

# CONFEDILIZIA

## notizie

## A che gioco giocano?

Ormai due anni fa, la Confedilizia ha "conquistato" i patti in deroga. A correre di qua e di là, in Parlamento, non c'era nessun altro.

Una "rivoluzione copernicana", per le locazioni urbane. Fino alla nuova normativa, al centro del settore v'era infatti la legge, che regolava d'imperio ogni aspetto del contratto, fino al più minuto (si che le parti avevano solo da manifestare: l'una, l'intenzione di locare, e l'altra quella di togliere l'immobile in locazione; a tutto il resto pensava la legge); ora, al centro del contratto sono ritornate le parti e la loro volontà, sia pure nella forma - già nota e sperimentata nella legislazione delle affittanze agrarie - dell'"autonomia assistita". Una "rivoluzione copernicana", appunto.

Nei confronti della normativa in deroga, si sono subito appalesate resistenze di vario genere, e prima di tutto corporative ed ideologiche. Ma in essa abbiamo da subito creduto, convinti che essa avrebbe rivitalizzato (come ha rivitalizzato) la locazione. Al resto, ha pensato la stessa forza espansiva della nuova disciplina, coerentemente alle esigenze - ed agli indirizzi - del mercato. Le interpretazioni riduttive, così, hanno fatto il loro tempo, ridotte ad esercitazioni teoriche, travolte dalla realtà dei fatti (e dei contratti).

In attesa di un intervento legislativo chiarificatore, è comunque interessante esaminare comportamenti che ci fanno davvero chiedere a quale gioco giochino certuni.

In sostanza, la Confedilizia è sempre impegnata - con tutte le sue strutture - a difendere, sempre, la normativa ed a valorizzarla. A difenderne, anche, la forza espansiva e l'applicabilità all'uso diverso. Altri, si atteggiavano ben diversamente: seminano dubbi; pare gioiscano quando escono delle decisioni giudiziarie contrarie. Per l'uso diverso, in particolare, siamo alla cartina al tornasole: la Confedilizia studia una "clausola" di assoluta salvaguardia per i proprietari, ma niente (la ignorano, la combattono, naturalmente senza argomenti). Stessa cosa per la proroga biennale: la Confedilizia individua una strada favorevole alla proprietà, si batte coi Pretori per farla prevalere. E quando arrivano - ad opera di legali della Confedilizia - decisioni favorevoli, che affermano che la proroga non si applica se non ci sono state trattative o che - comunque - si supera con un atto di notorietà, allora: apriti cielo. Bisogna sostenere il contrario.

Tutti questi comportamenti non giovano alla proprietà. Ma a una cosa dovrebbero giovare: a farle aprire gli occhi. *c.s.f.*

### ICI salvata in via provvisoria

La Corte costituzionale ha salvato l'ICI in via del tutto provvisoria, e nei termini - per come essa si è testualmente espressa - in cui è stata proposta la questione di costituzionalità dalle ordinanze dei giudici remittenti, giudicati non sufficienti per introdurre validamente - così come la Corte si è, ancora, testualmente espressa - un giudizio di legittimità costituzionale dell'imposta.

Anche gli estimi '91 sono stati sostanzialmente salvati solo in virtù della transitorietà della disciplina denunciata, con una motivazione - peraltro - per i proprietari di casa di grande interesse, richiamandosi essa al superamento - dato di fatto per acquisito - del regime vincolistico.

Sulla base di queste premesse della decisione della Corte costituzionale, che restano favorevoli alla proprietà edilizia anche se per una più formale conclusione non ha di certo giovato il clima creatosi dopo la sentenza sull'Inps, chiediamo al Governo ed al Ministro delle Finanze - nei quali nutriamo piena fiducia, in virtù dei programmi elettorali delle forze politiche di maggioranza - di provvedere in via definitiva all'emanazione di una disciplina pienamente rispettosa dei canoni di giustizia tributaria fissati anche dalla Corte costituzionale.

## A Venezia, ci pensano i proprietari

Il Pretore di Venezia aveva dubitato della legittimità costituzionale della legge del 1991 che accorda una proroga dell'esecuzione dei titoli di rilascio di immobili urbani adibiti ad uso abitativo nei centri storici di Venezia e Chioggia (proroga ora allargata agli interi territori comunali, con provvedimento del Governo Ciampi già reiterato dal nuovo Governo).

La Corte costituzionale ha osservato che "si è in presenza di una scelta legislativa, dalla quale esula chiaramente ogni profilo d'irrazionalità poiché il legislatore, privilegiando la popolazione residente in zone soggette ad un particolare degrado edilizio - e tuttavia uniche per pregio artistico -

Il 10 settembre a Piacenza

### Convegno legali Confedilizia temi e scalette-quesiti

*Il punto sulla applicazione dell'art. 10 della L. 392/78*

1. Il conduttore può impugnare la delibera dell'assemblea condominiale e, nel caso, quali delibere e con quali limiti?
2. L'obbligo dell'avviso di convocazione alle assemblee spetta all'amministratore o al proprietario-locatore?
3. Limiti dell'applicabilità del regolamento condominiale ai conduttori.
4. I rapporti tra l'amministratore del condominio e i conduttori.
5. Responsabilità del conduttore nei confronti del condominio relativamente al pagamento di spese.
6. Responsabilità del locatore nell'ambito condominiale per atti e fatti del conduttore.
7. Responsabilità del locatore nei confronti del conduttore per atti e fatti del condominio.
8. Le recenti innovazioni nella disciplina condominiale hanno inciso anche nei rapporti tra conduttori e condominio?
9. La disciplina prevista dall'art. 10 L. 392/78 per gli edifici non in condominio: le modalità di attuazione della disposizione; gli obblighi e le responsabilità dei locatori e dei conduttori; i rapporti che intervengono tra i conduttori; quali sono le norme proprie dell'assemblea condominiale che trovano applicazione nella ipotesi in esame.

*Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e risarcimento danni ex art. 1591 c.c.*

1. Diritto di ritenzione del conduttore e uso del bene locato.
2. Responsabilità del conduttore ex art. 1591 c.c. e pagamento dell'indennità di avviamento.
3. Compensabilità del debito del locatore per l'indennità e del suo credito per risarcimento danni ex art. 1591 c.c.
4. Momento in cui l'indennità di avviamento deve essere corrisposta.
5. Le modalità di offerta e di pagamento dell'indennità di avviamento.
6. Offerta dell'immobile e mora del locatore.
7. Il danno ex art. 1591 c.c. nelle locazioni non abitative: condizioni, termini, contenuto della responsabilità del conduttore.

si è proposto di diluire nel tempo l'abbandono degli immobili con l'impoverimento culturale e la perdita delle caratteristiche tradizionali di tali insediamenti abitativi, che inevitabilmente ne conseguirebbero".

Sarà. Ma - diciamo noi - il discorso è sempre lo stesso: perchè, a Venezia ed al suo patrimonio, devono pensarci i proprietari di casa? I giudici costituzionali, devolvono a Venezia parte del proprio reddito?

Il Pretore di Venezia aveva anche dubitato della legittimità costituzionale della norma della stessa legge che blocca le esecuzioni di rilascio pure se proprietario di casa è una persona giuridica che intenda adibire la casa mede-

sima ad alloggio dei propri dipendenti. Salvare la disposizione, era arduo. E la risposta della Corte - che trascriviamo pari pari - è stata meno chiara: "L'uso del bene da parte della società-persona giuridica, in via diretta come in via indiretta, è sempre in connessione con lo svolgimento di una soggettività che rimane comunque nell'ambito delle relazioni economiche, rispetto alle quali il legislatore ha inteso dare prevalenza ai diritti della persona umana e della famiglia". Insomma: le esigenze di "persone umane" e di "famiglie" - ci pare di capire - non meritano considerazione se rientrano nell'ambito di "relazioni economiche" (societarie). Davvero un principio nuovo.

## Il Presidente a Bologna e Milano

Il Presidente confederale (che nei giorni scorsi ha avuto importanti contatti con personalità di Governo) ha partecipato ad un importante Convegno dell'Ape-Confedilizia di Bologna sul tema: "Due obiettivi prioritari. Sfratti: ritorno ai codici. Fisco: rispetto del giusto reddito". Oltre al Presidente regionale avv. Gualtiero Fiorini, ha parlato - col Presidente confederale - l'avv. Carlo E. Traina Chiarini, del Coordinamento dei legali della Confedilizia.

A Milano, il Presidente Sforza Fogliani ha svolto una relazione sul tema "Le proposte della Confedilizia in materia di imposizione immobiliare" al Convegno organizzato dalla Fiaip (in collaborazione con l'Assoedilizia di Milano) "Meno tasse sulla casa per un mercato europeo".

Il Presidente ha anche partecipato, a Roma, alla riunione del Coordinamento dei legali della Confedilizia (presieduta dal Responsabile del Coordinamento avv. Paolo Scalettaris). Pure a Roma, il Presidente ha partecipato - unitamente all'Assistente del Presidente dott. Bianco - al Convegno di GiurInform su "I nostri diritti", al Convegno dell'Abi sui fondi immobiliari ed alla presentazione del Rapporto Cer sulla fiscalità.

Il Segretario generale avv. Tortora ha rappresentato la Confedilizia al Convegno sul condono edilizio organizzato nell'Auletta dei gruppi parlamentari e il dott. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia, ha partecipato ad una trasmissione in diretta su Rai uno dedicata ai Consorzi di Bonifica.

## Accordo Confedilizia-Assocasa per le locazioni in deroga nell'uso abitativo e diverso

La Confedilizia (unitamente alla Confappi-Confederazione piccola proprietà) ha firmato con l'Assocasa-associazione dell'inquilinato un Accordo-quadro per le locazioni in deroga nell'uso abitativo e nell'uso diverso. Insieme all'Accordo-quadro sono pure stati siglati i contratti tipo per le locazioni abitative e non.

## Il Governo è chiamato a semplificare

Quello che qualsiasi operatore deve aspettarsi dal Parlamento è identificabile in un solo termine: semplificazione.

La legge 24 dicembre 1993, n. 537 ha indicato alcuni procedimenti per i quali è indispensabile che le norme siano sfoltite ed i tempi occorrenti, per ottenere le varie autorizzazioni, imbrigliati in date certe. Si pensi al procedimento di autorizzazione all'abitabilità, spesso ritardato dalle mancate ispezioni disposte dai sindaci, per il quale il legislatore potrebbe prevedere valida l'autocertificazione o la certificazione da parte di un professionista abilitato sotto la responsabilità del costruttore: situazione di certezza indispensabile per favorire l'uso e la commercializzazione dell'immobile.

E, ancora, l'utilità di avere nuove procedure per l'accatastamento, grazie al decentramento dei servizi catastali. L'apposito regolamento governativo dovrebbe essere emanato dal Ministero delle Finanze a breve: è auspicabile che l'Associazione dei Comuni e il Consiglio Nazionale del Notariato permettano l'attivazione di un servizio di interscambio

informativo fra Amministrazione finanziaria, Comuni e notai. L'obiettivo sarebbe quello di consentire ai cittadini l'accesso ai dati relativi alle rendite catastali. Il supporto magnetico previsto dalle disposizioni per favorire la trasmissione dei dati per via telematica, consentirebbe a chiunque di consultare ed ottenere, presso il proprio Comune, le informazioni relative all'atto che si va a stipulare presso il notaio, sia di carattere ipotecario che di carattere catastale.

Basterebbero alcuni accorgimenti del Governo per rendere, quindi, più fluido il percorso degli atti amministrativi relativamente ai due settori che abbiamo preso in considerazione.

Ma, tutt'altro discorso meriterebbe l'atto della compravendita. Se, al notaio, dovessero essere affidate alcune pratiche, come la visura dei dati, che dobbiamo dire - e raccomandare al Governo - in tema di valutazione estimativa dei suoli e degli immobili? Qui, in questo campo, si naviga a vista. Anche se è prematuro parlarne, è la legge 26 febbraio 1994, n. 133, che fissa gli obiettivi da raggiungere. L'ado-

Il 6,4% nei soli capoluoghi di provincia

## Gli sfratti in calo dell'11,4% nel '93

*Aumentano, invece, i contratti di locazione*

Nel 1993 si sono avuti 69.400 sfratti di cui: 42.639 per finita locazione, 26.299 per altra causa e 462 per necessità del locatore. Nei soli capoluoghi di provincia gli sfratti pari a 44.479, costituiscono il 64,1% del totale nazionale. Di questi 27.981 si concentrano nei capoluoghi delle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania, Palermo e rappresentano il 62,9% del totale di tutti i capoluoghi e il 40,3% del totale nazionale.

Nel periodo in esame le richieste presentate all'ufficiale giudiziario a livello nazionale sono state 129.169, e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario 19.598. Rispetto al 1992, l'andamento dei provvedimenti emessi ha fatto registrare, a livello nazionale, una flessione pari all'11,4%. Le richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario hanno invece subito un aumento pari, rispettivamente, al 18 e 10,2%.

L'indagine concernente l'andamento del mercato degli immobili a uso abitativo, sulla base delle comunicazioni dei contratti pervenute all'autorità di P.S., ai sensi della legge 191/78, ha fatto registrare, nel 1993, 817.415 contratti di locazione e 501.891 contratti di compravendita, con un'incidenza nei soli comuni capoluogo pari, rispettivamente, al 45 e 35,8% del totale nazionale. Il rapporto con i valori riferiti all'anno 1992 denota, a livello nazionale, un incremento dei contratti di locazione e delle compravendite pari, rispettivamente, al 9,7 e 7,8%.

Nei capoluoghi delle 11 province di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania, Palermo i contratti di locazione risultano, nel periodo in esame, 335.443 mentre quelli di compravendita ammontano a 212.747.

## Nuovi requisiti dei fabbricati rurali

Il ministero delle Finanze, con una nota diffusa dalla direzione regionale delle entrate per la Lombardia, ha riassunto i nuovi requisiti necessari perché i fabbricati possano essere considerati rurali. Per avere questa caratteristica devono: 1) essere posseduti dal proprietario o titolare del terreno agricolo, oppure detenuti dall'affittuario o conduttore del terreno stesso o dai rispettivi familiari; 2) essere utilizzati, quali abitazioni o per usi agricoli, da una delle persone indicate in precedenza, o anche da dipendenti dell'azienda agricola purché prestino la loro opera per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100; 3) essere connessi ad un terreno di almeno 10.000 mq (3.000 mq. per serre e funghicoltura).

## Indagine amministrativa sulle "gravi disfunzioni" per gli estimi

A proposito delle "gravi disfunzioni" registrate nella vicenda estimi è stata avviata "un'indagine amministrativa per accertarne le cause".

Ne ha dato notizia l'ex ministro delle Finanze, Gallo, rispondendo (sul *Messaggero* del 10/5) ad alcune note polemiche del prof. Giuseppe Vitaletti.

Edoardo Ferrario  
Presidente Federazione Lombarda  
Proprietà Edilizia

## Nuova formula al Comune di Venezia per gli alloggi agli sfrattati

Il Comune di Venezia ha varato una formula del tutto nuova - mai utilizzata sino ad ora in Italia - per reperire alloggi da dare in uso agli sfrattati. Il Comune prenderà gli appartamenti direttamente in locazione dai proprietari, garantendo in proprio il pagamento dei canoni pattuiti e la restituzione degli immobili nella disponibilità della proprietà alla scadenza precisa dei con-

traenti. Il Comune di Venezia ha dato notizia la Confedilizia, che ha stipulato con il Comune l'Accordo che ha consentito il varo della formula contrattuale di cui trattasi. La Confedilizia ha concordato col Comune anche il contratto-tipo che sarà adottato per le locazioni in questione, che è stato sottoscritto pure dalle organizzazioni dell'inquilinato Sunia-Sicet-Uniat.

In merito all'Accordo, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato: "È stato fatto un buon lavoro, che merita di essere preso a modello in tutta Italia. Con questa formula, i proprietari ottengono le garanzie che hanno il diritto di avere, in ordine ai canoni ed alla disponibilità degli alloggi. Ed i Comuni, pagando semplicemente i canoni di mercato dei contratti in deroga, risparmieranno i miliardi (32 all'anno, solo al Comune di Roma) che finora spendevano per alloggiare sfrattati in alberghi-pensione e residenze. Naturalmente, non si tratta di formula che - appunto perché fa risparmiare mezzi alle finanze comunali - permetta di speculare sull'emergenza abitativa (o di inventarla, addirittura) per chiedere sempre nuovi soldi allo Stato al fine di costruire o acquistare alloggi, come finora avvenuto. Ma siamo certi che l'Anci svolgerà in merito opera di sensibilizzazione presso i Comuni italiani, corrispondendo alle proposte da tempo ad essa già avanzate dalla Confedilizia".

### Decreti-legge reiterati (alcuni, con modifiche)

Il Governo ha reiterato con modifiche il decreto-legge in materia di differimento termini: il nuovo provvedimento (D.L. 29.4.1994 n. 257) è peraltro rimasto inalterato nella parte (art. 51) che proroga al 31.12.95 il meccanismo di concessione della Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio degli immobili abitativi.

Senza sostanziali modifiche è stato reiterato il decreto-legge in materia di semplificazione tributaria (che nella sua nuova versione ha assunto il n. 330 e la data del 31.5.94). In particolare, sono rimaste invariate le norme interessanti i proprietari di immobili in materia di oneri deducibili e detrazioni di imposta.

Col n. 327 e la data del 30 maggio il Governo ha poi reiterato anche il decreto-legge che blocca le esecuzioni di rilascio negli interi Comuni di Venezia e Chioggia.

In data 30 maggio (col n. 326) è stato reiterato-senza modifiche - il decreto-legge in materia di parcheggi.

### Denuncia del CER: l'Ici espropria il reddito

"L'affidamento a criteri di normalità (gli estimi catastali) e l'effetto combinato dell'Ici e dell'Irpef sui redditi derivanti dal patrimonio, hanno provocato, in alcuni comuni, casi di aliquota superiore al 100 per cento sul reddito figurativo dell'immobile. In sostanza, essendo la base imponibile dell'Ici ottenuta sulla base delle rendite catastali moltiplicate per un coefficiente, l'Ici si configura come un'imposta sulle rendite catastali, quindi della stessa natura dell'Irpef sui redditi dei fabbricati, provocando in alcuni casi l'espropriazione del reddito figurativo degli immobili. Questo problema riporta alla luce il ruolo del prelievo locale; si ha ancora l'impressione che il prelievo locale si configuri come aggiuntivo e non sostitutivo del prelievo del governo centrale e l'indeducibilità dell'Ici dall'Irpef non ha molti corrispondenti negli altri Paesi europei. Quasi ovunque, infatti, è prevista la deducibilità delle imposte locali almeno quando queste colpiscono sostanzialmente lo stesso cespite già colpito dal governo centrale".

(Cer-Centro Europa ricerche, *Rapporto*).

tratti, che avranno durata sino a due anni. In difetto, farà carico al Comune il pagamento di una penale, che sarà - in ogni caso - pari al doppio del canone. Il varo della nuova formula contrattuale è stato possibile - sul piano legale - avvalendosi del meccanismo dei "patti in deroga": i contratti del Comune di Venezia saranno infatti stipulati nella forma di contratti in deroga all'art. 42 della legge 392/1978 (equo canone), che regola - appunto - i contratti nei quali i Comuni assumono la veste di conduttori.

Dell'iniziativa - unica, per ora, in Italia - del Comune di Venezia,

## IN PUNTA DI SPILLO

### Dati Sunia

Il sindacato inquilini Sunia ha diffuso dati sui contratti in deroga (pubblicati a tutta pagina - con titolo a tutta pagina, pensate - dal *Corriere della sera*) che non trovano assolutamente riscontro in quelli della Confedilizia.

Al di là di questo, un'osservazione sola: se tale è la partenza, come si può pensare ad una contrattazione collettiva? Proprio questi dati del Sunia - contrapposti a quelli confederali - dimostrano che non esistono neppure le basi per partire con quella contrattazione che - nonostante tutto - il Sunia continua ancora, perveracamente (ma inutilmente), a chiedere.

### CORRIERE inquilinistico

L'abbiamo già detto sopra, i dati del Sunia sul *Corriere* - il "Corriere" d'una volta - dilagano. Ma non è tutto: i suoi giornalisti, sembrano innamorati del vecchio regime vincolistico, trattano i "patti in deroga" con sufficienza, se si può dire che non si applicano all'uso diverso sono a nozze (come altri). Nelle pagine delle provincie, poi, il ritornello è sempre lo stesso: poveri sfrattati, quanti sfrattati, che dramma gli sfrattati; e che canoni, come si fa a pagarli? A nessun giornalista del *Corriere* viene in mente di pubblicare - innanzitutto - le lettere di smentita delle Ape e, poi, di scrivere che anche le auto della Fiat sono per qualcuno troppo care, e che Agnelli dovrebbe regalarle. No, si regalano solo le case..., solo i proprietari devono sacrificare il proprio reddito per gli altri. Agnelli, già si sacrifica a pagare gli stipendi ai giornalisti del *Corriere*.

### Quell'articolo di Tortorici

Il *Corriere* (il solito *Corriere*) ha pubblicato un articolo a firma Gianvincenzo Tortorici sostanzialmente critico nei confronti della decisione del Pretore di Pisa che ha accolto la tesi della Confedilizia secondo la quale la proroga biennale dei contratti non scatta se il proprietario dichiara - con dichiarazione di notorietà, e quindi assumendosi ogni responsabilità anche sul piano penale - che intende utilizzare in proprio l'immobile.

Argomento cardine dell'articolo di Tortorici: la dichiarazione di notorietà non può essere sufficiente perchè il conduttore si troverebbe troppo svantaggiato, dovrebbe querelare di falso - per difendersi - il proprietario. Ma la replica è presto fatta: Tortorici trascura che il Pretore - per negare la proroga - non deve "accertare" una necessità, e accertarla in termini di prova. Deve solo valutare che vi sia, nel locatore, una "seria intenzione": e perchè mai non dovrebbe, a questo limitato scopo, essere sufficiente la dichiarazione di notorietà? Ancora. Tortorici difende la procedura alternativa, quella del "recesso" (il locatore, cioè, per non far scattare la proroga dovrebbe iniziare una nuova causa, di "recesso" appunto). Ma anche qui, Tortorici trascura una cosa: che il "recesso" serve per far cessare una proroga che sia già scattata. La Corte costituzionale, invece, ha detto che la proroga può essere "impedita", dal locatore. "Impedita" nel nascere, dunque. E perchè, allora, si dovrebbe agire in recesso (come se già fosse sorta)? Tanto per complicare le cose, fare una nuova causa, e allungare i tempi?

### Prelazione dello Stato

Antichità e belle arti - Alienazione e trasmissione delle cose d'interesse artistico - Alienazioni compiute senza l'osservanza delle prescrizioni di legge - Diritto di prelazione della p.a. - Limiti di tempo - Esclusione - Legge n. 1089 del 1939, art. 61, 31, 32 - Questione di legittimità costituzionale - Non manifesta infondatezza.

La questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli art. 61, 31 e 32 l. 1 giugno 1939 n. 1089 - nella parte in cui, in caso di atti giuridici concernenti cose di interesse artistico e storico, compiuti senza l'osservanza delle condizioni e delle modalità prescritte dalla legge stessa, prevede che il Ministro per i beni culturali e ambientali ha sempre facoltà di esercitare il diritto di prelazione, senza alcun limite di tempo - non è manifestamente infondata in riferimento agli art. 3 e 24 cost.

*Corte di cassazione - Sez. un. - 19 marzo 1994 n. 288 - Pres. Bile - Est. Baldassarre - P.M. Morozzo della Rocca (concl. conf.)*

Da:  
Gente Money,  
Giugno 1994

## Imposte sui redditi - risoluzione ministeriale

# Ritenute su indennità di esproprio

*Le indennità di esproprio e le somme percepite a seguito di cessioni volontarie, o ad altro titolo, sono soggette a ritenuta a titolo definitivo, a meno che il percipiente non opti per la ritenuta a titolo di acconto. La normativa non si applica alle indennità riferite all'acquisizione, mediante esproprio, di fabbricati di qualunque tipo, nonché delle eventuali pertinenze.*

**Dipartimento entrate - Direzione centrale affari giuridici e contenzioso tributario, Div. V - R.M. 15 ottobre 1993, n. III-5-561**

Il Ministero della difesa ha chiesto di specificare se le indennità riferite all'acquisizione, mediante esproprio, di edifici urbani siano o meno soggette alla ritenuta di cui all'art. 11, comma 7, della legge 30 dicembre 1991, n. 413.

Al riguardo, va precisato che con l'art. 11, commi 5 e seguenti, della legge citata, è stata disposta la tassazione delle indennità di esproprio e delle somme percepite a seguito di cessioni volontarie o ad altro titolo nel corso di procedimenti espropriativi, nonché delle somme comunque dovute per effetto di occupazione acquisitiva, compresi gli interessi su tali som-

me e la rivalutazione, relative a terreni destinati ad opere pubbliche o ad infrastrutture urbane ricadenti all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C, D, di cui al D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968 definite dagli strumenti urbanistici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, percepite da soggetti che non esercitano imprese commerciali.

Detta tassazione è effettuata in primo luogo attraverso il sistema della ritenuta sull'intera somma percepita, la quale è a titolo definitivo a meno che l'interessato, al momento della dichiarazione dei redditi, non preferisca optare per la tassazione nei modi ordinari (tassazione separata oppure, ove consentito, tassazione ordinaria per opzione).

In quest'ultimo caso la ritenuta si considera effettuata a titolo d'acconto.

In forza delle citate disposizioni le indennità e le altre somme sono assoggettate a tassazione solo

se corrisposte relativamente a terreni come sopra qualificati.

Pertanto, come già precisato da questo Dipartimento, con nota V-7/35 del 21 luglio 1993 della Direzione centrale per l'accertamento e per la programmazione, la normativa sopra richiamata non si rende applicabile alle indennità riferite all'acquisizione, mediante esproprio, di fabbricati di qualunque tipo, nonché delle eventuali pertinenze.

### Protesta di Colombo Clerici contro trasmissione Rai

L'avv. Achille Lineo Colombo Clerici, presidente dell'Assoedilizia (associazione milanese della Proprietà edilizia, aderente alla Confedilizia) e vicepresidente nazionale della Confedilizia, ha inviato una lettera a *Italia Oggi* - che l'ha pubblicata il 31 maggio - per protestare contro la trasmissione di Raidue "La giungla degli affitti". In particolare, l'avv. Colombo Clerici ha protestato - nella sua lettera - per il fatto che, nella trasmissione, non sia stato dato spazio alcuno alla voce dei proprietari di casa.

## PATTI IN DEROGA

### Una soluzione intelligente

Il contratto tipo concordato dalla Confedilizia con l'Ania (Associazione nazionale inquilini e assegnatari) per l'applicazione dei patti in deroga ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, incontra viepiù il favore delle parti interessate. Viepiù si rivela, infatti, come lo strumento più idoneo - nella sua flessibilità - per vincere lo sfitto nel settore.

Ma il contratto tipo in questione, serve anche a prevenire le liti (in particolare, sull'applicabilità o meno dell'art. 11, comma 2 bis, a questo tipo di locazioni). Con disposizione assolutamente nuova, esso prevede infatti che il canone possa essere fissato in misura differenziata per i primi due anni (durata minima dei contratti stabilita) e per i successivi. In questo modo - allorché le parti, in sede di rinnovo contrattuale, concordino per i primi due anni un canone pari, o leggermente superiore, a quello scaduto - il conduttore viene di fatto ad usufruire di una proroga contrattuale di due anni (quella, appunto, sulla quale si discute).

D'altra parte, il proprietario ottiene il rinnovo anticipato del contratto per la durata, e al canone, concordati, quali contropartita. Una soluzione, di certo, intelligente.

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

## TAR MILANO

### Concessione edilizia e liquidazione del contributo

L'erronea liquidazione del contributo, afferente al rilascio della concessione edilizia, incide in ogni caso su posizioni di vero e proprio diritto soggettivo del concessionario e pertanto la pretesa vantata dallo stesso in proposito va azionata nel termine di prescrizione. Ciò in quanto, in ipotesi, vi è puntuale corrispondenza tra cattivo uso e inesistenza (per la parte inerente al maggior importo conteggiato) del potere impositivo esercitato. Ne consegue che il ricorso deve giudicarsi ritualmente proposto purché notificato nell'ordinario termine prescrizione senza che possa eccepirsi alcuna decadenza per omessa tempestiva impugnazione di atti amministrativi.

*Tar Milano, sez. II, sent. n. 272 del 2 maggio 1994*

### Legittimazione a impugnare i provvedimenti sanzionatori del comune per opere abusive

Il conduttore di un immobile non destinatario del provvedimento sanzionatorio è privo in quanto tale di interesse giuridicamente rilevante a ricorrere. Infatti, legittimati al ricorso in materia di provvedimenti repressivi in caso di abusi edilizi sono sicuramente il proprietario e il responsabile dell'abuso. Il difetto di legittimazione ad agire del conduttore è evidente quando è pacifico che le opere abusive non costituiscono neppure oggetto del contratto di locazione. In tal caso il conduttore, con riferimento alle opere abusive, si pone soltanto come mero utilizzatore di fatto e ciò illegittimamente sia sotto il profilo pubblicistico trattandosi di opere abusive, sia sotto il profilo civilistico non essendo stato autorizzato a tal fine dal proprietario.

*Tar Milano, sez. II, sent. n. 261 del 16 aprile 1994*

## CONVEGNO CONFEDILIZIA A PIACENZA

# Il punto sui patti in deroga

*Gabrielli: nessun dubbio che valgano anche per l'uso diverso  
Alpa: essenziale il ruolo pubblicistico delle Associazioni*

Sono giunti a quota 15 i convegni di studio organizzati dalla Confedilizia a Piacenza. E con miglior Convegno il compleanno non poteva davvero celebrarsi.

I relatori del Convegno - il prof. Guido Alpa ed il prof. Giovanni Gabrielli, ordinari rispettivamente a Roma e Trieste - hanno richiamato pubblico da tutta Italia, che ha letteralmente gremito la sala convegni della *Banca di Piacenza*. Numerose anche le autorità presenti.

Il Convegno ha avuto il merito di fare il punto sull'attuale stato della dottrina e della giurisprudenza in tema di locazione. E i lavori hanno dimostrato come, al di là di ogni contrasto, i patti in deroga abbiano preso il volo diventando - come già era accaduto quando il Parlamento aveva inserito questo stesso istituto vincente negli affitti agrari - un vero e proprio toccasana per il mercato. Indipendentemente da codici e codicilli, i cartelli «affittasi» sono infatti rispuntati sulle persiane di molti immobili di tutte le città italiane.

«La nuova normativa - ha più volte affermato il prof. Gabrielli nel corso del Convegno - ha sicuramente rilanciato la locazione reimmettendo in un mercato boccheggiante numerosi appartamenti prima sfitti per il timore di non poterne disporre al momento del bisogno o di non trovare un inquilino abbastanza fidato da essere sottoposto a richieste di pigioni da pagarsi «in nero» come spesso accadeva. Nessun dubbio, poi - ha continuato l'illustre cattedratico - che i patti in deroga siano stipulabili anche per immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo; dottrina e giurisprudenza, ma soprattutto la logica, lo esigono e lo richiedono».

Il professor Guido Alpa ha invece sottolineato da parte sua come i «patti in deroga» rappresentino un mercato parallelo che sostituisce l'equo canone solo ove le parti, proprietario e inquilino, siano riuscite a trovare - attraverso l'assistenza dei rispettivi «sindacati» - un accordo in tal senso. E questi «sindacati» sono le organizzazioni maggiormente rappresentative delle due categorie interessate le quali, di conseguenza, sono tenute a prestare la loro opera di controllo sugli accordi stipulati dai singoli contraenti.

«La disciplina introdotta dal legislatore nell'agosto di due anni fa - ha continuato il prof. Alpa - costituisce dunque una particolare forma



Sopra: il presidente confederale apre i lavori del Convegno. Al suo fianco, i proff. Alpa (a sinistra) e Gabrielli (a destra). Sotto: un aspetto della sala, con le autorità e il pubblico presente

negoziale di autonomia assistita, nella quale il ruolo pubblicistico delle associazioni di categoria è essenziale per la stessa validità dell'accordo». Ed è così - ha aggiunto nell'occasione il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - che sono completamente nulli i patti in deroga all'equo canone realizzati con la «supervisione» di agenzie immobiliari, di legali o altri soggetti che non possono giuridicamente essere ritenuti «associazioni di categoria maggiormente rappresentative» e come tali investite dal legislatore di un siffatto ruolo.

In sede di bilancio sui patti in deroga (che la Corte Costituzionale stessa ha definito fase di passaggio verso il libero mercato) non si può poi non rimarcare come tale istituto abbia inciso favorevolmente sul fronte degli sfratti, sì che molti proprietari hanno rinunciato al titolo giudiziario già ottenuto per ricontrattare la locazione contribuendo non poco ad alleggerire il carico del-

le preture. In buona sostanza mentre prima, nel sistema rigidamente «ingessato» figlio dell'equo canone, vi era anche chi poteva cercare lo sfratto per lo sfratto, in via diciamo preventiva e indipendentemente a volte dal reale bisogno di recuperare l'immobile, ora l'esecuzione forzata è realmente divenuta l'«ultima ratio», l'estremo rimedio grazie alla possibilità di derogare con la massima elasticità le norme - anche non relative al canone - del regime vincolistico (come ha sottolineato anche una recentissima ordinanza della Corte Costituzionale).

Queste, dunque, le conseguenze di quella rivoluzione copernicana che nel mondo delle locazioni prende il nome di «patti in deroga». Questi gli effetti di una normativa che ha inferto un duro colpo al mercato nero degli affitti (nel quale venivano applicati canoni dal 40 al 50 per cento superiori a quelli nati dalla pattuizione in deroga).

Flavio Saltarelli

## Il P.G. Tonni chiede più libertà per le locazioni

Il Procuratore Generale della Repubblica presso la Corte d'appello di Firenze, Luciano Tonni, ha rilevato che la legge dell'equo canone è "da tempo superata e sempre più non osservata", chiedendo più libertà nel settore. Ha anche aggiunto: "È poi opportuno dare una diversa disciplina all'esecuzione per il rilascio degli appartamenti locati, perchè quella attuale (pur se determinata da indubbia esigenza di carattere sociale) penalizza lo sviluppo edilizio, con conseguente carenza degli immobili disponibili e (ciò che è più grave) la non disponibilità dei proprietari alle locazioni per i gravi rischi che tali contratti determinano sul valore degli immobili". Ha concluso, in punto: "La crisi dell'abitazione è frutto di un'errata politica economica degli organi responsabili, errata politica che risale ormai a quasi mezzo secolo, la quale (a differenza di quanto accaduto in altri Paesi), non ha saputo assicurare la disponibilità della casa alle fasce più deboli della popolazione".

## Cassa portieri

Facciamo seguito alla comunicazione relativa alla costituzione della Cassa malattia portieri, per aggiungere qualche informazione su questo organismo.

Scopo dell'ente è quello di gestire i trattamenti assistenziali, previdenziali ed assicurativi - integrativi, aggiuntivi e/o sostitutivi delle prestazioni sociali pubbliche obbligatorie - a favore dei portieri e degli altri addetti dipendenti dei proprietari di fabbricati. Peraltro, con la costituzione della Cassa, sono stati attuati gli accordi di cui agli artt. 41 e 78 dell'ultimo CCNL, siglato il 25 maggio 1992. In linea con le norme statutarie è prevista la costituzione di diverse specifiche sezioni, in relazione ai diversi trattamenti ed alle diverse prestazioni affidate alla Cassa. La prima sezione, relativa al Fondo malattia portieri, è già stata costituita, mentre è allo studio la possibilità di costituire altre sezioni per la gestione di altri servizi, tra i quali, ad esempio, le pensioni integrative. L'attività della Cassa, per quanto riguarda l'attuazione degli articoli 41 e 78 del CCNL, inizierà non appena verranno formalizzati gli accordi con l'INPS in relazione all'esazione dei contributi e non appena sarà completata un'approfondita e capillare informazione agli interessati ed ai destinatari.

## Ripartizione delle spese condominiali tra proprietari

Tipo di spesa	Chi deve pagare		In base a quale norma di legge
	Conduttore	Proprietario	
<b>1) Acqua</b>			
a) spesa per la fornitura di acqua	100%	...	Art. 9 l. 392/78
b) spesa per funzionamento eventuali impianti di autoclave, addolcitore, e pompe di sollevamento acque piovane	100%	...	Art. 9 l. 392/78
c) spese per riparazioni di piccola manutenzione per impianti autoclave, addolcitore e pompe di sollevamento acque piovane	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
d) spesa per fornitura sale dell'impianto addolcitore	100%	...	
e) spese per riparazioni straordinarie, sostituzioni di impianti o parti di impianti autoclave, addolcitore e pompe di sollevamento ecc.	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>2) Amministratore</b>			
a) compenso dovuto all'amministratore dello stabile	...	100%	per competenza
b) altre spese inerenti l'amministratore dello stabile	...	100%	per competenza
c) spese sostenute dall'amministratore per convocare l'inquilino in assemblea, o per altre comunicazioni fatte nell'interesse di quest'ultimo	100%	...	per competenza
<b>3) Androne</b>			
a) spese straordinarie	...	100%	per competenza
b) spese ordinarie, pulizie, piccole manutenzioni	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>4) Antenna centralizzata</b>			
a) installazione di antenne televisive centralizzate. Il costo per l'installazione è a carico del proprietario	...	100%	per competenza
b) sostituzione di antenne. Qualora l'antenna televisiva esisteva già al momento della locazione e, successivamente, per ragioni non imputabili all'inquilino, debba essere sostituita	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
c) spese di manutenzioni e piccole riparazioni	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
<b>5) Aria condizionata</b>			
a) spese straordinarie	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) spese per funzionamento	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>6) Ascensore</b>			
a) spese relative al funzionamento e alla ordinaria manutenzione	100%	...	Art. 9 l. 392/78
b) riparazioni straordinarie (non imputabili a colpe dell'inquilino)	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
c) sostituzione di cabine, funi ecc.	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
d) adeguamento alle norme legislative	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>7) Assicurazione</b>			
a) assicurazione dello stabile contro i rischi dell'incendio e per responsabilità civile o altri rischi nell'interesse del proprietario	...	100%	per competenza
b) assicurazioni contro gli infortuni della persona addetta alle pulizie o altri rischi (incendio, o furto del contenuto dei locali) stipulate nell'interesse degli inquilini	100%	...	per competenza
<b>8) Attrezzature sportive</b>			
a) manutenzioni straordinarie	...	100%	per competenza
b) pulizie - piccole manutenzioni	100%	...	per competenza
c) Enel - acqua	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>9) Autorimesse</b>			
a) manutenzioni straordinarie	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) norme di sicurezza impianto antincendio	...	100%	per competenza
c) custodia - pulizie	100%	...	Art. 9 l. 392/78
d) piccole manutenzioni	100%	...	Artt. 1575 e 1609 c.c.
<b>10) Avvolgibili</b>			
a) sostituzione di cinghie, molle, ganci deterioratisi per l'uso e altre piccole riparazioni di ordinaria amministrazione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
b) sostituzione degli avvolgibili per vetustà o per altre cause non dipendenti da colpa dell'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>11) Cancelli</b>			
a) sostituzione per vetustà	...	100%	per competenza
b) manutenzione ordinaria	100%	...	per competenza
<b>12) Canna fumaria</b>			
a) disotturazione	100%	...	per competenza
b) pulizia	100%	...	per competenza
<b>13) Citofoni</b>			
a) sostituzione e riparazioni straordinarie	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) piccole riparazioni di ordinaria manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
<b>14) Cortile</b>			
a) manutenzione straordinaria	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) pulizia manutenzione ordinaria	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
<b>15) Energia elettrica</b>			
a) spesa per la fornitura di energia elettrica	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>16) Fognatura rete e pozzi neri</b>			
a) spesa per pulitura di pozzi neri e latrine	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>17) Fondo di riserva</b>			
a) eventuale fondo deciso dal condominio	...	100%	per competenza

# Le spese condominiali tra proprietario e conduttore

Tipo di spesa	Chi deve pagare		In base a quale norma di legge
	Conduttore	Proprietario	
<b>18) Giardino</b>			
a) piantumazione	...	100%	
b) spesa per manutenzione	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>19) Imbiancatura e verniciatura</b>			
a) spese per imbiancatura e verniciatura pareti e infissi interni	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
b) imbiancatura e verniciatura scale e altre parti comuni deterioratesi dall'uso e rientranti tra le riparazioni di piccola manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
c) imbiancatura e verniciatura scale e parti comuni rientranti nella straordinaria manutenzione	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
d) imbiancatura e verniciatura di parti esterne (pareti, infissi, ringhiere ecc.)	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>20) Impianti</b>			
a) sostituzione di impianti o parti di impianti di qualsiasi genere e riparazioni straordinarie di essi	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) spese per piccole riparazioni di normale manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
c) sostituzioni di guarnizioni, copriwater, galleggianti e altre piccole parti degli impianti igienico-sanitari	100%	...	Artt. 1576 e 1609
d) sostituzione di vasche, docce, rubinetti, lavandini, water ecc. per vetustà o per altre cause non imputabili all'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576
<b>21) Pavimenti</b>			
a) rifacimento o riparazione del pavimento per danni non causati dall'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) piccole riparazioni di normale manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
<b>22) Porte e infissi esterni e interni</b>			
a) piccole riparazioni di ordinaria manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
b) altre riparazioni e sostituzioni per vetustà o per cause non imputabili all'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>23) Portineria</b>			
a) spese per il servizio di portineria	90%	10%	Art. 9 l. 392/78
b) T.F.R.	90%	10%	Art. 9 l. 392/78
c) alloggio portiere	90%	10%	Art. 9 l. 392/78
<b>24) Pulizia</b>			
a) spese relative al servizio di pulizia	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>25) Riscaldamento</b>			
a) spese per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento (combustibile energia elettrica per bruciatore, fuochista o conduttore dell'impianto, pulizia caldaia, pulizia cisterna ecc.)	100%	...	Art. 9 l. 392/78
b) riparazioni di piccola manutenzione per impianto riscaldamento	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
c) straordinarie riparazioni all'impianto e sostituzione dello stesso o di parti di esso per cause non imputabili all'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
d) adeguamento alle norme legislative	...	100%	
<b>26) Scaldabagno</b>			
a) spesa per normale manutenzione e funzionamento	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
b) sostituzione e riparazioni straordinarie per cause non imputabili all'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
<b>27) Tasse</b>			
a) tassa per raccolta rifiuti	100%	...	Art. 9 l. 392/78
b) tassa Ancc (controllo combustione)	100%	...	Art. 9 l. 392/78
c) tassa per controllo e manutenzione ascensore	100%	...	Art. 9 l. 392/78
<b>28) Tetto</b>			
a) spese per rifacimento tetto, grondaie, canali ecc., o per riparazioni straordinarie in seguito a deterioramenti non imputabili all'inquilino	...	100%	Artt. 1575 e 1576 c.c.
b) piccole riparazioni di ordinaria manutenzione	100%	...	Artt. 1576 e 1609 c.c.
<b>29) Vigilanza notturna</b>			
a) spesa per la vigilanza notturna eseguita nell'interesse degli occupanti l'immobile	100%	...	Art. 9 l. 392/78

Fonte: ASSOCOND

## Tassa rifiuti, per balconi e giardini

Pur non menzionando espressamente balconi e giardini, la legge 507/93 all'art. 62, 1° comma, dispone che la tassa sui rifiuti "è dovuta per l'occupazione o la detenzione di locali ed aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, esistenti nelle zone del territorio comunale in cui il servizio è istituito ed attivato o reso in via continuativa...".

L'art. 62, 2° comma, esclude dall'applicazione della tassa i locali o le aree che non possono produrre rifiuti o per la loro natura o per il particolare uso cui sono destinati o perchè risultano in obiettive condizioni di non utilizzabilità nel corso dell'anno, purchè tali circostanze siano indicate nella denuncia originaria o in quella di variazione e riscontrate in base ad elementi obiettivi direttamente rilevabili o ad idonea documentazione.

L'art. 66 prevede riduzioni nel limite del 25% per le aree scoperte che costituiscono pertinenza o accessorio dei locali ed aree assoggettate a tassa.

Qualora le aree scoperte non costituiscono pertinenza o accessorio di locali o aree assoggettate a tassa, tali superfici scoperte sono computate per la metà.

Per quanto riguarda le aree scoperte che costituiscono parte comune del condominio, ai sensi dell'art. 1117 c.c. la tassa è dovuta in relazione alla superficie indicata; in mancanza, il Comune determina la tassa, aumentando la superficie, dichiarata dagli occupanti o detentori degli alloggi in condominio, di una quota dal 2 al 10 per cento in ragione inversa al numero dei condomini.

I balconi e i giardini devono quindi ritenersi assoggettati alla tassa sui rifiuti ex art. 62, 1° comma, salvo le esclusioni e le riduzioni di cui all'art. 62, 2° comma e 66.

## Regolamento Fondi immobiliari

Il Supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale del 7 giugno ha pubblicato il Provvedimento 20.5.1994 della Banca d'Italia relativo al "Regolamento applicativo della legge 25 gennaio 1994 n. 86, recante disposizioni per l'istituzione e la disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi".

Le Ape interessate possono richiederlo alla sede centrale.

## La truffa non paga

Importante sentenza della Cassazione in materia di simulate esigenze abitative transitorie. La Suprema Corte ha stabilito (sent. n. 12947/93, inedita) che se il conduttore truffa il locatore - in parole povere - non può pretendere di avvalersene.

"Quando un contratto di locazione abitativa sia stipulato - hanno detto i supremi giudici - con la previsione di un uso transitorio, il conduttore che assuma la nullità ex art. 79 L. 27.7.1978 n. 392 di tale clausola per inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative, deve dimostrare che questa inesistenza era ragionevolmente apprezzabile dal locatore in base alla obiettiva situazione di fatto da quest'ultimo conosciuta al momento del contratto, non potendo altrimenti rilevare contro il locatore né situazioni di fatto occultate dal conduttore, né la riserva mentale di costui di non accettare la clausola".

## In Gazzetta il decreto sullo smog in città

Pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 107 del 10 maggio il decreto del ministro dell'Ambiente (di concerto con la Sanità) che fissa le norme tecniche in materia di «livelli e stati di attenzione e di allarme per gli inquinanti atmosferici nelle aree urbane». Il testo del decreto è datato 15 aprile 1994.

# Le disposizioni per adeguare gli impianti

Col prossimo 1° agosto entra in vigore, fra gli altri, l'art. 5 del D.P.R. 26.8.1993 n. 412 sugli impianti termici negli edifici. Si tratta di normativa che, all'evidenza, rende - fra l'altro - meno conveniente il passaggio al riscaldamento autonomo. Per fare chiarezza su una materia nella quale regna l'ignoto - o quasi -, pubblichiamo il testo dell'art. 5, comma 9, del predetto provvedimento (la definizione di impianti termici è data dall'art. 1 stessa normativa) nonché illustrazione - in attesa del Decreto ministeriale di formale recepimento, stabilito dalla legge ma non previsto a breve - delle norme tecniche UNI 7129, richiamate nel già più volte precitato art. 5.

## Art. 5, c. 9, dpr 412/93

Gli edifici multipiano costituiti da più unità immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129, nei seguenti casi:

- nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari,
- ristrutturazioni di impianti termici centralizzati,
- ristrutturazioni delle totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio,
- trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali,
- impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

Fatte salve diverse disposizioni normative, ivi comprese quelle contenute nei regolamenti edilizi locali e loro successive modificazioni, le disposizioni del presente comma possono non essere applicate nei seguenti casi:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali,
- singole ristrutturazioni degli impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Resta ferma anche per le disposizioni del presente articolo l'inapplicabilità agli apparecchi non considerati impianti termici in base all'art. 1, comma 1 lettera f), quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

## Norme UNI 7129

Nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 101 del 3 maggio 1993 è stato pubblicato il decreto del Ministero dell'Industria 21/4/1993 con cui sono state approvate le nuove tabelle UNI-CIG 7129 recanti norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile.

Sono norme in alcuni casi molto innovative rispetto al passato, per cui è indispensabile che ogni tecnico ne abbia una conoscenza approfondita anche al fine di evitare cause di pericolo all'interno delle abitazioni e grossi problemi al momento del rilascio dell'abitabilità.

Con queste brevi note si vogliono richiamare le regole fondamentali che devono essere rispettate nell'installazione dei vari tipi di caldaie, scaldabagni e radiatori a gas. Innanzitutto c'è da premettere che gli apparecchi di utilizzazione del gas sono stati suddivisi in 3 categorie A, B, C.

### TIPO A

Sono gli apparecchi a camera aperta e previsti per non essere collegati ad un condotto di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale in cui sono installati. I prodotti della combustione devono essere evacuati, dall'ambiente per mezzo di idonee aperture di ventilazione ricavate nell'ambiente stesso verso l'esterno.

#### Apparecchi di tipo A:

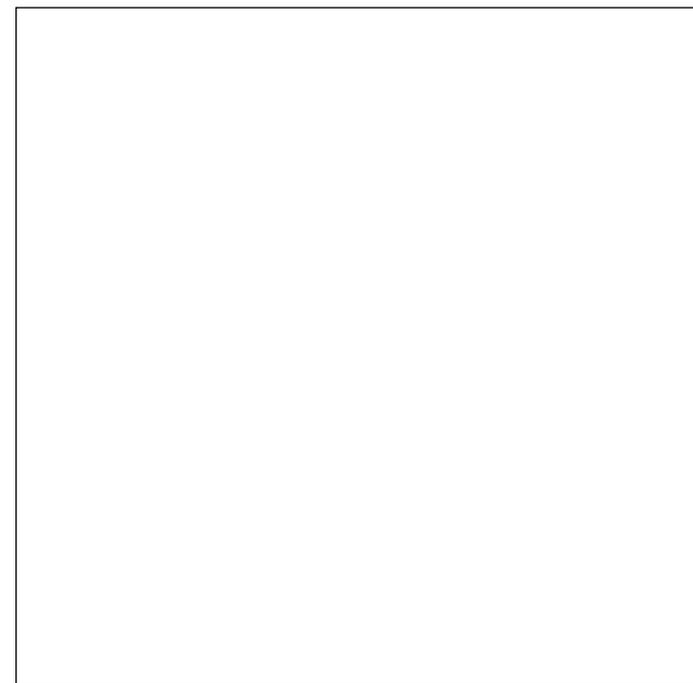
- scaldabagni istantanei fino a 11 kW,
- scaldabagni ad accumulo fino a 50 litri e fino a 4,65 kW,
- apparecchi indipendenti per riscaldamento ambiente fino a 3,5 kW,
- altri apparecchi (esclusi gli apparecchi di cottura) fino a 2,9 kW.

Per poter installare gli apparecchi di tipo A è necessario che siano rispettate tutte le seguenti condizioni per l'aerazione dei locali e lo scarico dei fumi.

Il locale in cui vengono installati deve avere almeno due aperture praticate direttamente sul muro verso l'esterno (una per il prelievo dell'aria carburante e un'altra per lo scarico dei gas combusti). La sezione libera di ciascuna apertura non deve mai essere inferiore a 100 cmq.

L'apertura per l'afflusso d'aria deve essere il più possibile vicina al pavimento. L'apertura per lo scarico dei gas combusti deve essere invece situata nella parte alta della parete.

Le due aperture devono trovarsi in posizioni preferibilmente opposte, devono essere non ostruibili e devono essere protette da griglie che non riducano la sezione utile di passaggio.



- 1) La griglia non è ostruibile perché posta dietro il radiatore.
- 2) La griglia non è ostruibile perché protetta da un deviatore.
- 3) La griglia è ostruibile perché senza protezione.

Pertanto tutte le cucine, anche se dotate solo degli apparecchi di cottura, devono essere dotate di un'apertura per la aerazione del locale di almeno 100 cmq oltre che, ovviamente, della cappa o aspiratore per l'espulsione dei fumi di cottura.

Si precisa però che, secondo quanto disposto dal D.M. del 21/4/93, in attuazione delle direttive 90/393/CEE in materia di apparecchi a gas, per le installazioni degli apparecchi funzionanti a gas combustibile, privi sul piano di lavoro, del dispositivo di sicurezza per assenza di fiamma, le aperture di ventilazione devono essere maggiorate nella misura del 100% con un minimo di 200 cmq.

I locali ove poter installare gli apparecchi di tipo A devono avere un volume di almeno 1,5 mc ogni kW installato e, comunque, non essere inferiori a 12 mc. Non possono essere installati nelle stanze da bagno e da letto.

### TIPO B

Gli apparecchi di tipo B sono a camera aperta e previsti per essere collegati ad un condotto di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno del locale: l'aria comburente è prelevata direttamente nell'ambiente dove gli apparecchi sono installati.

#### Apparecchi di tipo B:

- scaldabagni a gas,
- caldaie a gas,
- apparecchi indipendenti per riscaldamento ambienti (stufe).

I locali in cui vengono installati apparecchi di tipo B possono usufruire di ventilazione diretta (cioè con prese d'aria direttamente sull'esterno), sia di ventilazione indiretta (cioè con prese d'aria su locali attigui) purché vengano rispettate tutte le condizioni di seguito indicate.

#### Aerazione diretta

Per poter installare gli apparecchi di tipo B è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni: il locale deve avere un'apertura pari a 6 cmq per ogni kW installato e comunque mai inferiore a 100 cmq, praticata direttamente sul muro verso l'esterno; l'apertura deve essere il più vicino possibile all'altezza del pavimento, deve essere non ostruibile e protetta da una griglia che non riduca la sezione utile di passaggio dell'aria.

Un'aerazione corretta può essere ottenuta anche attraverso più aperture, purché la somma delle varie sezioni corrisponda a quella necessaria.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare l'apertura vicino al pavimento è necessario aumentare la sezione dell'apertura almeno del 50%.

Se nel locale vi sono altri elementi che necessitano di aria per il loro funzionamento, la sezione dell'apertura di aerazione va dimensionata adeguatamente (per gli elettroventilatori vedi tabella).

La cappa aspirante si deve considerare a tutti gli effetti un elettroventilatore. Un camino aperto deve avere una alimentazione propria d'aria, altrimenti un apparecchio a gas di tipo B non può essere installato nel locale.

# adeguare gli impianti termici negli edifici

**Tabella per calcolo maggiorazione apertura (per elettroventilatori)**

Portata massima in mc/h	Velocità entrata aria in mc/s aria in cmq	Sezione netta aggiuntiva passaggio
fino a 50	1	140
oltre 50 fino a 100	1	280
oltre 100 fino a 150	1	420

## Aerazione indiretta

Nel caso non sia possibile effettuare l'aerazione direttamente nel locale, si può ricorrere alla ventilazione indiretta, con prelievo d'aria da un locale attiguo attraverso un'adeguata apertura praticata nella parte bassa della porta.

Tale soluzione è però possibile solo se:

- il locale attiguo è dotato di ventilazione diretta adeguata come previsto nella pagina precedente;
- il locale attiguo non è adibito a camera da letto;
- il locale attiguo non è una parte comune dell'immobile con pericolo di incendio (ad esempio un deposito di combustibili, un garage, ecc.).

## Scaldabagni tipo B

Possono essere installati in tutti i locali, escluso le camere da letto ed i bagni di volume inferiore a 20 mc.

Nei bagni deve essere assicurato un volume almeno di 1,5 mc ogni kW installato.

## Caldaiie di tipo B

L'installazione delle caldaie di tipo B è permessa in tutti i locali indipendentemente dal loro volume e dalla portata termica degli apparecchi, con esclusione delle stanze da bagno e delle camere da letto.

In entrambi i casi, nei locali la portata termica complessiva installata, non deve superare i 35 kW, nel qual caso si applicano le norme della circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25.11.1969.

## Scarico dei fumi

Lo scarico dei fumi può avvenire:

- direttamente all'esterno tramite condotto attraversante le pareti perimetrali dell'edificio, però non ammessa dal vigente Regolamento d'Igiene di alcuni Comuni per le nuove costruzioni;

- direttamente in camini o canne fumarie collettive ramificate mediante canali da fumo che, per gli apparecchi a scarico verticale, devono essere dotati di un tratto verticale di lunghezza non minore di due diametri ed il percorso rimanente con andamento ascensionale con pendenza minima del 3%. Non è consentito lo scarico dei fumi per gli apparecchi tipo B a tiraggio forzato in canne collettive ramificate. Questi apparecchi possono scaricare i fumi unicamente attraverso camini singoli o direttamente all'esterno.



## TIPO C

Gli apparecchi di tipo C sono apparecchi nei quali il circuito di combustione (presa dell'aria comburente, camera di combustione, scambiatore, evacuazione dei prodotti della combustione) è stagno rispetto al locale in cui sono installati.

### Apparecchi di tipo C:

- scaldabagni a gas
- caldaie a gas
- radiatori a gas.

Gli apparecchi di tipo C si possono installare in qualunque tipo di locale. Non vi è alcuna limitazione dovuta alle condizioni di aerazione e al volume del locale.

La portata termica complessiva installata non deve superare i 35 kW.

Lo scarico dei fumi può avvenire direttamente all'esterno attraverso le pareti perimetrali, oppure in camini singoli o in particolari canne collettive ramificate, a seconda del tipo di apparecchio installato.

N.B. A norma di alcuni regolamenti d'igiene, lo scarico a parete, per qualsiasi apparecchio installato, è consentito esclusivamente negli edifici esistenti quando c'è l'impossibilità di installare apposite canne fumarie; nelle nuove costruzioni, invece, lo scarico deve sempre avvenire attraverso canne fumarie o canali di evacuazione sfocianti nel tetto con appositi comignoli.

### Comignoli

Il comignolo è il dispositivo posto generalmente a coronamento di un camino singolo o di una canna fumaria collettiva ramificata atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

Esso deve soddisfare i seguenti requisiti:

- avere sezione utile di uscita non minore del doppio di quella del camino o della canna fumaria collettiva ramificata sul quale è inserito;
- essere conformato in modo da impedire la penetrazione nel camino o nella canna fumaria della pioggia o della neve;
- essere costruito in modo che, anche in caso di venti di ogni direzione ed inclinazione, venga comunque assicurato lo scarico dei prodotti della combustione.

La quota di sbocco (dove per quota di sbocco si intende quella che corrisponde alla sommità del camino/canna fumaria, indipendentemente da eventuali comignoli) deve essere al di fuori della cosiddetta zona di reflusso, al fine di evitare la formazione di contropressioni che impediscano il libero scarico nell'atmosfera dei prodotti della combustione.

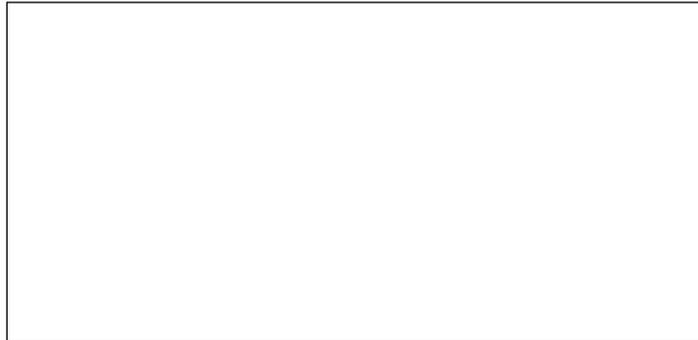
È necessario quindi che vengano adottate le altezze minime indicate negli schemi seguenti:



## Le disposizioni per adeguare gli impianti termici negli edifici

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

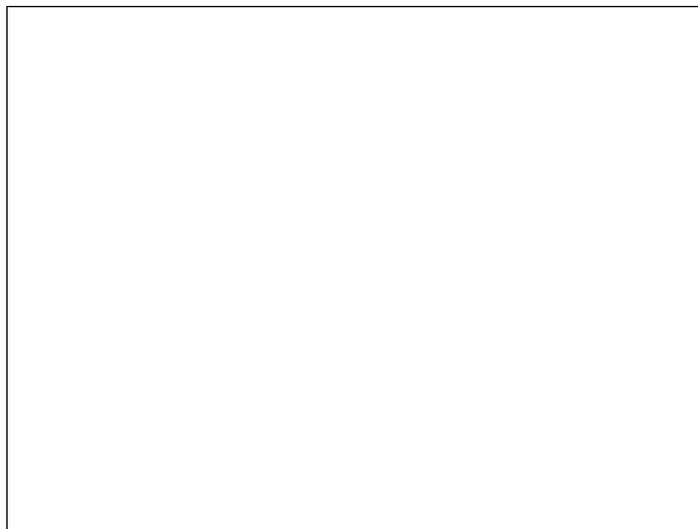
Se il comignolo ha una distanza maggiore di 5 m dal punto più alto del tetto deve superare di almeno 0,5 m in altezza il bordo del tetto. Se il comignolo ha una distanza uguale o minore di 5 m dal punto più alto del tetto, deve superare di almeno 0,5 m in altezza tale punto.



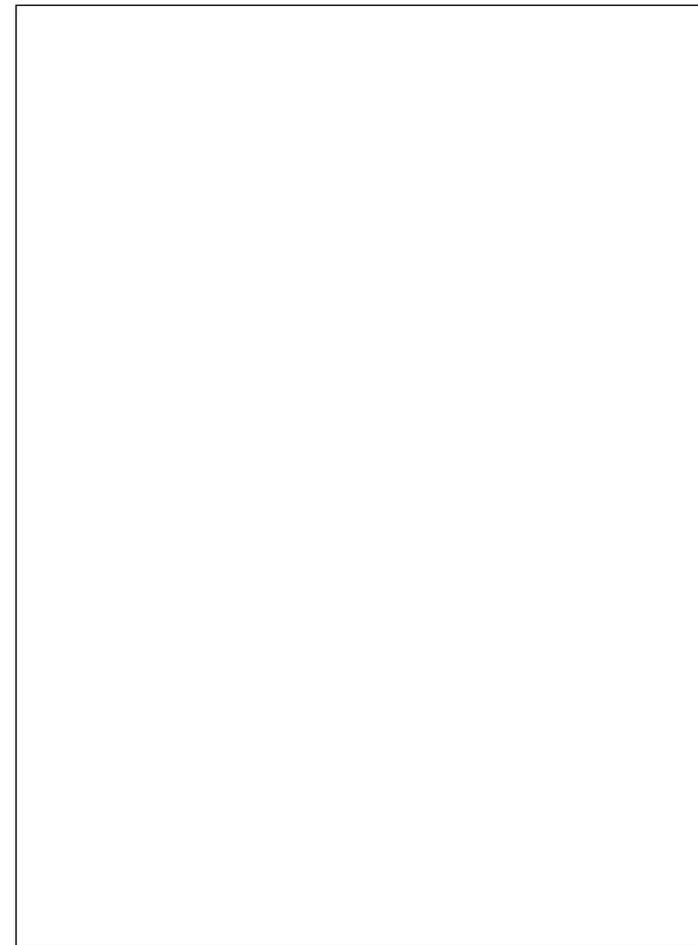
Se il colmo del tetto dista più di 1,85 m, il comignolo deve superare di almeno 1 m in altezza il bordo del tetto. Se il colmo del tetto ha una distanza uguale o minore di 1,85 m, il comignolo deve superare di almeno 0,5 m in altezza il colmo del tetto.



Se il colmo del tetto dista più di 1,30 m, il comignolo deve superare di almeno 1,2 m in altezza il bordo del tetto. Se il colmo del tetto ha una distanza uguale o minore di 1,30 m, il comignolo deve superare di almeno 0,5 m in altezza il colmo del tetto.



Se il colmo del tetto dista più di 1,50 m, il comignolo deve superare di almeno 2 m in altezza il bordo del tetto. Se il colmo del tetto ha una distanza uguale o minore di 1,50 m, il comignolo deve superare di almeno 0,5 m in altezza il colmo del tetto.



Se il colmo del tetto dista più di 1,20 m, il comignolo deve superare di almeno 2,6 m in altezza il bordo del tetto. Se il colmo del tetto ha una distanza uguale o minore di 1,20 m, il comignolo deve superare di almeno 0,5 m in altezza il colmo del tetto.

### Impianti termici Definizione

(art. 1 Dpr 412/93)

Per "impianto termico" si intende «un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono quindi compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari»

### Denunciare i Prefetti se non danno la Forza pubblica

Se i Prefetti non concedono immotivatamente la Forza pubblica per le esecuzioni di rilascio degli immobili urbani, è possibile citare in giudizio la Pubblica Amministrazione per ottenere il risarcimento dei danni. Il modello di citazione-tipo è stato inviato a tutti gli aderenti alle Associazioni territoriali tramite il mensile confederale *Confedilizia notizie*.

«Si tratta di un'altra iniziativa - dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - che si aggiunge a quella, da noi a suo tempo già attivata, relativa alle diffide ai prefetti a provvedere. Anche in questo nuovo modo, vogliamo ottenere giustizia ma vogliamo, soprattutto, richiamare l'attenzione del nuovo Parlamento sulla necessità che la graduazione degli sfratti venga ricondotta, com'era sempre stato fino al 1986, all'Autorità giudiziaria e quindi alla trasparenza ed al contraddittorio delle parti, ponendo fine ad un sistema che - come a Milano - ha dato luogo anche ad esposti di natura penale».



Corrado Sforza Fogliani e Roberto Baglioni: **Il codice delle locazioni coi patti in deroga**, commentato con la giurisprudenza e illustrato con prontuari, tabelle, formulario, Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, ottava edizione interamente rifatta, 1994.

Parte prima: l'equo canone.

Parte seconda: i patti in deroga.

Parte terza: i contratti tipo per i patti in deroga.

Parte quarta: la normativa codicistica.

Parte quinta: la legislazione complementare (Alberghi, pensioni e locande; beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato; comunicazione all'autorità di P.S.; condominio negli edifici; contratti negoziati fuori dei locali commerciali; crediti locatore: prescrizione; edilizia residenziale pubblica; enti ecclesiastici; fallimento e procedure concorsuali; farmacie; esecuzioni di rilascio; legislazione vincolistica; profughi; riscaldamento e risparmio energetico; sicurezza degli impianti; tributi).

Parte sesta: prospetti riassuntivi.

Parte settima: formulario.

Parte ottava: elenco delle sedi locali di organizzazioni di proprietari e conduttori.

Indici sommario, cronologico ed analitico-alfabetico.



L'«Annuario italiano dell'edilizia» per il 1994 curato dall'Assoedilizia (associazione milanese della Confe-  
dilizia).

## Animali in condominio

Pur essendo una fattispecie che si verifica molto comunemente creando oltretutto una frequente ed alta conflittualità condominiale, la detenzione di animali domestici in appartamento ha provocato una scarsissima produzione giurisprudenziale nel nostro Paese. Di fatto, fino a pochi anni fa, l'unico precedente edito che avesse trattato specificamente dell'argomento risultava essere una sentenza del Tribunale di Parma risalente ormai a venticinque anni fa (11 novembre 1968), pubblicata in *Riv. giur. edil.* 1971, I, 446, con nota di Salis. In tale pronuncia il giudice stabilì che l'assemblea condominiale non può, con voto di maggioranza, imporre ad un condomino di astenersi di tenere cani nel proprio appartamento. Tale assunto si fonda sul principio per cui l'assemblea ha potere di disciplina solo per quanto concerne l'uso di cose o servizi comuni e non di parti di proprietà esclusiva del singolo.

Ma se tale divieto proviene da una norma del regolamento condominiale? È di tutta evidenza la finalità di detta norma: con essa si mirerebbe a garantire la tranquillità, l'igiene e l'incolumità dei condomini; ma a salvaguardia di tali sacrosanti diritti ci sono già delle norme ben precise del nostro ordinamento giuridico.

Le norme del regolamento che vietano di tenere cani sono da considerarsi, dunque, non solo inefficaci, ma anche inutili. Vi è da sottolineare, infatti, che non è in sé la detenzione di un animale a provocare disagi; lo è solo nella misura in cui tale animale produce rumori, esalazioni moleste, danni o lesioni. E, sulla scorta di quanto è stabilito dall'art. 2052 c.c. (per cui il proprietario è responsabile dei danni cagionati dal suo animale) se un cane disturba, sporca, morde, abbaia o maleodora, sono applicabili - al suo proprietario - le varie norme corrispondenti del codice penale (artt. 635-Danneggiamento; 659-Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone; 660-Molestia o disturbo alle persone; 674-Getto pericoloso di cose; 582-Lesione personale; ecc.) e del codice civile (art. 844-Immissioni, V. IMMISSIONI e RUMORI). Ma se un animale non morde, sporca, disturba o maleodora in maniera eccedente la normale tollerabilità non vi è norma regolamentare o delibera assembleare che possa impedirne la detenzione in appartamento.

Certo è però, che se un condomino sottoscrive un regolamento condominiale di tipo contrattuale (v. REGOLAMENTO) in cui si impegna a non detenere cani o altri animali, *nulla quaestio*: tale detenzione sarà comunque inibita.

Quel che preme sottolineare è invece l'inefficacia e l'inutilità di quelle norme regolamentari (e la nullità di quelle delibere assembleari) che vietano un diritto assolutamente lecito in quanto inerente all'uso di proprietà esclusiva, fonte di possibili (e probabili) disagi per il resto della comunità condominiale, disagi ai quali si può però porre rimedio utilizzando le norme già esistenti nel nostro ordinamento giuridico.

Per ciò che concerne la giurisprudenza in argomento già è stata citata la «vetusta» sentenza del Tribunale di Parma; bisogna passare all'8 aprile 1981 (in *Riv. giur. dottr. leg. e giur.* 1981, 53) per trovare un'altra pronuncia in tema: per il Tribunale di Messina la delibera assembleare di approvazione del regolamento di condominio presa a maggioranza è invalida, perché limitativa delle proprietà individuali, nella parte in cui vieta ai condomini di tenere cani anche nelle logge e nei terrazzi.

Per il Pretore di Torino (7 novembre 1989) invece «la regolamentazione della detenzione di animali si riflette necessariamente sulla misura dell'uso delle cose comuni e dei servizi condominiali, quanto meno per il tempo necessario per portare un cane all'interno e all'esterno della singola unità condominiale», ma tale posizione è rimasta isolata.

Ancora sulla valenza del regolamento contrattuale, invece, il Trib. Piacenza (10 aprile 1990, n. 231, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 287) ha affermato che la detenzione di animali in un condominio, essendo la suddetta facoltà una esplicazione del diritto dominicale, può essere vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti (oneri reali e servitù) ai diritti ed ai poteri dei condomini sulla loro proprietà esclusiva, salvo che l'obbligo o il divieto imposto riguardino l'uso, la manutenzione e la eventuale modifica delle parti di proprietà esclusiva, e siano giustificati dalla necessità di tutelare gli interessi generali del condominio, come il decoro architettonico dell'edificio.

Sempre sullo stesso tema il Trib. Napoli (ord. 25 ottobre 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 737) ha statuito che nel caso in cui un regolamento condominiale di tipo contrattuale vieti di tenere animali che possano recare disturbo ai condomini, il giudice, accertati tali disturbi, può ordinare, con provvedimento di urgenza, l'allontanamento degli animali dagli appartamenti in cui sono tenuti.

Questa pronuncia conteneva un'altra importante precisazione: «il divieto di tenere bestie ed allevamenti di ogni specie negli appartamenti, che possano recare disturbi e molestie ai condomini, stabilito in un regolamento di condominio di natura contrattuale, vincola sia i condomini che i conduttori ed appresta una tutela più rigorosa di quella assicurata dal divieto di immissioni, di cui all'art. 844 c.c.».

Tornando alla inefficacia del divieto di detenzione di animali contenuto in un regolamento di natura non contrattuale, per il pretore di Campobasso (12 maggio 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 176) qualora una norma contenuta in un regolamento condominiale vieti la detenzione di animali che possano turbare la quiete o l'igiene della collettività, il semplice possesso di cani o di altri animali non è sufficiente a far incorrere i condomini in questo divieto, essendo necessario che si accerti effettivamente il pregiudizio causato alla collettività dei condomini sotto il profilo della quiete o dell'igiene.

Riguardo poi all'applicabilità dell'art. 844 c.c. (v. IMMISSIONI) ancora il Trib. Piacenza (10 aprile 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 287) ha precisato che la detenzione di un animale può integrare in astratto la fattispecie di cui all'art. 844 c.c., in quanto tale norma, interpretata estensivamente, è suscettibile di trovare applicazione in tutte le ipotesi di immissioni che abbiano carattere materiale, mediato o indiretto e provochino una situazione di intollerabilità attuale; pertanto, in mancanza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale che vieti al singolo condomino di detenere animali nell'immobile di sua esclusiva proprietà, la legittimità di tale detenzione deve essere accertata alla luce dei criteri che presidono la valutazione della tollerabilità delle immissioni.

Da ultimo il Trib. Milano 28 maggio 1990 (in *Arch. loc. e cond.* 1991, 792) ha configurato il superamento della normale tollerabilità nell'abbaiare continuo di tre cani pastori.

In dottrina, per completezza di trattazione, si segnalano gli scritti di Visco e Terzago, *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*, vol. II, Milano 1972, pp. 383-385 e 561 ss.; Salis, *I cani e il... condominio*, in *Riv. giur. edil.* 1971, I, 446; Terzago, *Diritti e doveri dei condomini*, Milano 1985, 16; Visco, *I cani... in regime condominiale*, in *Nuovo dir.*, 1972, 167; Terzago, *Detenzione di animali negli appartamenti di edifici in condominio*, ivi 1969, 415; Manera, *Cani condominiali e provvedimenti d'urgenza*, in *Giur. it.* 1991, I, 2, 500 e Maglia, *Sulla detenzione di animali in condominio*, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 287.

(da: Stefano Maglia, *Il condominio dall'A alla Z*, ed. La Tribuna)

## DALLE RIVISTE

### Ancora su Forza pubblica e sfratti

La rivista *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 1/94) pubblica uno studio di Paolo Gaggero sul frazionamento in multiproprietà di alberghi. La *Rivista amministrativa della Repubblica italiana*, invece, pubblica - nel suo primo fascicolo di quest'anno - un approfondimento di Laura Centofanti sul tema "Locazione ed acquisto di immobili di proprietà privata da parte delle amministrazioni dello Stato".

Su *Consulente Immobiliare*, come sempre, diversi gli articoli da segnalare. Sul n. 492, quelli di Silvio Campana (Il certificato di abitabilità), di Alessandro Antonelli e Luca Poggi (Le novità del modello 740/94) nonché di Gianluca Groppi (Imposta comunale sugli immobili: la dichiarazione per il 1993). Sul n. 493 segnaliamo anzitutto lo studio di Silvio Rezzonico sul problema della Forza pubblica per gli sfratti ("Discrezionalità di un organo amministrativo, impossibilità di reclamo e rinvio dei termini comprimono irrazionalmente il diritto di proprietà"). Interessanti poi, sullo stesso numero, gli articoli di Gianluca Groppi (Tariffe d'estimo 1994: effetti su imposta di registro, imposta di successione, Isi e Ici) e di Antonio Mazzocca (Agevolazioni fiscali per la prima casa).

Su *Il sole-24 ore* del 30/5, un'intera - ed esaustiva - pagina sui problemi che pongono gli impianti di ascensore. Mirella Bersani Calleri illustra invece compiutamente - su *Metroquadro* di giugno - "Tutte le regole dei patti in deroga".

Sempre molto da segnalare su *il fisco*. Sul n. 16, sentenza tributaria (con commento) a proposito dell'accertamento sintetico basato sul possesso di immobili ed autoveicoli. Sul n. 17, studio di Lorenzo Giorgio Mattura sull'esclusione dall'Ilor dell'immobile di impresa. Sul n. 18, Orazio Dini tratta - da par suo - l'argomento "Costituzione e trattamento fiscale riservato alla casa" e sul n. 21 scrive a proposito di "Paradossi e contraddizioni" del regime impositivo della seconda casa. Per il n. 22, segnaliamo la sentenza della Commissione tributaria centrale su "Vendita di fabbricato e reimpiego del corrispettivo per l'acquisto di altro fabbricato" e quella della stessa Commissione su "Esenzione Invim per destinazione del corrispettivo della vendita dell'immobile ad acquisto di altro immobile".

Molto interessante, sempre, anche il *Corriere tributario*. Sul n. 19 pubblica una decisione della Commissione tributaria centrale in materia di provvigioni del mediatore (vale il principio di competenza), sul n. 20 una completa scheda di Emanuele Pistone sull'Ici '93 e sul n. 21 il fondo di Tommaso Lamedica ("Per l'Ici è il momento di rivedere le cose"). Della stessa rivista è anche un supplemento sull'Ici (n. 4/94), a cura di Franco Randazzo.

La rivista *informarsi* dà conto (n. 4/94) della costituzione della cassa previdenza portieri (fra Confedilizia e sindacati) per far fronte all'indennità in caso di malattia e tratta anche, sullo stesso numero, il tema della proprietà generale e della proprietà separata al fine della costituzione della tabella millesimale in un complesso condominiale. Bruno e Giorgio Massafra trattano su *il professionista immobiliare* (n. 65/64) della Conservazione dei documenti da parte dell'amministrazione condominiale ("Annosa questione...Chiarimenti ovvi").

Giovanni Taverna, segretario generale dell'Ape di Genova, ha pubblicato sul *Corriere Immobiliare* (n. 61/94) un interessante articolo dal titolo "La riforma del Catasto è ancora in alto mare". Su *Dossier casa*, invece, Renata Giuliana Balzani tratta delle responsabilità dell'amministratore condominiale verso i lavoratori addetti alla custodia e alla pulizia del condominio, dipendenti o soggetti a ricevuta fiscale.

Su *Consulenza casa* n. 5/94 (lo stesso che pubblica un articolo del presidente confederale di illustrazione del contratto tipo Confedilizia-Ania per i patti in deroga nell'uso diverso) importanti gli articoli di Maurizio Bruno (Le azioni di difesa dei condomini in caso di gravi irregolarità dell'amministratore) e di Carmine Bonaccorso (La tutela dei lavoratori domestici).

Per finire, su *La finanza locale* n. 4/94 segnaliamo la nota di Mario Trimeloni ("Immobili di eminenti pregi artistici o storici e disciplina dell'Ici"), a seguito della nota sentenza della Cassazione in materia di accatastamento degli edifici in questione.

## GIURISPRUDENZA CASA

### Inquilino, attento

Gli inquilini, spesso e volentieri, credono di poter fare quello che vogliono dell'immobile in locazione. Ma la Cassazione ha posto un alt preciso a questo malvezzo, con una sentenza - n. 10735/93, inedita - di grande interesse.

"La modificazione dell'uso della cosa locata - hanno detto i supremi giudici - come motivo di risoluzione del contratto per colpa del conduttore, va intesa non in senso assoluto e astratto, ma in senso relativo all'interesse del locatore, il quale ha diritto non solo a non vedere pregiudicato in suo danno l'equilibrio giuridico-economico del patto locatizio, ma anche alla conservazione della res locata, con il suo status di liceità urbanistica, le sue caratteristiche catastali, le sue strutture originarie e la sua destinazione assentita".

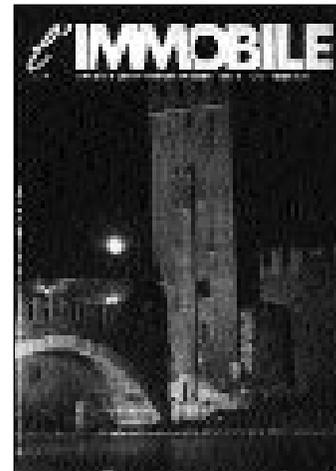
Nella specie, la Cassazione ha confermato la decisione del giudice di merito che ha pronunciato la risoluzione del contratto di locazione per avere il conduttore, senza il consenso del locatore, aperto una porta tra due locali contigui, costruito un soppalco e realizzate vetrine esterne.

### Avviamento, quando c'è

L'indennità di buonuscita, quand'è dovuta? I casi che si presentano non sono sempre semplici come potrebbe sembrare. In particolare, quando l'immobile locato è adibito a differenti usi (non ad un unico uso, cioè). Ma la Cassazione è intervenuta a chiarire le cose, con una sentenza (n. 10781/93) tuttora inedita.

"Poiché nella ipotesi in cui l'immobile sia adibito ad usi diversi - ha detto la Suprema Corte la disciplina applicabile è quella relativa all'uso prevalente, l'indennità per la perdita dell'avviamento, prevista dall'art. 34 della L. 27.7.1978 n. 392, compete al conduttore dell'immobile adibito per uso non abitativo quando l'attività di vendita al minuto, con modalità che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, sia esclusiva o prevalente, rispetto ad altre attività eventualmente esercitate nello stesso locale".

Con questo, la Cassazione ha escluso che si debba - come qualche giudice aveva ritenuto - ragguagliare l'indennità alla superficie dell'immobile effettivamente destinata (oltretutto, non è sempre possibile) ad attività comportanti contatti col pubblico. E ha detto - come s'è visto - che l'indennità o è dovuta per l'intero, o non è dovuta per nulla.



Una "Guida agli acquisti, alle locazioni e all'amministrazione di immobili". Questo è in sintesi il contenuto de *l'IMMOBILE*, il semestrale di 64 pagine in carta patinata edito a Modena dal 1987.

A servizi di approfondimento e discussione dei problemi tecnici del settore immobiliare, l'elegante periodico alterna articoli di interesse culturale, curiosità ed informazioni varie dirette ad un pubblico più vasto dei soli specialisti del mattone. Abbonamenti sul C/CP n. 11861416 (Due numeri/anno lit. 10.000).

Passa questo giornale  
a un amico

Fa scrivere un amico  
all'Associazione della  
Proprietà Edilizia-Confedilizia

In più,  
ci si difende meglio



Il volume sui fondi immobiliari pubblicato dall'Ance. È stato curato da Antonio Canini

## Cessione d'azienda, chi è il vero conduttore? Ora si può sapere

La legge 12 agosto 1993 numero 310, intitolata "Norme per la trasparenza nella cessione di partecipazioni e nella composizione della base sociale delle società di capitali, nonché nella cessione di esercizi commerciali e nei trasferimenti di proprietà dei suoli", ha introdotto importanti novità nel Codice Civile; inoltre, attribuisce ai proprietari-locatori di immobili adibiti ad uso diverso, uno strumento per verificare chi è realmente il conduttore di questi immobili.

Il problema è relativo alla disposizione dell'art. 36, primo comma, legge numero 392/1978; secondo questa norma, "il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte".

Ebbene, il più delle volte la comunicazione della sublocazione non viene mai effettuata, oppure viene data con notevole ritardo. La questione è seria, soprattutto se il locatore decide di vendere l'immobile; in questi casi, non è facile sapere a chi spetta il diritto di prelazione di cui all'art. 38 legge numero 392/1978 e quindi a chi notificare la relativa comunicazione.

Con l'entrata in vigore della legge numero 310/1993, il locatore ha adesso un modo sicuro per individuare il conduttore: gli è sufficiente recarsi presso la cancelleria del Tribunale competente, oppure presso la Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, nella cui circoscrizione ha sede l'azienda cui è destinato l'immobile locato. Infatti, il nuovo testo dell'articolo 2556 codice civile, come modificato dall'articolo 6 legge numero 310/1993, prevede che i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda devono essere conclusi per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese entro trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante. L'articolo 9, primo comma, legge numero 310/1993 dispone poi che fino all'attuazione del registro delle imprese il deposito va fatto presso la cancelleria del Tri-

bunale competente e iscritto nei successivi trenta giorni (decorrenti, quindi, dall'iscrizione nella cancelleria del Tribunale, per la quale il termine è di trenta giorni dalla data di stipula) nel registro ditte presso la Camera di commercio.

L'articolo 2556 codice civile si riferisce ai contratti che trasferiscono la proprietà o il godimento delle aziende: comprende quindi le cessioni sia di nuda che di piena proprietà di aziende, le costituzioni di usufrutto sulle medesime, gli affitti ed i subaffitti di azienda. Per tutti questi contratti, è necessaria la stipula per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nonché le iscrizioni di cui sopra. I casi sopra elencati non coincidono con quelli per i quali si applica invece l'articolo 36 della legge numero 392/1978; detta norma è relativa al caso in cui il conduttore dell'immobile, utilizzato in esercizio di impresa, trasferisce la propria azienda ed insieme ad essa anche il contratto di locazione dell'immobile. Vediamo ora i vari casi che si possono presentare:

- 1) il proprietario dell'azienda è proprietario anche dell'immobile. In questo caso non si applica l'articolo 36 legge numero 392/1978: il trasferimento dell'azienda comporta anche il trasferimento (vendita o locazione) dell'immobile. Si applica invece l'articolo 2556, secondo comma, codice civile;
- 2) il proprietario dell'azienda è conduttore dell'immobile. In questo caso, il trasferimento dell'azienda comprende anche la cessione della disponibilità dell'immobile. Si applicano, pertanto, sia l'articolo 36, legge numero 392/1978 che l'articolo 2556, secondo comma, codice civile.

Quest'ultimo caso è quello che più interessa ai nostri fini; il proprietario dell'immobile, che non sa se il suo originario conduttore abbia o meno ceduto la disponibilità dell'immobile, può - come già detto - facilmente accertarlo con una visura in Tribunale o presso la Camera di commercio, in quanto il notaio che ha ricevuto oppure autenticato l'atto di trasferimento dell'azienda è obbligato dalla legge a depositarlo. Invece, l'articolo 36 legge numero 392/1978 non obbliga di fatto il conduttore cedente a comunicare alcunché.

Infine, l'articolo 7 legge numero 310/1993 pone a carico dei notai, che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di terreni ovve-

ro di esercizi commerciali, l'obbligo di comunicare, entro il mese successivo a quello della stipula, al questore del luogo in cui si trova l'immobile i dati relativi ai contraenti, o ai loro rappresentanti, al bene trasferito ed al prezzo indicato. Poiché la norma parla di "trasferimenti di esercizi commerciali", sembra preferibile la tesi che esclude dall'obbligo di comunicazione sia la cessione di azienda che l'affitto della stessa. Infatti, un'azienda non è un esercizio commerciale, ma un "complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa" (articolo 2555 codice civile); poiché l'articolo 7 legge numero 310/1993 prevede un obbligo a carico del notaio, sanzionato in certi casi anche con la destituzione, non sembra possibile un'estensione analogica dei casi di applicazione della norma. In ogni caso, si deve sicuramente escludere l'applicabilità dell'articolo 7 ai casi di affitto di azienda.

Gianluca Groppi  
Coordinamento legali Confedilizia

### DPR 547/55 e abitazioni private

Il D.P.R. 547/55 deve essere osservato nelle abitazioni private?

Autorevole dottrina (Santoro Passarelli, Delitala, Barassi - citati in Salis, *Il nuovo diritto della prevenzione infortuni*) ritiene che i lavoratori che prestano attività lavorativa di carattere domestico (artt. 22409-2246 c.c.) avendo diritto, oltre che alla retribuzione, anche al vitto ed all'alloggio (art. 2242, 1° comma c.c.), non sono protetti dal D.P.R. 547. Infatti si intende per lavoratore subordinato colui che *fuor del proprio domicilio* presta il proprio lavoro alle dipendenze e sotto la direzione altrui con o senza retribuzione, anche al solo scopo di apprendere un mestiere (art. 3, 1° c. D.P.R. 547/55).

Sono invece senz'altro ricompresi nella tutela di cui al D.P.R. 547/55 i cosiddetti domestici a mezzo servizio.

Aggiungesi - per completezza - che qualcuno sostiene che anche i portieri (quantomeno limitatamente all'attività lavorativa prestata presso il domicilio) non sono soggetti alla normativa più volte citata.

### FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Il Ministero sull'ICIAP

In relazione alla nota in riferimento, concernente i chiarimenti richiesti dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, in ordine alla collocazione dei detti agenti immobiliari nel corrispondente settore di attività della tabella prevista ai fini ICIAP, si ritiene, confermando quanto già in precedenza espresso sull'argomento a proposito degli agenti di assicurazione, che detti operatori economici debbono essere compresi nel settore IX della tabella medesima, a nulla rilevando le diverse codificazioni previste in materia di IVA o per altri fini che in relazione all'imposta ICIAP hanno un valore puramente indicativo.

Infatti, pur tenendo conto della loro qualificazione di intermediari del commercio, occorre tener presente la specifica disciplina che regola l'applicazione dell'imposta di cui trattasi. Detta imposta prevede un particolare meccanismo di determinazione del tributo basato su due parametri essenziali, concernenti il tipo di attività esercitata e la classe di superficie utilizzata dal contribuente, e su un terzo, avente funzione correttiva dell'imposta, fondato sulla capacità reddituale del contribuente medesimo.

La tabella innanzi menzionata, che raggruppa le attività oggetto dell'imposizione in dieci settori, fa riferimento agli intermediari del commercio solo in relazione ai settori IV e V che riguardano, rispettivamente, le attività di commercio all'ingrosso e di commercio al minuto di generi alimentari, di bevande ecc.

Trattandosi di una previsione normativa a carattere tassativo, la figura dell'intermediario può essere presa in considerazione ai fini della determinazione dell'imposta ICIAP solo quando esercita una di quelle specifiche attività di commercio indicate nei su menzionati settori.

Da quanto sopra discende, che non potendosi collocare detti intermediari nei settori IV e V della tabella, il riferimento più fondato appare quello del settore IX (servizi vari), avente carattere residuale, atteso che l'attività degli stessi si concretizza sostanzialmente in una prestazione di servizio, intesa a mettere in contatto due o più parti per la conclusione di un affare.

(Dalla risposta del Ministero Finanze Dipartimento delle entrate - Direzione centrale per la fiscalità locale - a quesito FIAIP).

## Preture di Pisa e Lodi

*Per negare la proroga biennale non è necessario convertire il rito*

La proroga biennale dei contratti di locazione può essere "impedita" (come si è espressa, testualmente, la Corte costituzionale) ove il locatore abbia l'intenzione di utilizzare in proprio l'immobile. Ma come far valere questa intenzione? Secondo il Pretore dirigente di Pisa, dott. Mamone, producendo al giudice - in sede di giudizio di convalida per finita locazione - una dichiarazione sostitutiva nella quale l'intenzione in questione risulti affermata (in merito: cfr. quanto sempre sostenuto dalla Confedilizia - *Confedilizia notizie*, ottobre '92 e *Arch. loc.* 1993, 800). Secondo il Pretore di Lodi dott. Bonvissuto, invece, non è neppure necessaria la dichiarazione sostitutiva: è sufficiente che la dichiarata intenzione del locatore, sostenuta da idonea documentazione (ad es. certificazioni anagrafiche), sia stata contrastata dal conduttore in modo generico.

Si tratta di decisioni chiare ed esemplari, che - aderendo ad una tesi sempre sostenuta dall'ufficio legale della Confedilizia - fanno giustizia di altre soluzioni al problema di che trattasi individuate da altri giudici, non si sa se per venire incontro o affossare definitivamente ogni necessità dei locatori. In queste azioni di sfratto, infatti, imporre cambiamenti di rito, come fa qualche pretore, per far valere in una nuova causa le ragioni del locatore, significa imporre di fatto quella proroga di due anni dei contratti che si fa finta in teoria di discutere.

## Ancora sugli interessi per il deposito cauzionale

Data la formulazione dell'art. 11 della L. 27.7.1978 n. 392 in punto interessi, deve ritenersi che gli stessi debbano essere riconosciuti ai conduttori - per i depositi fin allora costituiti - immediatamente a partire dalla data (16.12.1990) di entrata in vigore della legge 26.11.1990 n. 363 che, col suo art. 1, ha modificato il primo comma dell'art. 1284 cod. civ. stabilendo il saggio degli interessi legali del 10 per cento in ragione d'anno. Tanto, con conguaglio per la frazione di anno interessata (e conteggiati i singoli giorni ex art. 821 c.c.) in relazione alla data predetta.

Tutto questo ha provocato, in effetti, inconvenienti giustamente denunciati.

La Confedilizia ha operato - ma inutilmente - per una modifica legislativa, che avrebbe comunque dovuto essere limitata (da cui, la sua difficoltà) al caso de quo. In via immediata, ha anche suggerito ai locatori di sostituire il deposito cauzionale con altre for-

me di garanzia (polizze fideiussorie ecc.) o di concordare con i conduttori il versamento dei depositi cauzionali su conti bancari vincolati, con accredito degli interessi in capo ai conduttori.

A seguito della legge n. 359 sui patti in deroga, il problema è in ogni caso in via di esaurimento (stanno anche scadendo i 4 anni dalla legge del '90, infatti). Con l'assistenza delle organizzazioni territoriali della Confedilizia e dei sindacati inquilini, è invece possibile inserire in contratto clausole che garantiscano i locatori senza gravarli di oneri fuori tempo. I contratti tipo della Confedilizia per i patti in deroga sia nell'uso abitativo che nell'uso diverso individuano le precise fattispecie allo scopo.

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 maggio 1993 - maggio 1994	4,1%	3,07%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione maggio 1992 - maggio 1994	8,3%	6,22%

## RASSEGNA STAMPA

### Sulla casa, furto legalizzato

"Estimi catastali, l'ultima beffa" è il titolo dell'articolo pubblicato da *24 ore* il 4/5. Una compiuta rassegna della vicenda, da ascrivere ad esclusivo merito della Confedilizia (senza la quale, tutto sarebbe andato liscio).

Il 18/5 *il Giornale* pubblica una lettera di Luciana Bottero di Savona: "Vorrei segnalare al nuovo governo un'opportuna modifica alle norme che permettono agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Capita che per motivi di lavoro od altro, ci si assenti per lunghi periodi e la casa resti vuota. Per 5 anni non si può vendere l'abitazione e questo è saggio, ma perché non è consentito di poterla affittare?"

Su *Il Tempo* del 20/5 lo sfogo di un altro lettore, a proposito dell'Ici: "Sono una madre, la cui famiglia da oltre un anno è priva di reddito per la perdita del posto di lavoro da parte dell'unica persona che procurava uno stipendio; per tirare avanti e reperire un po' di liquido abbiamo dovuto mettere un'ipoteca sull'unico bene che possedevamo, l'appartamento acquistato con anni e anni di sacrifici. Adesso su questa «ricchezza» dovremmo pagare un'imposta che non possiamo assolutamente permetterci; e lo sconto di 300 mila lire accordato non risolve certo il problema, suona piuttosto come una beffa. Conosco molti pensionati, vedove, famiglie indigenti che si trovano nella nostra stessa situazione. Eppure nessuno, né politici né giornali, si scandalizza più di tanto per questo furto ai danni dei poveri, mentre tutti sono pronti a scagliarsi contro 85 mila lire richieste - sia pure ingiustamente - a persone che comunque possono permetterselo. Non sarà che in Italia, qualunque sia il colore politico, non c'è nessuno che sia veramente disposto a mettersi dalla parte dei poveri?"

Mario Salvatorelli pubblica su *La stampa* del 23/5 un lucido articolo, sugli effetti dell'Ici: "Molta gente che prima investiva in seconde e terze case, o per affittarle, o in vista del matrimonio dei figli, finisce per venderle per sottrarsi all'Ici". E poi, ancora: "L'Ici crea un effetto rapina sui contribuenti".

Ancora contro l'Ici scrive a *il Giornale* del 24/5 un lettore di Collecchio (PR), Eden Menna: "L'Ici, oltre ad essere un errore sul piano tecnico e morale, è anche chiaramente incostituzionale. Infatti grava su capitali il cui reddito è già tassato e che non può essere pagata cedendo ogni anno una parte dell'immobile. Deve pagarsi con il reddito anche quando il reddito è zero. Vedi il caso di una casalinga senza alcun reddito che abita la casa di sua proprietà. Costei deve già pagare l'Irpef benché la casa fu costruita con redditi di lavoro già decurtati dalle imposte e per costruirla furono pagate, direttamente e indirettamente, tasse di vario genere. Ora deve pagare anche l'Ici. Due cittadini che hanno lo stesso reddito, uno per case in affitto l'altro per altra fonte, il primo pagherà dal 96 al 121% di tassa, l'altro dal 20 al 30%».

Un lettore di Ascoli Piceno difende su *il Giornale* dell'1/6 "le ragioni del condono", evidenziando che "se gli abusi sono molti converrebbe sanare le irregolarità recuperando introiti Ici e Irpef (esempio: chi vive in una mansarda classificata "soffitta" o "lavatoio" non paga l'Ici e versa un'Irpef irrisoria rapportata al valore della soffitta)".

Su *La Voce* del 4/6, articolo di Gino Pagliuca dal titolo: "Svizzera, la casa è un sogno. I limiti agli stranieri stanno per cadere".

Vari articoli da segnalare su *il Giornale*. Innanzitutto, sull'edizione del 7/6, quello di Achille Lineo Colombo Clerici dal titolo: "Per evitare condoni. Costruire leggi per l'edilizia". Sempre puntuali anche gli articoli, sullo stesso quotidiano, di Marco Marcello: in particolare, segnaliamo quelli dai titoli "Verso la libera contrattazione. Un'aria di novità sui mutui fondiari" (4/5) e "Fra sentenze ed innovazioni. Ici sotto processo, "740" più semplice" (11/5).

Su *Il Duemila* del 31/5, una lettera di Riccardo Sanni di Roma: "A proposito di assurdità burocratiche Le vorrei parlare di estimi catastali. A tutt'oggi sono operativi estimi catastali basati sul criterio del valore dell'immobile anziché sulla loro redditività. Il Consiglio di Stato, infatti, ha dichiarato improcedibile l'appello dell'Avvocatura di Stato contro la sentenza del Tar del Lazio che aveva accolto il ricorso della Confedilizia. Il che significa che la legge ha fatto rientrare dalla finestra ciò che i giudici amministrativi avevano espulso dalla porta, confermando, sia pure in via provvisoria (fino alla fine di quest'anno), la validità di estimi già dichiarati illegittimi. Per fortuna veglia su di noi e sul corretto andamento della legislazione di settore la Confedilizia che, grazie alle prese di posizione del suo presidente Sforza Fogliani, ha ottenuto il recupero del criterio della redditività, tramite il varo di una nuova legge, che dispone l'entrata in vigore dei nuovi estimi per il '95».

Per finire, segnaliamo su *Epoca* del 13/4 una "Guida al mercato immobiliare" e su *Class* di giugno l'articolo di Grazia Bianchi "Investire nel mattone di carta".

## PATTI IN DEROGA

### Ancora sull'uso diverso

La rivista *Giurisprudenza di merito* pubblica nel suo ultimo numero la sentenza del Pretore di Piacenza favorevole all'applicabilità all'uso diverso dei patti in deroga. Nel segnalare che si tratta di decisione conforme ad altra del Pretore di Napoli (e ad altre ancora dei Pretori di Verona e Lecce - ndr), la prestigiosa rivista sottolinea che siffatta "conclusione interpretativa si fonda, incontestabilmente, sulla stessa lettera della legge e specificamente sul comma 2 dell'art. 11 l. 359/92, ove infatti - nella seconda parte - è contenuta una normativa specifica per gli accordi in deroga in tema di contratti ad uso abitativo". Ciò che, del resto, "è fatto chiaro - continua il commento alla sentenza del Pretore di Piacenza della stessa rivista - dalla genericità del richiamo - contenuto nella prima parte della stessa norma - "ai contratti di locazione relativi ad immobili", senza precisazione di sorta in ordine al tipo d'uso di questi".

Sempre in materia di applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso, riflessioni sono indotte dall'ordinanza n. 132/94 della Corte costituzionale che ha stabilito che i patti in deroga possono riguardare "anche" (non, solo) il canone. Com'è noto, la tesi sulla limitazione all'uso abitativo dei patti in deroga, poggia infatti sull'argomento che la deroga al canone non interessa l'uso diverso ove il canone è già libero, e trova quindi un proprio antecedente logico nell'interpretazione che i patti in deroga possano riguardare solo il canone. Antecedente logico che è però caduto e che non è ormai più sostenuto da alcun commentatore (ma all'indomani dell'approvazione della nuova normativa diversi giudici e commentatori - per lo più, di sinistra - avevano tentato di diffondere siffatta interpretazione).

Per comunicazioni rivolgersi esclusivamente a:

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

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Catasto, Fisco e immobili vincolati

La *Rivista di diritto tributario* (n. 3/94) pubblica un esaustivo studio del prof. Aldo Pezzana dal titolo "Appunti sulla classificazione catastale unitaria degli immobili di importanza storico-artistica".

Nella nota - adesiva all'orientamento espresso dalla nota sentenza della Cassazione a riguardo dell'accatastamento in A/9 degli immobili vincolati - si sottolinea che "L'opportunità di raggruppare in A/9 tutti gli edifici storici risponde soprattutto ad un'esigenza amministrativa di razionalità e di considerazione unitaria, anche a fini statistici, di tutto il patrimonio immobiliare storico-artistico".

Il prof. Pezzana scrive poi: "L'art. 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, esclude dal c.d. "equo canone", fra l'altro, gli immobili classificati in A/8 ed in A/9.

La giurisprudenza di merito si è orientata nel senso di equiparare alle unità classificate in A/9 quelle soggette a vincolo storico-artistico, ma con altra classificazione catastale.

La sentenza annotata ci sembra confermi l'esattezza di quest'orientamento giurisdizionale sicché tutti gli edifici vincolati, in attesa che si dia attuazione al loro classamento in A/9, sono, a nostro avviso, esclusi dal regime di determinazione legale del canone di locazione senza necessità di ricorrere ai "patti in deroga" introdotti dall'art. 11 legge 1992, n. 359.

Per quanto riguarda il regime fiscale, è da tenere presente che l'art. 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, applicando al nuovo sistema di determinazione delle rendite catastali il principio di cui all'art. 2 legge 512/1982, ha stabilito che per le imposte dirette gravanti sugli immobili (Irpef, Irpeg ed allora Ilor), se l'immobile è soggetto a vincolo storico-artistico, si applica la più bassa delle rendite catastali della zona censuaria nella quale si trova l'immobile (nella grande maggioranza dei casi quella dell'A/5) qualunque siano la classificazione e la rendita attribuite all'immobile. L'art. 2 DL 23 gennaio 1993, n. 16, convertito nella legge 24 marzo 1993, n. 75, ha esteso questo regime all'Ici ed, a nostro avviso, esso dovrebbe essere applicabile anche all'Isi, argomentando dall'espresso richiamo per questa imposta delle norme sulle imposte dirette, ed alle imposte sui trasferimenti quando la base imponibile è determinata con riferimento alla rendita catastale.

Pertanto la classificazione in A/9 non ha, sotto questo punto di vista, conseguenze pratiche, salvo, se fosse errata la nostra tesi, per le imposte sui trasferimenti (ed in questo caso il passaggio in A/9 potrebbe essere in molti casi svantaggioso per il contribuente).

In sede di applicazione delle norme sopra ricordate si è discusso se esse si riferissero anche alle unità immobiliari vincolate non classificate in A. L'amministrazione finanziaria, ha optato per la tesi affermativa, prevedendo la riduzione in vani delle cubature (se l'immobile è in B) o delle superfici (se in C):

La sentenza annotata conferma l'esattezza di questa interpretazione.

A questo punto non possiamo non fare una considerazione fortemente critica relativa alla determinazione delle nuove rendite catastali.

Le leggi 512/1982, 413/1991 e 75/1993 dimostrano la chiara volontà del legislatore di attribuire agli immobili storici una rendita catastale più bassa di quelle degli altri edifici in considerazione dei grandi pesi e limiti all'utilizzazione dell'immobile ed ai molto maggiori costi di manutenzione (che, soggiungiamo, è per legge obbligatoria). Ora, la volontà del legislatore è stata contraddetta dall'amministrazione catastale, la quale ha generalmente attribuito agli edifici in A/9 una rendita più o meno pari a quella dell'A/2. È vero che le norme sopra richiamate eliminano, almeno nella maggior parte dei casi, le conseguenze negative di ciò, ma ci sembrerebbe molto più corretto che la rendita fosse fin dalla sua determinazione amministrativa aderente alla realtà che il legislatore ha ritenuto meritevole di tutelare".

### Regolamento manutenzione straordinaria

Il Supplemento ordinario alla *Gazzetta ufficiale* del 13 giugno ha pubblicato il D.P.R. 22.4.94 n. 368 di approvazione del "Regolamento recante semplificazione del procedimento di programmazione ed esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su edifici di interesse storico - artistico".

Il Regolamento (che comprende anche norme in materia di intervento sostitutivo dello Stato - cfr. *Confedilizia notizie* marzo '94) entrerà in vigore il 19 ottobre.

Il testo del Regolamento è stato trasmesso dalla Confedilizia centrale a tutte le associazioni territoriali aderenti, ove può essere consultato dai soci.

## Hai la colf? Le Acli vogliono sgravi nel "740" se i versamenti sono regolari

Le Colf delle Acli (Associazione cattolica lavoratori italiani) propongono di detrarre nella denuncia dei redditi (730 e 740) un'imposta del 27% sulle spese di salario e sui contributi previdenziali sostenuti per le colf da famiglie di lavoratori dipendenti che abbiano a carico figli, anziani e portatori di handicap.

La proposta è stata formulata al termine della XIV assemblea nazionale della Acli-Colf, dopo tre giorni di confronto a Roma tra rappresentanti dell'Inps, sindacalisti, economisti, sociologi ed esponenti delle associazioni di volontariato.

«Si tratta - ha precisato la segretaria nazionale Acli-Colf, Maria Solinas - di consentire nella dichiarazione dei redditi (730 e 740) una detrazione di imposta del 27 per cento sulle spese di salario e sui contributi previdenziali sostenuti per le colf da famiglie di lavoratori dipendenti che abbiano a carico figli, anziani o portatori di handicap, il cui reddito complessivo non superi un determinato tetto. Un contributo concreto della collettività - ha aggiunto Solinas - per le famiglie in condizioni di riconosciuta necessità, a fronte della crisi dello stato sociale che colpisce soprattutto le famiglie con soggetti deboli».

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

**Anno 4  
Numero 6**

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  
24 Giugno 1994

