/4: "Sono una ventottenne laureata. Da qualche anno io e il mio fidanzato abbiamo deciso di sposarci. I miei genitori, per aiutarci e averci vicino, hanno acquistato un appartamento sottostante al loro e dall'88 hanno dato lo sfratto all'inquilino. Ma nonostante anni di avvocati, carte bollate, dichiarazioni di necessità, a tutt'oggi non sono ancora riusciti a ritornare in possesso della loro proprietà. Dal canto suo l'ufficiale giudiziario incaricato, non avendo la disponibilità della forza pubblica, è costretto a concedere continui rinvii. E noi poveri fidanzati, ormai a vita, attendiamo fiduciosi non si sa bene quale governo o divina provvidenza".

Fatto curioso (ma con un suo fondo di attendibilità) quello di cui ha diffusamente dato conto - ma anche altri quotidiani ne hanno parlato - *Il Giornale* del 17: "Quella casa è piena di fantasmi: nessuno la compera. E io non pago l'Ici...".

Millionaire pubblica un articolo di Nicoletta Spolini sugli amministratori di condominio: "Affari di Palazzo". Il supplemento del *Corriere*, *Sette*, pubblica un completo - e simpatico - articolo sul col. Roberto Conforti, capo del Comando TPA-Tutela Patrimonio Artistico dal settembre 1991: "Il cacciatore d'arte".

L'Informazione del 25 riferisce - in un articolo di Francesca Mazza - che l'Italia si conferma il paese europeo con la più alta percentuale di proprietari di case: il 75,4% delle famiglie.

Per chiudere, *La Voce* del 30. Pubblica un'intera pagina dedicata al condominio ed agli amministratori condominiali, con articoli di Guido Fortuna e Gino Pagliuca.

La dichiarazione ICI dove e come

La dichiarazione va presentata al Comune nel quale si trovano gli immobili denunciati; se le variazioni del 1993 hanno interessato più immobili ubicati in diversi Comuni, sarà necessario presentare una dichiarazione per ciascun Comune, indicando in ognuna solo gli immobili situati nel Comune al quale la dichiarazione viene inviata.

La prima facciata del modello comprende tre quadri: il primo, relativo al contribuente, deve sempre essere completato, mentre il secondo, intitolato "denunciante", deve essere compilato solo se la dichiarazione viene presentata da persona diversa dal contribuente (un caso è quello dell'erede che presenta la dichiarazione per i beni di persona defunta nel 1993); il terzo quadro prevede la possibilità, per un contitolare, di effettuare la dichiarazione congiunta anche per gli altri coobbligati.

Nelle facciate seguenti sono previsti i quadri per la descrizione degli immobili oggetto di variazione; per ognuno di essi, bisogna indicare nell'ordine:

- a) le caratteristiche (ossia se si tratta di terreno agricolo, area fabbricabile, fabbricato censito con attribuzione di rendita catastale, fabbricato strumentale posseduto nell'esercizio di impresa);
- b) l'indirizzo;
- c) la partita catastale (se si tratta di terreni);
- d) i dati identificativi catastali (per i fabbricati);
- e) se si tratta di immobile storico;
- f) il valore (se l'immobile non ha rendita catastale definitiva, bisogna indicare che si tratta di valore provvisorio);
- g) la quota percentuale ed i mesi di possesso nel 1993;
- h) i mesi per i quali si sono verificate le condizioni per l'esclusione, l'esenzione o la riduzione dell'imposta;
- i) l'importo della detrazione per l'abitazione principale (se applicabile);
- l) la situazione al 31 dicembre 1993, ossia se a tale data l'immobile era posseduto dal contribuente, se esistevano le condizioni per l'esenzione, l'esclusione o la riduzione dell'imposta, se l'immobile era adibito ad abitazione principale.

Possono verificarsi alcuni casi che obbligano alla compilazione di due quadri per lo stesso immobile; così, ad esempio, se un terreno agricolo alla data del 1° gennaio 1993 è diventato edificabile alla data del 30 aprile 1993, il contribuente dovrà nel primo quadro descrivere il terreno come agricolo, con i dati relativi, indicando quattro mesi di possesso; nel secondo quadro indicherà lo stesso terreno come area fabbricabile, compilando il settore relativo alla data del 31 dicembre 1993 solo nel secondo quadro; per evidenziare che i due quadri si riferiscono allo stesso terreno, le istruzioni consigliano di dare ai due quadri lo stesso numero d'ordine, con l'aggiunta di un'ulteriore numerazione progressiva (es.: 1/1, 1/2).

Gl. G.

Acquirenti (passati) di prima casa, a rischio

L'articolo 1, secondo comma, della legge numero 75/1993 prevede che non possa chiedere il trattamento tributario agevolato denominato convenzionalmente "prima casa" chi possiede un immobile idoneo ad abitazione. Dopo quasi un anno, il Ministero delle Finanze ha finalmente emanato la circolare esplicativa relativa al trattamento tributario delle operazioni in campo edilizio, sia dal punto di vista delle agevolazioni negli atti di vendita, sia riguardo alle aliquote IVA per le varie operazioni. In questa circolare, è spiegato anche il significato che, ad avviso del Ministero, deve attribuirsi al concetto di "idoneità", concetto di fondamentale importanza, in quanto, come sopra anticipato, il possesso di un fabbricato o di una porzione di fabbricato idonea ad abitazione comporta l'impossibilità di usufruire del trattamento tributario agevolato "prima casa" (ossia il pagamento dell'imposta di registro, ovvero l'IVA, nella misura ridotta del 4%).

I commentatori, fin dall'emanazione della legge numero 75/1993, avevano espresso dubbi e perplessità sull'interpretazione di tale concetto; soprattutto, gli esperti obiettavano che l'idoneità (per definizione, intesa proprio come "senso della parola") indica un requisito soggettivo e - come tale - poco adatto ad essere utilizzato come parametro per concedere o non concedere un'agevolazione tributaria.

Ora, nella circolare 2 marzo 1994 numero 1/E il Ministero delle finanze dichiara invece che "la locuzione idoneo ad abitazione ... è da intendersi oggettivamente, nel senso che l'unità immobiliare destinata ad

abitazione deve essere classificata o classificabile nelle categorie A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, occorre cioè che risponda ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano la stessa come atta all'uso abitativo". La circolare continua affermando che "per la determinazione del concetto di idoneità del fabbricato o porzione di fabbricato, non sono, quindi, utilizzabili parametri di ordine soggettivo, riferiti cioè a valutazioni connesse con la composizione del nucleo familiare e con qualsiasi tipo di esigenza dell'acquirente".

Evidentemente, alla base della tesi sostenuta nella circolare esistono motivi di gettito tributario; ciò non serve, però, a legittimare quella che,

L'Invim decennale è deducibile

In base all'art. 9 della legge n. 904/1977, l'Invim decennale è deducibile ai fini della determinazione del reddito imponibile Ilor delle società.

Commissione tributaria II grado Piacenza, Sez. III - Dec. 18 ottobre 1993 (5 marzo 1993), n. 304 - Pres. Marchetti - Rel. Fornasari

ad un attento esame, sembra risultare una distorsione della norma di legge. Il pericolo più grave è quello che incombe su tutti coloro i quali, dall'entrata in vigore della legge numero 75/1993 fino all'emanazione della circolare ministeriale, hanno acquistato un immobile chiedendo le agevolazioni prima casa, interpretando - come sembra corretto - il termine "idoneo" in modo soggettivo. Tutte queste persone corrono ora il rischio che l'Ufficio del registro, in sede di controllo dell'atto, si uniformi all'interpretazione ministeriale, negando la concessione delle agevolazioni e richiedendo per di più una soprattassa pari al 30% della differenza fra imposta agevolata ed imposta ordinaria.

Questo pericolo esiste solo per l'acquirente, in quanto il venditore (che nella "prima casa" paga l'IN-VIM al 50%) non decade dall'agevolazione se la causa della mancata concessione è imputabile all'acquirente: così si esprime sul punto la giurisprudenza.

Si ricorda comunque che le circolari sono semplici opinioni che - per quanto autorevoli - non hanno valore di legge: è auspicabile un intervento delle Commissioni tributarie, le quali - sicuramente investite della questione - potranno rendere giustizia al contribuente, disapplicando la circolare ministeriale.

Gianluca Groppi
Coordinamento legali CONFEDILIZIA

Beni culturali offerti in pagamento di imposte

(Risoluzione Dir. AA.GG. e Cont. Trib., n. IV-9-067 del 20 settembre 1993)

Con la nota ... codesto ufficio centrale ha chiesto a questo Ministero di volere verificare la validità della proposta di cessione in oggetto, considerato che il bene offerto in pagamento dei tributi non risulterebbe compreso nell'asse ereditario.

Al riguardo, si fa presente che l'interpretazione restrittiva adottata nella circolare n. 32 del 26 marzo 1983 (in "il fisco" n. 14/1983, pag. 1839, n.d.r.) - richiamata da codesto ufficio - secondo cui i beni mediante i quali è prevista la modalità di pagamento ai sensi dell'art. 6 della L. 2 agosto 1982, n. 512, devono essere compresi nell'asse ereditario, deve ritenersi superata alla luce dell'interpretazione sostenuta dal Consiglio di Stato nel parere n. 171-bis/87 del 3 febbraio 1987, reso

in relazione allo schema di regolamento per l'esecuzione della L. n. 512/1982.

Il Supremo organo consultivo ha infatti espresso alcune riserve sull'apposizione della cennata condizione limitativa in sede di normativa regolamentare, rilevando che l'estensione della facoltà di pagamento dei tributi successivi mediante cessione anche dei beni culturali che, pur facendo parte dell'asse ereditario, siano altrimenti in proprietà degli eredi o dei legatari, si conforma, dal punto di vista letterale, con il dettato normativo (in quanto l'attributo "ereditari" compare soltanto nella rubrica dell'art. 6 della L. n. 512/1982, mentre non viene ripetuto nella rubrica dell'art. 42-bis del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637 dallo stesso introdotto - ora recepito nell'art. 39 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 - né nel testo

del medesimo articolo) ed appare in sintonia, sul piano logico, con l'obiettivo cui tende la legge (di favorire, attraverso la suddetta modalità estintiva del debito tributario, la più ampia acquisizione allo Stato di beni di interesse culturale).

Si fa presente che nella definitiva stesura dello schema di regolamento (trasmissione nel novembre 1992 alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e a tutt'oggi, com'è noto, non ancora emanato) è stato recepito, sul punto, il parere del Consiglio di Stato, non introducendo la cennata condizione limitativa.

In relazione alla proposta di cessione in oggetto, tanto precisato sotto il profilo della validità, dovrà ovviamente valutarsi, nel merito, l'interesse dello Stato all'acquisizione dei beni offerti (aspetto, questo, che rientra nella prevalente competenza di codesto Dicastero).

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Decadenze dei vincoli urbanistici a tutela del privato

Costituisce giurisprudenza consolidata del consiglio di stato (a.p. n. 7/1984 e a.p. n. 12/1984) che, ai sensi dell'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, le indicazioni di piano regolatore generale nelle parti in cui incidono sui beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che non comportino l'inedificabilità dell'area perdono ogni efficacia entro cinque anni dalla data di approvazione del prg, ove non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati, o autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.

Alle fattispecie in parola deve pertanto ritenersi applicabile l'art. 4, ultimo comma, della legge n/10/1977, il quale prevede entro quali limiti possa rilasciarsi una concessione di edificare nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali, dovendo estendersi detta disciplina anche a quella parte del territorio sprovvisto di strumento urbanistico, avendo esso perduto in parte efficacia, per l'intervenuta decadenza dei vincoli. Nelle aree in parola, l'inefficacia delle disposizioni del piano è per sua natura provvisoria, essendo destinata a durare fino all'obbligatoria integrazione del piano, divenuto parzialmente operante.

Sotto questo profilo la giurisprudenza (cfr. a.p. n. 7/1984; cds sez. IV n. 461/1987; cds, sez. IV n. 226/1992) ha riconosciuto al privato un interesse ad agire in via giurisdizionale, seguendo il procedimento di silenzio-rifiuto oltre alla possibilità di promuovere interventi sostitutivi da parte della regione.

Tar Milano, sez. II, sent. n. 44 del 22 febbraio 1994

a cura di Monica Sarti

NUOVO PROCESSO

L'attivazione resta fissata al 3 luglio

L'attivazione del nuovo processo civile (comprese, quindi, le nuove disposizioni in materia locatizia) resta fissata al 3 luglio.

Lo prevede il D.L. 14.4.1994 n. 235, che ha reiterato il D.L. 14.2.1994 n. 105 (non convertito in termini).

Quello che può interessare della Tassa occupazione aree pubbliche

Dalla Circolare Ministero Finanze n. 13/E del 25.3.94

L'art. 39 ha evidentemente l'intento di dissipare le incertezze interpretative sorte nel vigore della precedente disciplina, escludendo dall'imposizione soggetti, come ad esempio inquilini utilizzatori di passi carrabili di pertinenza di fabbricati, che per tali occupazioni non sono destinatari del relativo atto di concessione. Inoltre, espressamente prevede l'obbligo della tassazione delle occupazioni abusive, riconosciuto in precedenza solo in via interpretativa.

Il comma 2 dell'articolo 44 prevede la tassazione delle occupazioni permanenti di spazi pubblici realizzate con tende fisse o retrattili aggettanti direttamente sul suolo pubblico. Per questa specifica ipotesi, la disposizione in esame consente una riduzione della tariffa ordinaria fissata per le singole categorie al 30 per cento. Ad esempio: comune classe III, tariffa deliberata per la I categoria lire 70.000 mq; la misura di tariffa per le tende sarà di lire 21.000 mq per anno. In proposito, è opportuno far presente che detta riduzione non è cumulabile con quella di cui al comma 1, lettera c), essendo la fattispecie agevolativa in esame espressamente disciplinata dalla legge. Va, altresì, fatto presente che la tassazione in parola, come innanzi precisato, non si estende alle tende poste a copertura dei balconi, dovendosi ritenere le stesse rientranti nella logica del provvedimento agevolativo recato dal comma 2 dell'articolo 38.

Ancora in relazione all'art. 44, di notevole importanza sono le disposizioni recate dai commi da 3 a 11 in materia di tassazione dei passi carrabili; esse, infatti, contengono una disciplina della fattispecie impositiva più ampia e articolata rispetto a quella previgente, allo scopo di evitare, ove possibile, dubbi interpretativi nell'applicazione del tributo.

In particolare, premesso che la disposizione di cui al comma 3 stabilisce per dette occupazioni una riduzione fissa della tariffa ordinaria pari al 50 per cento, non confermando la facoltà per gli enti impositori di concedere ulteriori riduzioni, come previsto dalle previgenti normative, è opportuno richiamare l'attenzione sulla qualificazione del passo carrabile che, ai fini della tassa occupazione reca il comma 4. Detto comma dispone, infatti, che sono da considerare passi carrabili quei manufatti costituiti generalmente da listoni di pietra o da altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare

l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.

Analizzando tale concetto, occorre subito precisare che, ai fini della tassazione, la specifica occupazione deve concretizzarsi in un'opera visibile e, come tale, pertanto, deve essere misurabile. Va, altresì, precisato che l'occupazione deve avere come sua caratteristica essenziale l'attitudine ad agevolare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata. Ciò significa, che non sussiste il presupposto impositivo, ove non sia possibile individuare, da un punto di vista strutturale, una tale occupazione. Ad esempio: ampiezza dell'accesso che non consente il transito di autoveicoli, gradino di accesso alla proprietà, eccetera.

Va ancora aggiunto che, ai fini della tassazione, per manufatto deve intendersi un'opera costruita con la specifica finalità di facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata. Detto manufatto, la cui finalità, peraltro, deve essere oggettivamente individuabile, deve ovviamente insistere su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a servizio di pubblico passaggio.

In particolare, stabilisce il comma 7 dell'art. 44 che per i semplici accessi, siano essi carrabili o pedonali, la tassa in parola non è dovuta quando gli stessi siano a filo con il manto stradale e, in ogni caso, quando manchi un'opera visibile che renda concreta l'occupazione e certa la superficie sottratta all'uso pubblico. La chiave di lettura della norma è che nel caso specifico degli accessi "a raso" manca il presupposto e, dunque, la ragione dell'imposizione. In sostanza, non esiste alcuna occupazione del suolo pubblico che attribuisca al proprietario dell'accesso una posizione differenziata rispetto alla generalità dei cittadini.

Al contrario, applicare la tassa a una simile fattispecie significherebbe, in pratica, sottoporre a tassazione il semplice accesso alla proprietà privata che è un diritto prioritario e assoluto per tutti. Non solo, ma si verificherebbe anche un'aperta violazione al principio di cui all'articolo 42, comma 4, innanzi menzionato, secondo il quale la tassa va commisurata alla superficie occupata.

L'individuazione degli accessi "a raso" è sicuramente agevole ove si tiene presente quanto si è avuto già occasione di precisare, a proposito degli elementi caratterizzanti il passo carrabile. Si può, comunque, aggiungere che la figura tipica è quella dei portoni e dei cancelli che si aprono direttamente sulla via pubblica, ma sono anche abbastanza frequenti i casi di accessi arretrati su area privata e raccordati alla via pubblica con semplici innesti di materiale bituminoso.

Il comma 8 reca una disposizione integrativa di quella contenuta nel precedente comma 7; in realtà, detta disposizione non disciplina una vera e propria ipotesi di occupazione del suolo pubblico, ma è diretta ad assicurare, con la previsione di un'area di rispetto convenzionalmente determinata, l'esercizio di un diritto, che è quello di accesso alla proprietà privata, contro eventuali violazioni o azioni di disturbo dello stesso. Stabilisce, infatti, detto comma che i comuni e le province, su espressa richiesta dei proprietari degli accessi di cui al comma 7 e tenendo conto delle esigenze di viabilità esistenti sul proprio territorio, possono, previo rilancio di apposito cartello segnaletico, vietare la sosta indiscriminata dei veicoli sull'area antistante gli accessi medesimi. Aggiunge ancora che il divieto di utilizzazione dell'area imposto alla collettività a vantaggio del proprietario dell'accesso non può, comunque, estendersi oltre la superficie di dieci

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Evasione Ici: da settembre le verifiche con i dati Enel

L'operazione «Catasto elettrico» sta per entrare nella fase operativa: a settembre-ottobre prenderà avvio la caccia agli evasori dell'Ici attraverso gli incroci tra i dati relativi al possesso degli immobili, quelli Enel e anche quelli riferiti al pagamento della tassa sui rifiuti.

Come annunciato durante la relazione di bilancio del Consorzio nazionale dei concessionari del servizio riscossione tributi (Cnc), il Cnc e l'Associazione nazionale dei Comuni italiani (Anci) hanno costituito il

«Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale». Ed è a questa nuova struttura che, oltre alla gestione della banca dati del catasto elettrico (con più di 23.332.000 documenti), spetterà il compito di effettuare l'incrocio dei dati e di stanare gli eventuali cittadini morosi. Il nuovo consorzio infatti - come si legge nella relazione - «provvederà ad organizzare un complesso di servizi finalizzati alla formazione e gestione delle anagrafi dei contribuenti tenuti al versamento dell'imposta comunale sugli immobili».

Tassa occupazione aree pubbliche

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
metri quadrati e non consente alcuna opera né l'esercizio di particolari attività da parte del proprietario medesimo. La tassazione di tale area di rispetto va operata applicando la tariffa ordinaria prevista per la specifica categoria cui l'area stessa appartiene, ridotta fino al 10 per cento.

La disposizione di cui al comma 8, per la sua particolare rilevanza e per il suo carattere di sostanziale deroga ai principi che regolano l'applicazione del tributo, rende necessarie le seguenti precisazioni:

- a) l'occupazione, in questo caso, non consiste in un "facere" dell'occupante che si concretizza nella costruzione e nel mantenimento sul suolo pubblico di un'opera o, comunque, nel tenere nella propria disponibilità un'area pubblica, ma nell'impedire ad altri un'eventuale "facere" costituente la violazione o il disturbo del suo diritto;
- b) la tassazione dell'occupazione prescinde dalla disciplina prevista per passi carrabili; la tariffa applicabile è la risultante della riduzione, comunque, apportata alla misura ordinaria entro il limite massimo del 90 per cento.

Per la tassazione dei passi carrabili, particolare rilievo meritano le disposizioni agevolative previste dai commi 9 e 10.

Il comma 9 stabilisce la riduzione fino al 10 per cento della tariffa ordinaria, prevista per la categoria di riferimento dell'occupazione, nella ipotesi in cui il passo carrabile, costruito direttamente dal comune o dalla provincia, non sia utilizzabile sulla base di elementi di carattere oggettivo e, di fatto, non sia utilizzato dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti legati allo stesso da vincoli di parentela o di affinità o da qualsiasi altro rapporto.

Analizzando la suddetta disposizione emerge, in primo luogo, che le condizioni per potersi applicare l'agevolazione sono:

- a) che il passo carrabile costituisca, come innanzi si è detto, un'occupazione necessitata, cioè effettuata direttamente dall'ente impositore, senza previo consenso del proprietario dell'immobile servito; ciò significa che, ai fini dell'agevolazione, non assumono alcuna rilevanza i passi carrabili costruiti, direttamente o indirettamente, dal proprietario a seguito di richiesta avanzata dallo stesso al comune o alla provincia;
- b) che il passo carrabile non possa essere oggettivamente utilizzato (ad esempio, non possesso di alcun veicolo) e, di fatto, non sia utilizzato da alcuno, se non in via del tutto occasionale, per accedere alla proprietà cui afferisce. Ovviamente, se si tratta di passo carrabile in

uso condominiale, l'applicazione dell'agevolazione va risolta solo a vantaggio di colui che, obbligato al pagamento della tassa (perché in possesso nell'ambito del fabbricato condominiale di un box o di un posto macchina), si trovi nelle condizioni innanzi descritte.

In secondo luogo, sempre a proposito del comma 9, occorre far presente che la misura di riduzione della tariffa al 10 per cento si cumula con quella ordinaria prevista in via generale per tutti i passi carrabili dal sopraccitato comma 3 dell'articolo 44, nel senso che, in tale specifica ipotesi, la riduzione di tariffa, comunque, deve essere del 50 per cento e può arrivare fino ad un massimo del 90 per cento.

Il comma 3 dell'articolo 45 disciplina le occupazioni temporanee realizzate con tende e simili per le quali prevede l'applicazione di una misura di tariffa ridotta al 30 per cento.

Al riguardo, va innanzitutto precisato che la riduzione di tariffa prevista per tale ipotesi di occupazione non si cumula con quella di cui alla lettera c) del medesimo articolo 45, avendo la stessa carattere particolare. Occorre, inoltre, far presente che nel concetto di "simili" vanno ricomprese quelle strutture mobili che assolvono sostanzialmente la stessa funzione delle tende.

In ordine alla determinazione dello spazio pubblico da assoggettare a imposizione, il medesimo comma 3 stabilisce che, ove le tende siano poste a copertura di banchi di vendita nei mercati o, comunque, di aree pubbliche già occupate, la tassa va applicata con riferimento alla sola parte di esse eventualmente sporgente dai banchi o dalle aree medesime. Ciò, evidentemente, si giustifica con il fatto che l'area sottostante è già sottratta all'uso pubblico e, pertanto, assoggettata a imposizione; quindi la tassazione per le tende deve limitarsi alla porzione di esse che si proietta sul suolo non occupato. I commi 4 e 5 recano, rispettivamente, disposizioni concernenti ipotesi di aumento e riduzione delle tariffe in rapporto a specifiche fattispecie impositive.

Il comma 6 bis dell'art. 45 disciplina la tassazione delle occupazioni realizzate per l'esercizio dell'attività edilizia, prevedendo per esse la facoltà dei comuni e delle province di ridurre la tariffa ordinaria fino al 50 per cento. Nella disposizione agevolativa rientra non solo l'attività delle imprese ma anche quella esercitata da qualsiasi privato. Ovviamente, la riduzione si cumula con tutte le altre previste dall'articolo in esame.

Agevolazione Invim ex L. n. 168/1982

Per poter usufruire dell'esenzione dall'Invim prevista dalla L. 22 aprile 1982, n. 168 nel caso di acquisto dell'immobile da parte del locatario dello stesso occorre che venga provata l'esistenza del contratto di locazione in data precedente al 31 dicembre 1981 fra alienante ed acquirente.

Nell'ipotesi in cui la parte interessata non disponga del contratto di locazione od il contratto stesso non risulti registrato, la prova della sussistenza del rapporto di locazione al 31 dicembre 1981 fra i contraenti dell'immobile oggetto del trasferimento può essere fornita dal certificato storico di residenza del locatario rilasciato da Pubbliche Amministrazioni.

(Comm. Centrale, Sez. III - Dec. n. 27 del 6 luglio 1993)

Per poter usufruire dell'esenzione Invim prevista dall'art. 3 della L. 22 aprile 1982, n. 168, nel caso di mancanza del contratto di locazione, la prova della sussistenza del rapporto di locazione al 31 dicembre 1981 non può essere fornita dal certificato storico di residenza del locatario acquirente.

(Comm. Centrale, Sez. III, Dec. n. 26 del 6 luglio 1993)

Ascensori a prova di Ue

Con il Dpr 28 marzo 1994, n. 268, è stata data attuazione alla direttiva 90/486/Cee relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici od oleoelettrici. Le disposizioni del regolamento - riportato sulla «Gazzetta» N. 101 del 3 maggio - entreranno in vigore dal trentesimo giorno successivo a quello della loro pubblicazione

Le agevolazioni per l'acquisto di una sola parte dell'immobile

Gli acquisti parziali di immobili possono ugualmente beneficiare delle agevolazioni di cui alla L. n. 168/1982, la quale non li esclude affatto dalle proprie previsioni, purché gli stessi vengano destinati dall'acquirente, a propria abitazione.

(Comm. Centrale, Sez. XVI, Pres. Longo, Rel. Altana - Dec. n. 3743 del 19 novembre 1993, dep. il 23 dicembre 1993)

AMMINISTRATORI

Anai e Aiaci verso l'unificazione

Gli amministratori di condominio accantonano per un attimo l'idea di un albo e, con l'aiuto del Cnel, si gettano alla conquista dell'autoregolamentazione.

Dal prossimo 14 maggio sarà operativa presso il Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro la consulta per le professioni non regolamentate, e l'Anai (l'Associazione nazionale amministratori immobiliari) conta di farvi parte. La Consulta non autorizzerà certo il riconoscimento giuridico delle varie associazioni ma, attraverso un'accurata selezione e promozione presso il mondo politico, potrà comunque certificarne, così come richiede l'Unione europea, la qualità dei servizi.

«Dal 1989 a oggi», ha detto in apertura dei lavori congressuali Maria Pia Camusi, direttore di ricerca del Censis e consulente esterno del Cnel, «le direttive europee sulla circolazione dei professionisti hanno stabilito due criteri: il riconoscimento in base all'apparato formativo (titoli di studio) e la possibilità di ritenere regolamentata qualsiasi attività che faccia capo a un'associazione e che sia dotata di un codice etico. In questo modo le associazioni diventeranno garanti delle professioni».

Secondo Maria Pia Camusi, dunque, il ruolo degli albi degli ordini professionali, ancora lontani dallo scomparire, è destinato comunque a essere ridimensionato. È per questo che gli amministratori di condominio, pur promettendo di portare avanti i progetti di legge per la regolamentazione giuridica, a più breve termine lavoreranno soprattutto per essere rappresentati dal Cnel. Condizione indispensabile, però, è l'unificazione delle varie associazioni di categoria.

Un primo passo in questa direzione Anai e Aiaci l'hanno già compiuto. Nei giorni scorsi, infatti, le due organizzazioni hanno deciso che l'unificazione avverrà prima del 30 novembre di quest'anno. «Ma si tratta solo di un indirizzo», frena il presidente dell'Anai, Giacomo Ferrari, «che il congresso dovrà ratificare. In ogni caso», continua Ferrari, «è necessario trovare una forma di tutela per gli amministratori di beni in condominio, unico lavoratore in Italia e in Europa che viene licenziato ogni anno e che, per continuare la sua attività, deve essere riassunto ogni anno». Tra l'altro, secondo il presidente dell'Anai, dei circa 250 mila amministratori presenti in Italia solo 35/40 mila pagano le imposte sui compensi e molti di loro utilizzano, per l'esercizio di questa attività, le strutture pubbliche della propria occupazione principale.

Indennità esproprio, nuova eccezione

La Commissione tributaria di 1° grado di Reggio Calabria (presidente estensore, Adorno) ha sollevato questione di costituzionalità relativamente all'art. 11, quinto, sesto, settimo, ottavo, nono e decimo comma della l. 30.12.1991 n. 413, in relazione agli artt. 3, 42 e 53 della Costituzione. In particolare, viene denunciato che il prelievo fiscale venga a riguardare somme riferite in concreto a situazioni già esaurite: "siffatta tassazione - è detto - viola il disposto dell'art. 53 Cost. in relazione all'art. 3, a causa della non attualità della capacità contributiva presa in considerazione, in quanto i fatti passati utilizzati dal legislatore non possono costituire indici attuali concretamente rivelatori di ricchezza".

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

Sergio Ricossa

Rifiuti urbani e sviluppo sostenibile

Il Comitato interministeriale per la programmazione economica ha approvato la Deliberazione 28.12.1993 relativa al "Piano nazionale per lo sviluppo sostenibile in attuazione dell'Agenda XXI". Il Piano - che si ricollega alla dichiarazione di Rio e all'avvenuta sottoscrizione da parte dell'Italia dell'Agenda predetta - contiene un apposito capitolo dedicato alla "gestione dei rifiuti". A proposito dei "rifiuti solidi urbani" vengono individuate e proposte soluzioni ed iniziative.

I soci Ape interessati possono chiedere notizie più dettagliate sul Piano alla Confedilizia centrale.

L'ordinanza di rilascio non è reclamabile neppure oggi

Le nuove disposizioni sui provvedimenti cautelari non si applicano alle ordinanze di rilascio con riserva delle eccezioni del conduttore-convenuto.

Si è occupato della questione (per la prima volta, che risulti) il Tribunale di Lucca (Pres. est. Cupido), che ha dichiarato inammissibile il reclamo proposto avverso un provvedimento del tipo anzidetto.

La risoluzione delle finanze detta le indicazioni per la corretta classificazione dei fabbricati

Fisco morbido sulle case non rurali

Nel modello 740/94 si farà riferimento a categorie inferiori

Risoluzione del ministro delle finanze del 17 marzo 1994: protocollo n. Udg/257/94, «accatastamento fabbricati rurali. Art. 9 del dl 30 dicembre 1994 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133».

Con riferimento alle ipotesi metodologiche rappresentate nella nota trasmessa da codeste confederazioni, di determinazione della rendita catastale presunta per i redditi degli immobili (ex rurali), da denunciare nella ormai prossima dichiarazione dei redditi, ai sensi dell'art. 9, comma 9, del dl 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, lo scrivente dipartimento nel condividere in linea di larga massima le suddette ipotesi fornisce di seguito alcune precisazioni e indirizzi specifici, soprattutto al fine di favorire la più larga e corretta pubblicizzazione presso gli iscritti degli adempimenti previsti dalle norme richiamate in oggetto.

1. Riferimenti alla normativa. Come è noto il legislatore con l'art. 9, commi 3, 4, 5 e 6 della legge in oggetto ha stabilito nuovi criteri soggettivi e oggettivi per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, utilizzati sia per funzioni abitative che per funzioni diverse, comunque strumentali all'attività agricola. Inoltre nei commi 8 e 9 dell'art. 9 del provvedimento in oggetto è stato previsto per tutte le costruzioni, che non presentano più i requisiti di ruralità, i seguenti adempimenti tecnici e fiscali:

a) l'iscrizione al catasto fabbricati entro il 31 dicembre 1995, con le procedure informatizzate di cui all'art. 2 commi 1 quinquies e 1 septies, del dl 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 1993, n. 75; al riguardo è utile precisare come i programmi relativi saranno forniti tempestivamente e gratuitamente dall'amministrazione a tutte le categorie professionali interessate e abilitate all'aggiornamento catastale;

b) la denuncia dei suddetti immobili già nelle prossime dichiarazioni dei redditi e per l'imposta comunale sugli immobili (Ici). A fronte dei suddetti adempimenti, il legislatore ha previsto una duplice agevolazione e precisamente che, in seguito alle variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati, non si faccia luogo:

- alla riscossione dei contributi previsti dalla cosiddetta legge

Bucalossi (art. 11 legge 28 gennaio 1977, n. 10);

- al recupero di eventuali tributi attinenti ai fabbricati ovvero al reddito da questo prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 1993, per le imposte dirette, e al 1° gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili; sempreché le costruzioni interessate siano state edificate legittimamente ovvero siano state oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

2. Dichiarazione dei redditi e dell'Imposta comunale sugli immobili (Ici). Trattandosi nella fattispecie di edifici, ovvero porzioni autonome degli stessi (unità immobiliari), ancora privi di rendita catastale definitiva, la normativa vigente prevede che le imposte sui redditi e l'Ici siano determinate con riferimento alla «rendita presunta» attribuibile a ciascuna unità immobiliare per comparazione con immobili similari già censiti. Per queste finalità, e in relazione ai caratteri localizzativi, edifici isolati, siti di norma in aree rurali, tipologici e costruttivi, spesso diversi da quelli urbani, caratteri che possono rendere problematica l'individuazione di un immobile simile in un «intorno territoriale» di quello esaminato, nonché la corretta attribuzione di una rendita per confronto, come in precedenza indicato, si richiamano di seguito alcuni criteri di base per il classamento delle unità immobiliari urbane, e si forniscono alcune indicazioni di massima per favorire l'immediata determinazione della suddetta rendita.

3. Richiami sul classamento delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano. Il classamento, come è noto, consiste nell'attribuzione a ogni unità immobiliare di una specifica categoria e classe di merito tra quelle presenti nei quadri delle tariffe estimali relativi al comune ovvero alla zona censuaria, ove l'unità immobiliare è sita. In tale ambito assumono particolare rilevanza:

- per la categoria, la destinazione d'uso ordinaria in base ai caratteri tipologici e costruttivi dell'unità immobiliare;

- per la classe, gli aspetti estrinseci ovvero ubicazionali che di fatto riassumono tutte le caratteristiche connesse al sito (salubrità, livello dei servizi e delle infrastrutture...); detto parametro individua pertanto in linea di massima il livello (classe) di redditività ordinariamente ritraibile da

immobili similari per caratteristiche tipologiche e costruttive (categorie), in funzione della variabilità delle caratteristiche posizionali. Da quanto sopra rappresentato discende anche che per l'attribuzione della classe non dovrebbero sussistere problemi particolari, sempreché l'unità immobiliare esaminata sia collocata in aree rurali: per la stessa di fatto appare corretta l'attribuzione di una classe espressiva di un basso livello reddituale, e cioè una delle prime classi riportate nei richiamati quadri di tariffa del comune (o zona censuaria) di ubicazione dell'immobile e per la categoria allo stesso attribuibile.

Anche per quanto concerne l'individuazione di questo secondo parametro (categoria), non dovrebbero sussistere difficoltà essendo lo stesso, come già richiamato, correlato di norma in modo univoco alla specifica destinazione dell'immobile. Per esempio sono censibili nella categoria:

- C/2, i magazzini (ovvero altri locali, autonomamente utilizzabili per questa funzione);
- C/3, i laboratori;
- C/6, le autorimesse e le stalle;
- C/7, le tettoie;
- A/10, gli uffici privati.

In questo quadro di riferimento metodologico, le unità a uso abitativo costituiscono una rilevante eccezione, atteso l'ampio ventaglio di categorie presente nei quadri tariffari (da A/1 ad A/11, con esclusione delle A/10). Per le stesse risulta quindi necessario prendere in considerazione, unitamente alla destinazione, anche le caratteristiche tipologiche e costruttive, che ordinariamente determinano l'attribuzione della categoria. A questo fine sono state rappresentate nel prospetto allegato le caratteristiche peculiari delle principali categorie a uso residenziale, anche se è opportuno rilevare come una più precisa definizione delle stesse a livello locale non possa prescindere da un esame delle «unità tipo» che individuano in modo specifico e per ciascun comune i caratteri suddetti.

Peraltra, qualora il contribuente si trovi in difficoltà nell'individuazione della specifica categoria e classe anche sulla base dei richiamati indirizzi e caratteri delle diverse tipologie catastali, si possono fornire le seguenti ulteriori indicazioni, che tengono conto della circostanza che gli edifici in esame di norma presentano caratteristiche

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Fisco morbido sulle case non rurali

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE inferiori a quelle più propriamente urbane. A tal fine appare opportuno articolare il patrimonio immobiliare a uso abitativo (ex rurale) in due insiemi, con riferimento precipuo all'epoca di costruzione ovvero di ristrutturazione, e più precisamente:

- quello edificato, ovvero ristrutturato, nel periodo successivo al 1945, che presenta, pur nella diversità tipologica e costruttiva, caratteri d'ordinario superiori a quelli dei fabbricati preesistenti alla suddetta epoca e standard conformi, ovvero prossimi a quelli attuali;
- quello edificato nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici (e non ristrutturato), i cui livelli costruttivi e di dotazione impiantistica e dei servizi risultano d'ordinario decisamente inferiori agli standard attuali. Per il patrimonio abitativo più vecchio si può ipotizzare una rendita presunta riferibile alla categoria A/5 (ultrapopolare) di seconda classe, o in assenza della stessa, alla categoria A/4 (popolare) di pari classe, mentre per il patrimonio più recente una rendita presunta corrispondente alla categoria A/3 (economica) di seconda classe. Forse non è superfluo sottolineare come le suddette indicazioni, comunque di larga massima, siano riferibili a edifici aventi caratteristiche economiche (A/3), ovvero di più modesto livello (A/5) e siti in aree di fatto agricole. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteri peculiari, quali in particolare quelli censibili in A/1 (abitazioni signorili), A/7 (abitazioni in villino) e A/8 (abitazioni in villa) non possono in ogni caso rientrare nell'ambito applicativo delle suddette indicazioni.

Inoltre appare opportuno richiamare l'attenzione sui caratteri ubicazionali: qualora i suddetti fabbricati, a differenza di quanto ipotizzato, siano localizzati nei centri urbanizzati, ovvero nell'immediata periferia degli stessi la classe e quindi la rendita dovrà essere opportunamente ponderata in relazione a unità immobiliari di simili caratteristiche presenti nella zona e già censite.

Le indicazioni generali fornite per la determinazione della classe degli immobili a uso abitativo, possono essere estese anche al patrimonio destinato a uso di-

Intesa regionale

Per l'Ici detrazioni in Emilia

È stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra la regione Emilia-Romagna, le segreterie regionali di Cgil, Cisl, Uil e dell'Anci dell'Emilia-Romagna che indica alcuni parametri di riferimento per i comuni al fine di un'ulteriore detrazione sull'Imposta comunale sugli immobili (Ici) per particolari situazioni di carattere sociale.

La casistica indicata nel protocollo è la seguente:

- pensionati e portatori di handicap con monoreddito annuo da pensione non superiore a 13 milioni lordi;
- pensionati e portatori di handicap con attestato di invalidità civile con reddito familiare fino a 21 milioni annui, più 1,6 milioni per ogni persona a carico;
- disoccupati con reddito familiare fino a 21 milioni annui, più 1,6 milioni per ogni persona a carico;
- famiglie numerose, con reddito non superiore a 78 milioni annui per sei componenti, aggiungendo 13 milioni per ogni componente in più;
- titolari di assistenza sociale a livello comunale.

I singoli consigli comunali possono deliberare su questa materia entro il dicembre di quest'anno e gli effetti entreranno in vigore dall'anno successivo.

Il Fisco mette in distribuzione i nuovi estimi su dischetto

L'informatica al servizio del contribuente. Per agevolare la conoscenza del patrimonio immobiliare e favorire un migliore rapporto tra i cittadini e l'Amministrazione pubblica il ministero delle Finanze fa ricorso alla tecnica. Sono infatti in distribuzione, presso l'Ufficio per l'informazione del contribuente, i dischetti, utilizzabili su personal computer, che contengono le tariffe d'estimo catastali attualmente utilizzate dagli uffici tecnici erariali. Le tariffe tengono conto delle novità introdotte dal Dlgs n. 568 del 28 dicembre 1993 e dal Dl n. 131 del 24 febbraio 1994.

Il prodotto fornito dal ministero permette di disporre di un aggiornamento che arriva sino al 12 aprile 1994. Inoltre, consente di prendere immediatamente visione degli importi d'estimo di tutti i Comuni, compresi quelli per i quali si sono verificate variazioni di tariffe o di zona censuaria, a partire dal foglio di mappa dove è situato l'immobile.

Per informazioni, gli interessati possono rivolgersi alla sede centrale della Confedilizia.

Confedilizia Tra gli eletti 38 uomini di fiducia

«Se ne va un parlamento che, dominato all'inizio da iattanza demagogica e alla fine da uno stato confusionale, è rimasto, in una col governo Ciampi, insensibile fino all'ultimo a qualsiasi appello per la riconduzione all'equità dell'imposizione fiscale sugli immobili». È quanto ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, in occasione dell'insediamento del nuovo parlamento. «La fiducia che poniamo nelle nuove camere poggia sugli impegni elettorali, ma soprattutto sui programmi sottoposti agli elettori, nessuno dei quali, a cominciare da quelli del Polo della libertà e del buongoverno, ha negato l'esigenza di un avvio deciso al mercato, oltre che della pronta eliminazione di ogni discriminazione tributaria nei confronti della casa». La Confedilizia ha anche reso noto che, nel nuovo parlamento, la Confedilizia può contare su 38 parlamentari di riferimento, nove dei quali (sette deputati e due senatori) sono dirigenti o soci di associazioni territoriali della Confedilizia. Nessuno dei deputati (della Dc, del Psi, del Pri e del Pds) che avevano partecipato nel dicembre scorso alla manovra parlamentare contro i patti in deroga, informa ancora l'organizzazione della proprietà

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

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 marzo 1993 - marzo 1994	4,2%	3,15%
Variazione aprile 1993 - aprile 1994	4,1%	3,07%

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%
Variazione marzo 1992 - marzo 1994	8,6%	6,45%
Variazione aprile 1992 - aprile 1994	8,4%	6,30%

Notiziario mensile fuori commercio riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 4
Numero 5

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489
Fax. 06/6793447

Impaginazione e Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il 14 Maggio 1994