



# CONFEDILIZIA

## notizie

## Un'altra vittoria della Confedilizia

*Verde, balconi e cortili esclusi dalla tassa rifiuti - Chi è interessato alla denuncia da effettuare entro il 20 gennaio*

La Confedilizia ha sollevato, combattuto e vinto (come sempre, *da sola*) la battaglia contro la tassazione del verde, dei balconi e dei cortili.

Il Presidente confederale aveva sollevato il problema il 23 agosto, diffondendo il comunicato "Non soffocate il verde" (Cn n. 7/94 pag. 10). Poche le solidarietà, giunte da due soli sindacati inquilini (Uniat e Ania) oltre che dall'Adsi. Ma l'Ufficio stampa della Confedilizia ha ugualmente saputo tenere il problema all'attenzione dell'opinione pubblica (un articolo contro la tassa giardini è stato pubblicato su *24 ore* dall'economista Giacomo Vaciago, sindaco di Piacenza) e il 2 settembre il ministro Tremonti personalmente ha dettato

### Un piccolo enigma

Alcuni lettori si sono meravigliati che sull'ultimo numero di *Cn* non si desse notizia della sospensione della tassa rifiuti sulle aree verdi e comuni e, anzi, che si dessero istruzioni come se nulla fosse accaduto.

Ma l'enigma è presto sciolto. *Confedilizia notizie* di settembre è stato licenziato per la stampa il 2 settembre (dato che risulta dal gerenzionario di ogni numero) e l'annuncio che la nuova tassa sarebbe stata sospesa è stato dato a Roma lo stesso giorno, in serata. Troppo tardi per reimpostare il giornale (giunto poi a destinazione coi tempi delle Poste italiane, non a noi ascrivibili).

al proprio Ufficio stampa un comunicato che annunciava che la nuova tassa sarebbe stata sospesa: è una tassa - diceva testualmente il comunicato ministeriale - "frutto dell'impegno fiscale profuso dai passati governi, con il supporto continuo di tecnici lunari"; ed aggiungeva lo stesso comunicato: "Sugli immobili degli italiani esiste già una pletora di tasse e regimi fiscali diversi, al punto che il

cittadino non sa più su cosa paga, quanto paga e a chi paga".

Immediata l'adesione della Confedilizia. "La decisione - ha dichiarato il presidente confederale ai giornali, lo stesso giorno - rappresenta la prova concreta di un nuovo modo di intendere il rapporto coi contribuenti del quale siamo ben lieti di dare atto al ministro Tremonti". E in un altro comunicato - di pochi giorni dopo - il presidente Sforza Fogliani ha contrastato le opposizioni striscianti dei Comuni (manifestatesi fino all'ultima, in piena "zona Cesarni") rilevando che il gettito della tassa rifiuti sul territorio nazionale è passato da 4mila miliardi e mezzo nel '91 a più di 6mila miliardi nel '93: poiché le città non hanno certo allargato corrispondentemente i propri confini in due anni, l'aumento è solo la prova dell'incapacità degli amministratori comunali a provvedere (pari solo alla solerte capacità di far ricadere sui cittadini il frutto dell'incapacità predetta).

Il Governo, conformemente alle indicazioni del ministro Tremonti, ha provveduto con D.L. 7.9.94 n.

530. In pratica, si è con esso disposto che tutto resti come prima (che resti in vigore - cioè - la previgente regolamentazione del tributo, per quanto d'interesse), con sospensione - anche - degli obblighi di comunicazione che sarebbero scattati a carico degli amministratori condominiali.

Per effetto del provvedimento in questione (i cui contenuti sono stati tempestivamente comunicati a tutte le associazioni territoriali della Confedilizia), entro il 30 settembre scorso dovevano essere presentate ai Comuni le denunce originarie o di variazione per il 1994 in base alla normativa di sempre (e cioè, senza indicare nuove aree tassabili per disposto di legge e le parti comuni dei condomini o i locali in multiproprietà di uso comune).

Per il 1995, le denunce dovranno essere presentate entro il 20 gennaio prossimo, con i criteri di sempre: in pratica, sono interessati alla scadenza solo coloro che hanno occupato ex novo nuovi locali, da sempre assoggettabili a tributo. Gli stessi dovranno presentare denuncia originaria o di variazione, a seconda dei casi.

### Adeguamento impianti, nuovo termine al 30 giugno

*Ancora modifiche per estimi e parcheggi*

Con D.L. 27.8.94 n. 514 è stata confermata la precedente proroga - sino al 31.12.95 - del provvedimento concernente la concessione della Forza pubblica per gli sfratti e si è prorogata al 30.6.95 il termine (precedentemente fissato al 31 dicembre di quest'anno) per l'adeguamento degli impianti.

Con D.L. 27.8.94 n. 515 è stata varata un'ennesima modifica degli estimi per numerosi Comuni.

Nuove modifiche al provvedimento di legge sui parcheggi sono state approvate con D.L. 30.7.94 n. 475 (già reiterato con D.L. 30.9.94 n. 563).

I testi di tutti i provvedimenti sono stati da tempo inviati alle Ape, presso le quali i soci possono prenderne conoscenza.

### Gardella presidente Commissione tributaria Associazione costruttori

Il Tesoriere confederale dott. Renzo Gardella è stato chiamato alla presidenza della Commissione tributaria dell'Associazione nazionale costruttori edili (Ance). Ne rivestiva da più anni la carica di Vicepresidente.

### Corsi condominiali a Bologna e Piacenza

Corsi per amministratori condominiali sono in corso a Bologna e Piacenza, organizzati dalle Associazioni della proprietà edilizia locali. Per informazioni: tf 051/226416 e 0523/327273.



È il titolo di un'intervista al *Giorno* (5.8.94) rilasciata dal ministro Radice. Citando dati precisi (già a suo tempo riferiti da *Cn* n. 6/94), il ministro ha sottolineato che "l'introduzione dei patti in deroga ha avuto notevoli effetti benefici, rivitalizzando il mercato degli affitti". Il sen. Radice ha anche sottolineato. "Con i patti in deroga non c'è stato un aumento dei canoni, ma una loro diminuzione. Basta fare un confronto non con il mercato dell'equo canone, praticamente inesistente, ma con il livello medio dei contratti stipulati negli anni precedenti. A livello nazionale il calo può essere stimato fra il 10 e 20 per cento e secondo i dati del mio ministero è ancora in atto una tendenza verso il basso. Quanto a interventi per calmiere i canoni, non ci penso proprio. C'è un mercato, e deve essere l'incontro tra domanda e offerta a determinare i livelli degli affitti". Il ministro ha fatto presente che occorre invece rivedere il ruolo del fisco, agevolando la proprietà che affitta: "La mia proposta è, per le case date in affitto, di diminuire l'aliquota Ici e l'incidenza degli affitti incassati nella determinazione del reddito dei proprietari ai fini Irpef. Così come potrebbero esserci sgravi Irpef per gli inquilini più poveri".

## Il Presidente dal Sottosegretario Asquini

Il presidente confederale ha incontrato in settembre il Sottosegretario alle Finanze on. Asquini (delega alle Entrate). Ripetuti colloqui ha pure avuto - specie in occasione della sospensione dell'operatività della tassa rifiuti sul verde e sulle aree comuni - col Capo di Gabinetto del Ministro delle Finanze, consigliere Zucchelli.

Sul condono edilizio, il Presidente confederale è stato intervistato - unitamente al ministro Radice - dal Tg 3 (che ha pure ripreso il Convegno del Coordinamento legali). Su condono e tassa rifiuti, il Presidente confederale è anche stato intervistato due volte - in diretta - da Rai uno (trasmissione "Istruzioni per l'uso").

## U.I.P.I.

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

## Assemblea generale ad Amsterdam

Si è svolta il 24 settembre ad Amsterdam l'Assemblea generale dell'Uipi (preceduta da una riunione del Comitato esecutivo). Hanno partecipato ai lavori - col vicepresidente Uipi Viziano, che era accompagnato dal direttore dell'Ape di Genova, Taverna - il presidente confederale Sforza Fogliani, il vicepresidente confederale Amerio, il componente il Comitato esecutivo Uipi Stendardi ed il presidente dell'Ape di Torino, Besostri.

L'Assemblea ha tra l'altro ammesso all'Uipi l'Associazione bulgara della proprietà edilizia e l'Associazione cipriota nonché ascoltato un rapporto di Maitre Roux sul tema "L'Uipi et le Droits de l'Hommes".

Dal canto suo, il Comitato esecutivo ha confermato il belga Jean-Yves Quevy nella carica di Segretario generale, il greco Stratos Paradias in quella di Segretario generale aggiunto e il tedesco Eberhard Koelreuter in quella di Tesoriere. Ha poi fissato le sue prossime riunioni a Bruxelles per il 3-4 febbraio ed a Vaduz per il 6 maggio.

Il Comitato (che ha anche ascoltato - su richiesta del Red - una relazione sulla Carta rurale europea, in preparazione ad opera del Consiglio d'Europa) ha confermato per il 21-25 settembre 1995 a Torino il Congresso mondiale dell'Uipi, stabilendo i temi che saranno dibattuti (tassazione immobiliare nei diversi Stati, protezione della proprietà immobiliare davanti agli organismi internazionali, proprietà privata e sviluppo urbano, proprietà immobiliare e privatizzazioni nei Paesi dell'Est).

## F.I.M.P.E.

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

## Ci scrivono da Genova...

*Un iscritto di Genova ci scrive la lettera che di seguito volentieri pubblichiamo*  
Ritengo doveroso rendere di pubblico dominio quanto mi è occorso.

Ho subito una non piacevole operazione chirurgica che, a parte ogni altra cosa, mi è costata la bellezza di venticinque milioni: dei quali ho chiesto il rimborso alla FIMPE.

Quest'ultimo mi ha trasmesso l'intera somma richiesta con assoluta immediatezza e quindi, come ovvio, con mia piena soddisfazione.

Penso sia utile che gli iscritti alle varie APE vengano portati a conoscenza dell'episodio, che può darsi sia anche - ma non certo per me - poco importante.

*Ringraziamo del riconoscimento*

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Disegno di legge agevolazioni

I senatori Bucciarelli, Alberici, Vigevani, Biscardi, Masullo, Pagano e Londei (tutti Progressisti) hanno presentato il disegno di legge n. 416 concernente "Agevolazioni fiscali per l'incremento e la valorizzazione del patrimonio culturale e per l'attuazione di interventi di conservazione e restauro: modifiche e integrazioni della legge 2.8.1982 n. 512".

Tramite l'Associazione Bianchi-Bandinelli - alla quale aderisce - anche la Confedilizia direttamente, oltre che l'Adsi, ha fatto pervenire osservazioni e proposte, compiacendosi per l'iniziativa parlamentare.

## FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Prezzi stabili per gli immobili

"Il Sole-24 ore del lunedì" ha pubblicato i risultati della rilevazione periodica dell'Osservatorio immobiliare Fiaip. In sostanza, per ogni città d'Italia capoluogo di provincia vengono forniti i prezzi correnti per immobili prima casa in zone di prestigio, centrali e periferiche nonché l'andamento dei prezzi e l'andamento del numero di transazioni (quest'ultimo dato, anche per gli immobili ad uso diverso). Sempre per ogni provincia viene anche fornita la percentuale di intermediazione chiesta a chi vende ed a chi compra. Nel complesso, le previsioni degli operatori per i prossimi mesi indicano una crescita nelle compravendite, ma prezzi stabili.

Maggiori informazioni sulla rilevazione gli interessati possono eventualmente ottenere dalla sede centrale della Confedilizia.

## Tremonti: sulla prima casa patrimoniale illegittima

*Le sembra giusto pagare, oltre all'Ici, pure l'Irpef sulla prima casa?*

**Tremonti:** L'Irpef sulla prima casa è una patrimoniale mascherata da imposta sul reddito.

In realtà, bisognerebbe avere doti medianiche per scoprire quale reddito si sprigiona dalle mura del proprio appartamento. L'equivoco ha retto fino a quando la rendita catastale era sottovalutata. Allora si pagava una patrimoniale senza accorgersene, perché si trattava di quattro lire. Adesso non è più così. Bisogna domandarsi dunque se è legittimo mettere una patrimoniale sulla prima casa.

*Risponda lei.*

**Tremonti:** Secondo me, non è legittimo. La casa, in Italia non è una commodity, una merce, come in America.

Un italiano, durante un'assenza, non darebbe mai in affitto la casa in cui abita, un americano sì. E l'appartamento non è solo un fondo di risparmio, ma un fondo di sicurezza. La gente, infatti, diffida dello Stato e vuole avere un bene concreto di riserva, per ogni evenienza.

(da un'intervista del settimanale EPOCA al prof. Tremonti, non ancora ministro)

## DAL PARLAMENTO

### Quell'odiosa imposta

Il parlamentare on. Pasetto (An) ha interrogato il Ministro delle Finanze a proposito della "famigerata Isi" (così come l'interrogante testualmente si esprime), "poi sostituita dall'altrettanto famigerata Ici".

Il deputato sottolinea le ingiustizie - specie a causa di estimi errati (o a capocchia) - alle quali le imposte in questione hanno dato luogo, evidenziando che "in ogni caso è impegno di questa maggioranza di Governo di rivedere anche la filosofia dell'Ici, risultata essere una delle più odiose forme di persecuzione del cittadino imposte dai Governi della prima Repubblica". Chiede così "se il Governo abbia allo studio un'abolizione, o comunque revisione, dell'Ici".

### Tassare i redditi, è cosa civile

"La tassazione dei redditi procede logicamente e rettamente; abbandona le antiche vie tortuose, non cerca la cosa tassabile indipendentemente dall'uomo, non vuole né proteggere industrie, né favorire classi sociali, né opprimerne altre; ma, fondando direttamente i suoi calcoli sulla cifra reale della ricchezza, invece di andar tentoni cercandone gli indizi bene spesso fallaci, pone chiaramente il problema preciso della finanza: data una spesa da sopportarsi in comune, domanda a ciascun cittadino la parte sua, non già con la legge cieca del testatico, ma secondo l'annuo reddito che ciascuno possiede".

(dalla relazione di Sella e Minghetti alla proposta di istituzione dell'imposta di ricchezza mobile)

## Tasse dei Consorzi Bonifica, perchè sono illegittime

Il Presidente Sforza Fogliani - accompagnato dall'Assistente dott. Bianco - ha rappresentato la Confedilizia all'udienza della Commissione agricoltura della Camera dei deputati in sede di indagine conoscitiva sui Consorzi di Bonifica.

Il Presidente confederale ha illustrato le ragioni che fanno ritenere assolutamente illegittima la contribuzione per i Consorzi di Bonifica a carico dei proprietari di immobili extraagricoli, che per lo scolo delle acque corrispondono già la tassa di fognatura. In particolare, l'avv. Sforza ha richiamato le disposizioni degli artt. 14, secondo comma, e 27, ultimo comma, della l. 5.1.1994 n. 36 nonché - per quanto riguarda il servizio (obbligatorio) di fognatura - le disposizioni del T.U. della legge comunale e provinciale e il dettato dell'allegato 4 della Delibera 4.2.1977 assunta dall'apposito Comitato interministeriale previsto dalla legge 10.5.1976 n. 319. Il Presidente confederale ha evidenziato che l'eventuale inserimento di deflussi di fogna in reti idrauliche consortili è disciplinato dall'art. 134 lettera g) del R.D. 8.5.1904 n. 368 (che instaura, peraltro, rapporti tra Consorzi e enti gestori del servizio comunale di fognatura e non tra i primi ed i proprietari di immobili urbani). L'avv. Sforza ha anche aggiunto che, in ogni caso, molte bonifiche non vengono mai dichiarate chiuse (artt. 11 e 16 R.D. n.

215/1993) per protrarre artificiosamente il periodo per il quale possono essere applicati contributi provvisori e non definitivi (basati, cioè, sull'accertato beneficio conseguito alle opere di bonifica per ogni immobile).

Il testo stenografico delle dichiarazioni rese dal Presidente confederale alla Commissione agricoltura (con tutti i precisi riferimenti normativi citati e le tesi svolte) è stato trasmesso dalla sede centrale della Confedilizia a tutte le Ape, che in più circolari - e da più tempo - sono state invitate ad interessarsi al problema, secondo le rispettive situazioni locali. In particolare, è da sottolinearsi che - a superare gli ostacoli normativi anche sopra richiamati - molti Consorzi stanno provvedendo ad approvare "piani di classifica" (attraverso i quali dovrebbero essere individuate le zone traenti un beneficio dalle opere di bonifica) basati su un ipotetico - e non previsto dalla legge - "beneficio generale", che le opere di bonifica avrebbero recato a tutti gli immobili in quanto tali dei comprensori: ma è facile opporre che si tratterebbe, in questo caso, di una specie di "beneficio ambientale", che andrebbe a beneficio di tutti i cittadini indistintamente di una certa zona (e che non si capisce quindi perchè dovrebbe essere posto a carico dei soli proprietari di immobili urbani e non di tutti, a cominciare - ad esempio - dai conduttori).

## Se l'intestazione è errata tocca al Catasto correggere

L'errore nell'intestazione delle partite catastali deve essere rimosso dall'ufficio che lo ha compiuto e ciò in assenza di alcun atto. Inoltre, relativamente all'annotazione di "possessore contestato" è sufficiente che sia trascorso il periodo di 20 anni affinché la stessa sia priva di effetti e quindi debba essere annullata. Questi principi sono stati affermati dalla Commissione tributaria di 1° grado di Matera del 18 gennaio 1991, n. 849/89, confermata in seguito all'appello dell'Ufficio tecnico erariale, dalla Commissione tributaria di 2° grado della stessa città con decisione del 18 settembre 1993, n. 398.

Nella fattispecie il ricorrente faceva rilevare che l'intestazione della partita catastale che risaliva ai tempi in cui la medesima posizione fu istituita, non corrispondeva all'effettivo proprietario del terreno. L'Ufficio aveva negato al richiedente l'esecuzione di una voltura di correzione in quanto a suo dire il cambio di intestazione della partita doveva essere conseguente a un atto notarile, un decreto, una sentenza o altro atto pubblico. La Commissione di 2° gra-

do ha invece emesso la decisione secondo la quale l'Ufficio deve procedere, eseguendo la cosiddetta voltura di correzione, senza la pretesa di alcun atto di trasferimento indipendentemente dalle istruzioni ministeriali.

Il caso risolto dalla Commissione tributaria riguardava l'intestazione della partita catastale al "compossessore contestato". La questione trova origine nell'articolo 7, comma 3, del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572, relativo all'istituzione del catasto terreni il quale dispone che i terreni sono intestati ai rispettivi possessori quali risultano all'atto del rilevamento. Quelli in contestazione sono intestati al possessore di fatto con relativo annotamento e riserva di ogni diritto.

Secondo la Commissione di 2° grado di Matera, in presenza di annotazioni con riserva la cancellazione, che non è una voltura, non richiede che la domanda sia corredata delle copie autentiche degli atti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi, qualora sia decorso un ventennio dalla data dell'atto che diede origine all'annotazione della riserva.

## Il ministro Radice al Convegno del Coordinamento legali Confedilizia



Il ministro dei lavori pubblici sen. Radice è intervenuto al 4° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi ai primi di settembre a Piacenza (nella foto, il presidente Sforza Fogliani mentre porge un saluto di benvenuto al ministro, seduto al tavolo della presidenza unitamente - da sinistra - al responsabile del Coordinamento legali avv. Scalettaris, al vicepresidente confederale barone De Lutio ed al Tesoriere della Confedilizia dott. Gardella).

Rispondendo al saluto del Presidente confederale, il ministro Radice ha evidenziato l'attenzione che il ministero dei lavori pubblici porta da sempre alle posizioni della Confedilizia: in particolare, ha fornito assicurazioni circa le esigenze rappresentate in materia di condono edilizio e di estimi, oltre che di locazioni.

Gli Atti del Convegno del Coordinamento saranno - come sempre - stampati e diffusi a tutte le Ape. Com'è noto, sono stati trattati temi concernenti l'applicazione dell'art. 10 della legge dell'equo canone e l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

## Il Condominio non è obbligato a richiedere la fattura

**Art. 4 del D.P.R. n. 633/1972 - Soggetti d'imposta - Condominio: di norma non è tale - Obbligo dell'amministratore di condominio di chiedere il rilascio della fattura: non sussiste - Operazioni per le quali è previsto il rilascio della ricevuta fiscale: obbligo di richiedere il rilascio anche per il condominio acquirente (Risoluzione Ministero Finanze n. 321703 del 24 maggio 1986).**

Il nominato in oggetto ha chiesto di conoscere, in sostanza, se il condominio debba considerarsi un soggetto Iva e se l'amministratore sia obbligato a richiedere la fattura per tutte le spese sostenute per conto del condominio.

La scrivente, esaminato il posto quesito e condividendo il parere espresso da codesto Ispettorato con la nota sopra indicata, osserva quanto segue.

Il condominio non rientra, di norma, tra i soggetti passivi d'imposta di cui all'art. 4 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633, in quanto non esercita in via abituale attività commerciali.

L'amministratore di un condominio non è tenuto, agli effetti dell'Iva, a richiedere la fattura, relativamente agli acquisti effettuati dal condominio stesso. Viceversa il soggetto obbligato al rilascio della fattura è, in applicazione del disposto dell'art. 21 del D.P.R. n. 633/1972, colui che effettua cessioni di beni o prestazioni di servizi nell'esercizio di imprese ovvero di arti o professioni.

Tuttavia, per alcune operazioni è previsto l'obbligo del rilascio di apposita ricevuta fiscale, in luogo della fattura, ai sensi del D.M. 13 ottobre 1979 e successivi decreti, nella quale, però, il corrispettivo deve essere indicato al lordo dell'imposta sul valore aggiunto.

Peraltro, solo in quest'ultima fattispecie la legge prevede l'irraggiungibilità di autonoma sanzione anche nei confronti dell'acquirente - consumatore finale che, pertanto, è obbligato a richiedere il rilascio della ricevuta fiscale al soggetto che effettua la cessione di beni o la prestazione di servizi soggetta a Iva.

Comunque, il cliente (nella specie, il condominio) può sempre richiedere, al momento di effettuazione dell'operazione, il rilascio di apposita fattura, con l'evidenziazione dell'Iva a parte, ovvero di fattura-ricevuta fiscale se il soggetto che effettua l'operazione imponibile rientra tra gli imprenditori di cui al citato D.M. 13 ottobre 1979 e successivi decreti.

## Novità in libreria



## Segnaliamo



## IMPIANTI TERMICI

### Terzo responsabile, o no

Per quanto riguarda l'esercizio e la manutenzione dell'impianto termico, il D.P.R. 412/93 individua un unico responsabile che si identifica con il proprietario dello stabile o con l'amministratore (nel caso di proprietà condominiale) oppure con un terzo da essi delegato. L'amministratore deve dunque decidere se assumere tale responsabilità in proprio; in caso contrario deve proporre all'assemblea di condominio la nomina di un "terzo responsabile", così come definito dal D.P.R.

Il "terzo responsabile", persona fisica o giuridica, deve rispondere a requisiti di idonea competenza tecnica (legge 46/90) e, nel caso di impianti con potenza termica superiore a 350 kW, deve possedere ulteriori qualificazioni.

### Compiti e responsabilità del responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici

Il responsabile (proprietario, amministratore o "terzo responsabile") risponde dell'impianto termico a lui affidato. In particolare egli è soggetto alle sanzioni previste dalla legge 10/91 (da € 1 milione a € 5 milioni); risulta inoltre responsabile della sicurezza dell'impianto.

I principali adempimenti a suo carico, in base al D.P.R. 412/93, sono riassunti nel modo seguente:

- 1) Rispettare il periodo e l'orario annuali di esercizio.
- 2) Mantenere la temperatura ambiente entro il limite dei 20° prescritti.
- 3) Garantire un'accurata e periodica manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto.
- 4) Compilare e mantenere aggiornato il Libretto di Centrale.
- 5) Effettuare tutte le verifiche di combustione prescritte dal D.P.R.
- 6) Mettere in atto gli interventi necessari al fine di riportare i valori entro i limiti consentiti, qualora le verifiche evidenziasse un insufficiente rendimento di combustione e/o emissioni oltre i limiti.
- 7) Sostituire la caldaia nel caso gli interventi di cui al punto 6 risultassero inefficaci.

In relazione alla tipologia degli impianti si evidenziano i seguenti tre casi:

- a) Impianto condominiale dotato di centrale termica: il responsabile è tenuto a tutti gli adempimenti sopra descritti.
- b) Impianto condominiale allacciato alla rete di teleriscaldamento: il responsabile è escluso dagli adempimenti di cui ai punti 5, 6 e 7, salvo nei casi in cui la caldaia venga mantenuta attiva.
- c) Impianti individuali (cosiddette caldaie autonome): il responsabile, in questo caso, è l'occupante a qualunque titolo (proprietario, inquilino o altro) dell'alloggio; gli adempimenti di cui ai punti 1 e 2 non sono delegabili, mentre gli altri adempimenti devono essere delegati ad un "terzo responsabile" che possieda i requisiti previsti dalla legge 46/90, a meno che tali requisiti non siano posseduti dall'occupante stesso.

### Decalogo per l'esercizio e la manutenzione di impianti termici centralizzati (aspetti normativi)

- Per ogni impianto di riscaldamento centralizzato deve essere individuato un responsabile dell'esercizio e della manutenzione. Qualora né il proprietario, né l'Amministratore intendano assumere tale responsabilità, dovrà essere delegato un "terzo responsabile" che risponda a ben precisi requisiti stabiliti dalla legge.
- Il terzo responsabile deve essere abilitato ai sensi della legge 46/90, art. 1 punto c (per impianti a gasolio) oppure art. 1 punti c ed e (per impianti a gas); per impianti con potenza superiore a 350 kW, deve possedere ulteriori qualificazioni.
- È opportuno che le prestazioni del terzo responsabile siano regolate da uno specifico contratto.
- Il responsabile (proprietario, amministratore o terzo) deve apporre la propria firma sul Libretto di Centrale, per accettazione dell'incarico.
- Il responsabile deve tenere sempre a disposizione il Libretto di Centrale per i controlli che l'Ente Locale effettuerà ai sensi di legge.
- Il responsabile deve far rispettare l'orario annuale di esercizio, far osservare l'orario prescelto e far sì che il valore della temperatura media degli ambienti sia mantenuto entro il limite consentito (20°).
- Il responsabile deve provvedere alla corretta manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, comprese le verifiche periodiche da registrare sul Libretto di Centrale. In particolare devono essere riportate le verifiche annuali sul rendimento di combustione.
- In caso di irregolarità rilevate durante i controlli effettuati dal Comune, il responsabile è passibile, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della Legge 10/91, di sanzioni da 1 a 5 milioni.
- Nel caso gli interventi attuati per riportare i valori di rendimento entro i limiti consentiti risultassero insufficienti occorrerà procedere alla sostituzione del generatore di calore.

### Impianti termici centralizzati (aspetti tecnici)

- Prova di avviamento preliminare, con verifica delle apparecchiature di centrale termica, prima dell'accensione stagionale dell'impianto.
- Messa in funzione dell'impianto, con accensione del generatore ad inizio stagione e controllo del passaggio dei fumi.
- Controllo iniziale, ed in seguito periodico, della funzionalità delle apparecchiature di centrale termica, con particolare riferimento agli organi di funzionamento quali termostati, pressostati, flussostati, valvola di sicurezza etc.
- Verifica delle tubazioni di adduzione gas e delle apparecchiature di sicurezza (per impianti a gas).
- Controllo annuale per presenza acqua nei serbatoi di stoccaggio, verifica dell'efficienza della valvola a strappo e della valvola limitatrice di carico (per impianti a gasolio).
- Verifica del livello di combustibile per gli approvvigionamenti (impianti a gasolio).
- Aggiornamento dei programmi di termoregolazione, della taratura delle regolazioni e dispositivi vari, modifica a richiesta degli orari di funzionamento dell'impianto.
- Rilievo periodico della temperatura dei fumi.

- Alterazione periodica del funzionamento delle apparecchiature munite di riserva.
- Ispezione di persona qualificata e regolarmente patentata per verifica del funzionamento di manometro e idrometro.
- Spegnimento dell'impianto al termine del periodo contrattuale.
- Esecuzione di pulizia intermedia e di una pulizia a fine stagione per ogni generatore di calore.
- Pulizia, al termine della stagione, dei raccordi fumari orizzontali e delle basi dei camini verticali; verifica del tiraggio.
- Manutenzione ordinaria dei bruciatori mediante pulizia, lubrificazione e controllo degli automatismi, dei componenti, delle parti meccaniche ed elettriche.
- Manutenzione ordinaria dei componenti della centrale termica.
- Esecuzione, per ogni generatore, di tre analisi sui fumi e relativa regolazione dei bruciatori, finalizzata ad ottenere il miglior funzionamento in termini di risparmio energetico e ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera. Rilascio di estratto dei risultati delle operazioni effettuate.
- Responsabilità sulla registrazione dei dati e sulla corretta compilazione, nonché dell'aggiornamento del Libretto di Centrale e dell'esposizione dei relativi cartelli.
- Messa a riposo stagionale dei generatori di calore, dei bruciatori e delle apparecchiature di centrale termica.
- Segnalazione all'amministratore o al proprietario delle eventuali anomalie riscontrate.
- Responsabilità del controllo e della manutenzione degli impianti di riscaldamento ai sensi delle norme UNI 8364.
- Responsabilità della conduzione e del controllo degli impianti di riscaldamento ai sensi delle norme UNI 9317.

### Decalogo per l'esercizio e la manutenzione di impianti termici individuali con potenza nominale inferiore a 350 kW (aspetti normativi)

- L'occupante (a qualunque titolo) dell'unità immobiliare assume in maniera esclusiva le responsabilità relative al rispetto del periodo annuale di esercizio, dell'orario giornaliero e del mantenimento della temperatura entro il limite prescritto (20°), mentre è obbligatoriamente tenuto ad affidare le operazioni di manutenzione ad un "terzo responsabile" qualora non possieda egli stesso i requisiti richiesti.
- Il terzo responsabile deve essere abilitato ai sensi della legge 46/90, art. 1 punto c (per impianti a gasolio) oppure punti c ed e (per impianti a gas).
- È opportuno che l'occupante si premunisca di regolare le prestazioni del terzo responsabile con uno specifico contratto.
- Il responsabile (occupante se in possesso dei requisiti o terzo da lui delegato) deve effettuare la compilazione iniziale del Libretto di Impianto (in caso di impianti già esistenti) ed apporvi la propria firma per accettazione dell'incarico.
- L'occupante dovrà tenere sempre a disposizione il Libretto di Impianto per i controlli che l'Ente Locale effettuerà ai sensi di legge.
- Il responsabile deve provvedere alla corretta manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto, comprese le verifiche periodiche da registrare sul Libretto di Impianto. In particolare devono essere riportate le verifiche biennali sul rendimento di combustione.
- In caso di irregolarità rilevate durante i controlli effettuati dal Comune, il responsabile è passibile, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della Legge 10/91, di sanzioni da 1 a 5 milioni.
- Il responsabile ha la facoltà, nel caso gli interventi messi in atto per riportare i valori di rendimento entro i limiti consentiti non diano i risultati richiesti, di far procedere alla sostituzione del generatore di calore.

### Impianti termici individuali (aspetti tecnici)

- Verifica a vista delle modalità di installazione degli apparecchi nel rispetto della normativa vigente.
- Verifica delle caratteristiche di ventilazione del locale nel quale la caldaia è installata (norme UNI 7129).
- Verifica dello scarico dei prodotti della combustione con prova del tiraggio.
- Verifica della tenuta dell'impianto gas con ricerca ed eliminazione delle eventuali dispersioni.
- Controllo della regolarità di accensione e di funzionamento e dell'efficienza della caldaia.
- Verifica della tenuta e dei dispositivi di sicurezza lato acqua e lato gas (per apparecchi a gas).
- Controllo annuale per presenza acqua nei serbatoi di stoccaggio, efficienza valvola a strappo e valvola limitatrice di carico (per impianti a gasolio).
- Verifica generale della caldaia con segnalazione dei componenti da far riparare o sostituire perché non efficienti.
- Pulizia del bruciatore principale e, per gli impianti a gas, del bruciatore pilota.
- Regolazione della portata termica, taratura e ottimizzazione della combustione.
- Pulizia dello scambiatore lato fumi.
- Controllo dell'efficienza dello scambiatore lato acqua.
- Verifica dell'efficienza del circuito acqua comprendente il controllo della corretta impostazione della temperatura di mandata e le operazioni di spurgo, con eliminazione di eventuali residui di aria, dei corpi scaldanti.
- Compilazione della relazione (scheda) di intervento ed aggiornamento del Libretto di Impianto.
- Verifica (biennale) del rendimento di combustione.

(da: "Operazione calore pulito" - Libretto informativo a cura del Comune di Torino)

### Il "nuovo condono"

Con D.L. 27.9.94 n. 551 è stato reiterato il provvedimento di legge in materia di condono edilizio (cfr. Cn n. 7/94, pag. 2).

Sostanzialmente, il nuovo provvedimento riprende il contenuto del D.L. di fine luglio, anche per quanto attiene alla normativa concernente il silenzio-assenso. Non mancano, peraltro, significative innovazioni, alcune delle quali vengono incontro ad esigenze (specie in materia di onerosità del condono e di termine per le domande) rappresentate dalla Confedilizia. Per altre, l'appuntamento è col dibattito parlamentare.

Il testo del "nuovo" condono è stato tempestivamente trasmesso alla Ape, che con circolare del Segretario generale sono anche state interessate ad attivarsi per fornire ai soci ogni assistenza al proposito.

Dignano

### Inutile tassa sui passi carrabili

Vorrebbe far pagare meno tasse ma non può. Parliamo del sindaco di Dignano, in provincia di Udine che, stanco di imporre balzelli ai cittadini, vorrebbe eliminare la tassa sui passi carrabili (dlgs 507/93). Motivo? Il comune è in attivo (in avanzo di amministrazione) e non ci sono quindi motivi validi per «tartassare ulteriormente i cittadini». Le parole sono dello stesso sindaco del comune, Silvano Meneghini, che ha scritto nero su bianco una lettera al ministero delle finanze per chiedere di risolvere in qualche modo l'anomalia. Una copia l'ha mandata a Italia Oggi.

Nella lettera il sindaco non è certo tenero. Considera la tassa sui passi carrabili «un balzello borbonico e medioevale», che la dice lunga sulle «incrostazioni della Prima repubblica». E così, speranzoso, chiede ai rappresentanti della seconda repubblica di correggere il tiro e rispettare l'autonomia degli enti locali. Autonomia che non viene affatto rispettata dall'articolo 44 del decreto legislativo 507/93, laddove prevede che il «comune e la provincia sono tenuti ad approvare il regolamento per l'applicazione della tassa».

E così Meneghini conclude la sua lettera chiedendo che il ministro «sopprima o quantomeno renda facoltativa la tassa».

## GIURISPRUDENZA CASA

### L'inquilino deve risarcire

«Il conduttore che per gravi motivi recede del contratto di locazione di immobile destinato ad una delle attività indicate dagli artt. 27 e 42 della legge dell'equo canone prima della scadenza del termine di durata, senza il preavviso prescritto dall'ultimo comma dell'art. 27 citato, è tenuto al risarcimento dei danni che il locatore provi di aver subito per l'anticipata restituzione dell'immobile».

Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 5827/93, inedita), che - nell'occasione - ha anche precisato che il conduttore può liberarsi dall'obbligo in questione dimostrando che «l'immobile è stato egualmente utilizzato dal locatore, direttamente o indirettamente».



# EDITORIALE

di Uscella Caderla

## Mettere ordine nella casa

Il primo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

Per questo motivo, protette dalla legge, hanno subito per anni case dal pagamento affitti irrisolti e quasi tutti i proprietari. Tuttavia, anche se, per la legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

La vicenda costituzionale del fido è che nella casa si è dato, per decenni anche il peggio delle leggi e dei malintesi, il governo del fido. Con il risultato, per la casa, di un mercato immobiliare che non è mai stato in grado di realizzare il suo pieno potenziale.

Il secondo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

Il secondo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

Il secondo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

Il secondo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

Il secondo atto del nuovo governo in materia di casa è il condono edilizio che proprio in queste settimane sta occupando i presidenti di consiglio e i sindaci e i comitati degli inquilini di provincia e provincia. Un atto che non va sottovalutato. Al di là del provvedimento in sé, il condono edilizio è nel momento attuale un catalizzatore di risentimenti generali. Non solo nei confronti degli amministratori ma anche nei confronti delle norme che hanno governato il mercato immobiliare. In primo luogo perché un settore della politica economica che al posto dietro i maggiori vizi della prima Repubblica, e quindi al governo della maggioranza, è quello di riedificazione, questo il primo effetto della casa. Dal blocco del fido alle tempistiche dell'acquisto, dalle scadenze degli affitti disgiunti per qualsiasi ragione per quanto al livello della legge, sono state costruite, in una certa misura, anche le norme popolari: la demagogia e il populismo mediatico, a livello nazionale e locale, di ogni tendenza politica e sociale che ha come risultato una sorta di legge di non guerra, di non violenza, di non dialogo.

L'apprezzato editoriale del Direttore comparso su Gente Money (n. 9/94). Nello stesso numero, una preziosa inchiesta sulla casa di Gino Pagliuca ("I prezzi, gli affitti, i mutui, il condono"). Particolarmente interessante l'indagine - su dati Confedilizia e Sunia - sui patti in deroga, pubblicata col titolo "Il patto non copre l'inflazione. Rispetto al prezzo, un immobile dato in locazione rende ancora poco. Ecco quanto, città per città".

### Aliquote ICI entro il 31/10

A termini dell'art. 6, 1° comma, del D.Lgs. n. 504/92 i Comuni debbono deliberare le aliquote Ici per l'anno prossimo entro il 31 ottobre.

Le Ape sono state invitate dalla sede centrale a contattare in proposito gli amministratori comunali ed a prendere comunque ogni possibile iniziativa al proposito, anche di impugnazione.

## Gli alloggi pubblici mai costruiti

La storia dei fondi Gescal è una babele con pochi risultati e molti fallimenti. Il progetto di realizzare 400 mila alloggi nel decennio 1978-88 è in gran parte fallito; del piano decennale dell'edilizia pubblica è stato ultimato solo il primo biennio (1978-80), con una lievitazione abnorme (47%) degli oneri, che in alcune regioni come Lazio, Toscana, Emilia Romagna, Marche e Veneto supera il 60%, in Basilicata tocca il 75% e in Liguria raggiunge l'80%. Il secondo biennio del piano, che

## Per l'Ici dichiarato nel '93 un patrimonio immobiliare di oltre 3 milioni di miliardi

Sfiora il valore di tre milioni e 200 mila miliardi di lire il patrimonio immobiliare dichiarato dai contribuenti che nel 1993 hanno presentato le dichiarazioni per l'Ici, l'imposta comunale sugli immobili: a fornire il dato riassuntivo è uno studio del Consorzio fra Associazione dei Comuni e Consorzio dei concessionari della riscossione, pubblicato sul «Notiziario fiscale» del ministero delle Finanze.

Nel 1993 l'Ici ha fornito un gettito complessivo lordo di 14 mila miliardi, cioè circa 248 mila lire per abitante. Molto marcate sono le differenze territoriali. Nelle zone del nord il gettito pro capite si aggira sulle 300 mila lire nella parte occidentale; è sulle 280 mila in quelle orientali; sale a 332 mila nel centro dove pesa molto Roma; scende a 156 mila lire in meridione e a 136 nelle isole.

Allo Stato sono andati 7.611 miliardi, ai Comuni 6.226. Il gettito totale si ripartisce nelle varie

zone secondo percentuali diverse da quelle relative alla ripartizione degli abitanti, delle abitazioni e delle altre unità immobiliari. Il Nord ovest dà un gettito del 31,70% con il 26,32% di abitanti, il 27,69% di abitazioni e il 28,76% di unità locali. Il Nord est dà un gettito del 20,72% con il 18,27% di abitanti, il 18,20% di abitazioni e il 23,16% di unità locali. Il Centro ha dato un gettito del 25,72% con il 19,21% di abitanti, il 19,18% di abitazioni e il 19,95% di unità locali. Il Sud ha dato un gettito del 15,49% con il 24,54% di abitanti, il 22,78% di abitazioni e il 19,06% di unità locali. Infine le Isole hanno dato un gettito pari al 6,37% con l'11,66% di abitanti, il 12,15% di abitazioni e il 9,07% di unità locali.

A livello di Regione la Lombardia ha fornito 2.450 miliardi di gettito lordo, il Lazio 2.042, 1200 ciascuna Piemonte, Veneto, Emilia, Toscana. Molise e Basilicata assieme hanno reso 120 miliardi.

## Sempre disistima per la sentenza sull'Ici della Corte costituzionale

Si conserva sempre alto il grado di "disistima" per la sentenza della Corte costituzionale su Ici e estimi (cfr. Cn. n. 7/94).

Pubblicando il testo della sentenza, la "Guida normativa" di 24 ore n. 176 ha evidenziato che la stessa non ha affatto chiuso il problema: per gli estimi, infatti, la Consulta ha solo rinviato - in sostanza - il giudizio di costituzionalità a quando esso verrà sollevato nell'ambito di singole imposte; per l'Ici, "si tratta di una soluzione interlocutoria adottata dal giudice costituzionale, che ha così evitato di prendere una decisione che, eliminando un'imposta, avrebbe comportato minori entrate, in

questo caso per gli enti locali". Chiaro dissenso ha espresso dalla decisione della Corte, sulla stessa "Guida", il prof. Enrico De Mita, dell'Università di Milano. Il cattedratico esprime "sconcerto", evidenziando la "sostanza politica" della decisione: "La Corte non ha voluto toccare l'Ici, ma ha voluto guadagnare tempo". Per gli estimi - sempre per come testualmente si esprime il prof. De Mita - ha emanato una decisione "avvocatesca", intendendo per tale "una decisione fatta di isolati argomenti difensivi, non legati da nesso logico, ciascuno dei quali viene prospettato come una tesi subordinata rispetto all'altro".

avrebbe dovuto essere completato nel 1981, ha già assorbito oltre 2 mila miliardi (+9% del previsto) e non è ancora ultimato. Anche l'edilizia agevolata segna il passo, complice le inerzie burocratiche, l'inefficienza di molte regioni e gli ostacoli frapposti dagli istituti di credito. Su 11.776 miliardi di impegni, le erogazioni complessive non superano i 4.600 miliardi. I dati della sezione autonoma per l'edilizia residenziale presso la Cassa depositi e prestiti, dove affluiscono le risorse disponibili

per gli investimenti, sono impressionanti. Su 34 mila miliardi incassati negli ultimi 15 anni, ne sono stati spesi soltanto 14.502. Nel 1993, la grave crisi del settore edilizio è stata aggravata dall'inerzia dell'operatore pubblico. La spesa del settore edilizio pubblico è stata infatti di 1.969 miliardi, di cui 1.385 miliardi per l'edilizia sovvenzionata (case popolari, a totale carico dell'operatore pubblico) e 584 miliardi per programmi di edilizia agevolata con il contributo dello Stato.

## DECRETI LEGGE

### Seconde case

Le assegnazioni di seconde case a favore dei soci delle cooperative cessano di essere agevolate. Lo dispone il Decreto legge 30.9.94 n. 564 (art. 2, comma 5), modificando il d.l. 27.4.90 n. 90, convertito con legge 26.6.90 n. 165.

### Venezia - Chioggia

Nessuna novità (rispetto a quanto già comunicato) nel provvedimento per Venezia - Chioggia, reiterato con Decreto legge 30.9.90 n. 560.

### Nuovo processo

Reiterazione identica del Decreto legge concernente provvedimenti ingenti per il processo civile (e, quindi, anche le nuove disposizioni in materia processuale locatizia). Il nuovo Decreto legge reca le date dell'8 agosto e il numero 493.

**Passa  
questo giornale  
a un amico**

*Fa iscrivere un amico  
all'Associazione  
della Proprietà Edilizia-  
Confedilizia*

**In più,  
ci si difende meglio**

## APPUNTAMENTI

Il prossimo MIPIM-Marchè international des professionnels de l'immobilier si terrà al Palais des festivals di Cannes dal 9 al 12 marzo 1995. Per informazioni: 33(1)44344444. Fax: 33(1)44344400

### Con settembre 20 pagine su Italia Oggi

Con quella del mese di settembre, sono 20 le pagine della Confedilizia curate su Italia Oggi. La pagina - com'è noto - esce ad ogni primo venerdì del mese e contiene notizie di prima mano per la proprietà edilizia.

## DALLE RIVISTE...

### Regolamento condominiale della Confedilizia

Su *Consulente immobiliare* (n. 499/94), importante articolo di Ettore Ditta (L'arbitrato nel condominio). Sullo stesso numero, da segnalare anche uno studio di Raffaele Gigante su "Le tabelle millesimali in un edificio in condominio".

Per restare sempre in materia condominiale. Sotto il titolo "Un regolamento per non litigare", *Le leggi illustrate* (n. 9.94) pubblica un esaustivo commento di Carlo Parodi al regolamento condominiale predisposto dalla Confedilizia (ed ormai adottato da numerose imprese e dai notai). *La mia casa in condominio* (marzo '94) pubblica un articolo di Maria-grazia Monegat (Entrare in casa prima del rogito) ed un altro di Lucia Cavazza su "Affitto e riparazioni straordinarie". *Dossier condominio* (n. 20/94) pubblica, dal canto suo, il messaggio inviato dal presidente confederale all'Aiaci, nel ventennale della fondazione. Marcello Barbieri, invece, affronta su *L'amministratore e il condominio* (n. 3/94) questioni in materia di supercondominio.

Su *Il fisco* n. 32/94 segnaliamo lo studio di Paolo Giunchi su "La ruralità dei fabbricati - Rilevanza civile, urbanistica e fiscale" e sul n. 34 della stessa rivista l'articolo di Orazio Dini su "Le agevolazioni per gli interventi di recupero edilizio".

La *Rivista trimestrale di diritto e procedura civile* (n. 3/94) pubblica di Michele Fornaciari, "La provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e l'ordinanza provvisoria di rilascio tra tutela cautelare e tutela giurisdizionale differenziata".

"Problemi di competenza per le imposte catastali" è il titolo dell'intervento di Manuel Seri pubblicato sul *Corriere tributario* (n. 34).

Sull'*Informatore Pirola* (nn. 31/32), da segnalare l'illustrazione di Gianluca Groppi sul condono edilizio '94.

Su *Immobili & Proprietà* (n. 8/94), esaustivi gli studi di Carlo Parodi (Una piscina "sicura") e Umberto Buttafava (Tassa rifiuti e condominio).

Di *i Contratti* (n. 4/94) segnaliamo il commento di Raffaella Pirotta alla sentenza della Cassazione n. 3132/94 (Patti sugli oneri accessori e "jus superveniens").

*Il Corriere giuridico* (n. 6/94) pubblica un completo commento di Vincenzo Carbone alla sentenza della Cassazione n. 4465/94 in materia di "diritto al parcheggio ed integrazione del contratto" ed un altro di Maurizio De Tilla alla sentenza - sempre della Suprema Corte - n. 12947/93 sulla "natura transitoria delle esigenze abitative e conoscenza da parte del locatore". Sul n. 7/94 della stessa rivista, un altro commento da segnalare di Vincenzo Carbone: si riferisce alla sentenza Cass. 27.6.1994 n. 6187 a proposito di "Apparenza del diritto e spese condominiali".

Per concludere, segnaliamo sulla *Rivista Anci* l'articolo di Roberto Galullo sul condono edilizio (con riportata un'intervista al Presidente confederale).

## RASSEGNA STAMPA

### Sono i locatori, i soli sfruttati

"Ammiro il ministro Tremonti": così *il Giornale* del 16 settembre intitola la lettera di Antonio Zamparelli, che si compiace perché il ministro "è intervenuto con coerenza e tanta decisione sulla ventilata ed assurda tassa sui rifiuti dei balconi".

Su *La stampa* dell'8, il vicepresidente confederale Pier Luigi Amerio ha rivendicato il ruolo (unico, più che decisivo) della Confedilizia nell'ottenimento dei patti in deroga: "Non pretendiamo di aver raggiunto la liberalizzazione del mercato della locazione; pretendiamo tuttavia il riconoscimento che dopo 50 anni di vincoli rigidi e di demagogia populista qualcosa si sta muovendo".

*L'informazione* del 23/9 ha pubblicato un'intervista del presidente confederale sul Catasto: si è di nuovo sottolineata la necessità di una puntuale revisione degli estimi, collegata alla revisione del classamento degli immobili.

Su *Il Giornale* del 27/9, Laura Ferrero scrive: "Il 14/9 è andata in onda, su Rai3, una trasmissione condotta da Andrea Barbato, in merito alle tasse, le pensioni, ecc., presente anche (tra gli altri) Larizza. Per quanto riguarda l'Inps tutti erano concordi nel ritenere che per risanare l'Ente, occorre separare la Previdenza dall'Assistenza in quanto non è giusto che l'Assistenza debba essere finanziata dai lavoratori ma da tutta la collettività. Concetto sacrosanto! Io vorrei sapere perché allora l'assistenza dell'inquinato debba essere soltanto a carico della proprietà e non della collettività intera! Se ci sono inquilini bisognosi questi non devono essere messi a carico del locatore soltanto, che già paga le tasse, la manutenzione ecc. senza contare che la legge 392 mette sullo stesso piano inquilini poveri ed inquilini ricchi che, col beneplacito della legge, sfruttano chi - con tanti sacrifici - ha risparmiato ed investito nei quattro mattoni».

## GIURISPRUDENZA CASA

### Responsabilità e fortuito

L'art. 1575 del Codice civile fa obbligo al locatore non solo di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, ma anche di conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto. Ma fino a che punto "resiste" - per così dire - la responsabilità del locatore? La Cassazione lo ha precisato in una recente sentenza (n. 11687/93), tuttora inedita.

"In tema di danni prodotti dalla struttura originaria della cosa locata - hanno detto i supremi giudici - la presunzione di responsabilità del proprietario locatore (che si ricollega all'obbligo a lui imposto dall'art. 1575 cod. civ.) può essere vinta dal locatore medesimo mediante la prova dell'imputabilità dell'evento al fortuito, nel cui ambito trova collocazione anche l'ipotesi che i danni derivino dal difetto di opere di manutenzione gravanti per legge sul conduttore".

## LETTERE

### Condotti di evacuazione dei prodotti di combustione degli impianti termici a gas degli edifici - DPR n. 412/1993

La "regola dell'arte" negli impianti è senz'altro garantita con l'osservanza delle Norme Uni e Cei, come da Legge 5/3/90 n. 46, richiamata nella Legge 9/1/91 n. 10 (nell'art. 23 implicitamente e nell'art. 29 esplicitamente) dalla quale deriva il DPR 28/8/93 n. 412. Nell'art. 5, comma 9, del predetto DPR vi è però una prescrizione contrastante. Infatti tale DPR impone, salvo eccezioni per impianti esistenti, che gli impianti termici degli edifici multipiano abbiano i condotti di evacuazione dei prodotti di combustione con sbocco alla quota prescritta dalla Norma Uni 7129 (pubblicata sul Suppl. G.U. n. 101 del 5/3/93), aggiungendo però "sopra il tetto dell'edificio". L'osservanza di detta Norma Uni 7129 per gli impianti termici a gas, cui tale Norma è destinata, non comporta però che i predetti condotti arrivino sempre e obbligatoriamente sopra il tetto, quando nella Norma vi siano prescrizioni e quote differenti. Perciò l'aggiunta precedente può valere solo per i tipi di impianto non assoggettati alla Norma Uni 7129. Inoltre l'art. 29 della Legge n. 10/91 prescrive che il collaudo di questi impianti avvenga in base alla Legge n. 46/90, cioè verificando il rispetto delle Norme Uni e Cei. Perciò il testo del DPR in oggetto dà in questo caso un'indicazione errata per gli impianti a gas, poiché il testo di una Legge prevale su quello di un DPR. Un analogo contrasto si era verificato tra il valore di 20 ohm prescritto dal noto DPR n. 547/55 per la resistenza di terra e la prescrizione delle Norme Cei, risolto in Cassazione con la prevalenza di queste ultime. Conviene comunque che le prescrizioni legislative non interferiscano con le Norme Uni e Cei, poiché queste possono adeguarsi più rapidamente al progresso tecnico, il che è estremamente importante in ambito Cee.

Guido Maria Laner

### Le caldaie parsimoniose devono comportarsi così

Potenza impianto	Tipo di impianto	% massima di scostamento ammessa rispetto al valore minimo di combustione (allegato e, punti 1 e 2 del DPR 412/93)	Termine per la sostituzione della caldaia con rendimento insufficiente
Fino a 350 kW, zona climatica E ed F	Aria calda, installato prima del 12.1.94	6%	30.9.1995
Fino a 350 kW, zona climatica E ed F	Acqua calda, installato prima del 12.1.94	4%	30.9.1995
Fino a 350 kW, zona climatica E ed F	Aria calda, installato prima del 12.1.94	3%	30.9.1995
Fino a 350 kW, zona climatica E ed F	Aria calda, installato prima del 12.1.94	1%	30.9.1995
Fino a 350 kW, zona climatica A, B, C, D	Aria calda, installato prima del 12.1.94	6%	30.9.1996
Fino a 350 kW, zona climatica A, B, C, D	Aria calda, installato prima del 12.1.94	4%	30.9.1996
Fino a 350 kW, zona climatica A, B, C, D	Aria calda, installato dopo il 12.1.94	3%	30.9.1996
Fino a 350 kW, zona climatica A, B, C, D	Aria calda, installato dopo il 12.1.94	1%	30.9.1996
Oltre i 350 kW, per ogni zona climata	Aria calda, installato prima del 12.1.94	6%	30.9.1994
Oltre i 350 kW, per ogni zona climata	Acqua calda, installato prima del 12.1.94	4%	30.9.1994
Oltre i 350 kW, per ogni zona climata	Aria calda, installato dopo il 12.1.94	3%	30.9.1994
Oltre i 350 kW, per ogni zona climata	Acqua calda, installato dopo il 12.1.94	1%	30.9.1994

(da Gente Money 9/94 - rubrica a cura dell'Assoedilizia, associazione milanese della Confedilizia)

## Immobili urbani: non è necessaria la forma scritta per la validità Guai a incassare soldi e a consegnare

### Le disposizioni fiscali

Il versamento di una semplice caparra, dopo che tra le parti si è raggiunto l'accordo, è sufficiente a far ritenere l'avvenuta stipulazione del contratto. Non si deve mai essere precipitosi. Attenti anche alle suggestioni.

Per meglio comprendere il sistema di tassazione previsto dalla legge (da ultimo il testo unico approvato con il D.p.r. 6 aprile 1986, n. 131) per le locazioni di immobili urbani, occorre premettere e tenere ben presente che la stipulazione dei contratti di locazione può avvenire anche verbalmente. Ossia la forma scritta non è necessaria per la validità del contratto di locazione (al contrario della vendita d'immobili, che necessita invece di una stipulazione scritta almeno per scrittura privata).

Tale circostanza è molto importante anche sotto l'aspetto civilistico.

Infatti il versamento di una «caparra», dopo che tra le parti si è raggiunto l'accordo sul canone e sulla durata del contratto, tanto più se accompagnata dalla consegna delle chiavi, è sufficiente a far ritenere l'avvenuta stipulazione del contratto di locazione. In tal modo il conduttore potrebbe poi rifiutarsi di addivenire alla successiva sottoscrizione del contratto scritto con tutte le clausole considerate più opportune dal proprietario locatore, ritenendo il conduttore inutile (o meno vantaggioso per lui) questa seconda fase di fronte alla ormai intervenuta conclusione verbale del contratto.

È pertanto opportuno e seriamente raccomandabile non incassare alcuna somma dal conduttore prima della stipula del contratto scritto e soprattutto non consegnare mai (per nessun motivo) le chiavi dell'immobile prima di detta stipula.

La situazione potrebbe presentarsi particolarmente spiacevole per quanto riguarda la locazione di appartamenti ad uso abitativo, considerato che, per una valida stipulazione dei patti in deroga all'equo canone, è necessaria (a pena di nullità, appunto) l'assistenza delle associazioni di categoria.

Infatti, se per avventura, tra locatore e conduttore venissero posti in essere tutti gli elementi sopra ricordati, idonei a far presumere l'avvenuta stipulazione di un contratto verbale di locazione, senza però il concorso dell'elemento essenziale dell'assistenza dei rappresentanti delle rispettive categorie, il proprietario verrebbe a trovarsi vincolato da un contratto regolato dalla normativa speciale (in certo senso oggi ordinaria) della legge 27.7.1978, n. 392, c.d. dell'equo canone, e pertanto della durata di quat-

tro anni (come previsto dall'art. 1 di tale legge) e con un ammontare del canone non già pari a quello convenuto tra le parti (in difetto della presenza dei sindacati), ma bensì, ahimè, pari all'equo-canone!

Non si deve, pertanto, essere precipitosi nella conclusione dei contratti di locazione e soprattutto non lasciarsi suggestionare da agenzie e mediatori, sempre così ansiosi di far concludere l'affare ed incassare il desiato compenso.

La possibilità giuridica è stata sempre ben presente nella mente del

## I CONSIGLI

### Otto regole per difendersi nei traslochi

Otto regole per un buon trasloco. Primo: non fidarsi di chi fa per telefono o pubblicizza tariffe standard. Il prezzo per essere serio deve essere fatto "su misura".

Secondo: compilare sempre un inventario preciso di tutto quanto viene caricato sui camion della ditta e farlo sottoscrivere ai responsabili.

Terzo: accertarsi che l'azienda di traslochi sia assicurata con una compagnia prestigiosa. Esistono anche polizze speciali, che sono sempre le più sicure.

Quarto: al momento della dichiarazione non sottovalutare la propria merce per cercare di risparmiare qualche migliaio di lire, perché al momento del dunque già i liquidatori della assicurazione tendono a sottovalutare a sufficienza.

Quinto: evitare le destinazioni multiple (un tavolo nella casa di campagna, un armadio dalla vecchia zia, etc) perché fa salire decisamente il prezzo.

Sesto: se si desidera procedere da soli all'imballaggio chiedere alla ditta la fornitura di materiale adeguato.

Settimo: non fidarsi comunque di chi promette formule "massima rapidità", "anche un mobile solo", "soddisfatti o rimborsati".

Ottavo: non soffermarsi troppo sotto il balcone di casa mentre scende l'elevatore.



# anni: non è necessaria la forma scritta per la validità del contratto cassare soldi e a consegnare le chiavi Le disposizioni fiscali

legislatore quando si è occupato dell'imposta di registro stabilendo che questo tributo si applica anche in caso di conversioni aventi per oggetto contratti verbali di locazione.

Infatti l'art. 3, n. 1 - lett. a), T.U. n. 131/86, dispone:

«1) sono soggetti a registrazione i contratti verbali:

a) di locazione o affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzione e "proroghe anche tacite;"».

Quanto alla modalità di registrazione, come previsto dall'articolo 12 T.U.:

- quella inerente alla stipulazione del contratto verbale deve avvenire, entro il termine ordinario di giorni venti dalla stipulazione della convenzione, «presentando all'ufficio (del Registro n.d.r.) una denuncia in doppio originale redatto su modelli forniti dall'ufficio stesso», da sottoscrivere (in entrambi gli originali) da almeno una delle parti;

- quella inerente, invece, le cessioni, risoluzioni (nelle ipotesi, cioè, di anticipata interruzione del contratto non dovuta a provvedimento dell'autorità giudiziaria) e proroghe, deve eseguirsi nel modo previsto in via generale (tanto per i contratti verbali, quanto per quelli scritti) dall'art. 17 T.U., che così dispone:

«1) L'imposta dovuta sulle cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite di contratti di locazione ed affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, regolarmente registrati, è liquidata dalle stesse parti contraenti entro venti giorni mediante versamento del relativo importo in un conto corrente postale intestato all'Ufficio del Registro presso cui è stato registrato il contratto. Il termine predetto decorre dalla data in cui hanno effetto la cessione, la risoluzione o la proroga».

Si tratta del pagamento a mezzo c/c postale a tutti ben noto, mediante uso dei bollettini predisposti dall'ufficio Registro.

È da ricordare, però, quanto alla proroga dei contratti, che secondo la prassi adottata da alcuni uffici del Registro Atti privati, che la prima proroga dopo la scadenza del contratto contemplata nel relativo atto scritto (ad esempio alla scadenza dei 4 anni per le abitazioni od alla scadenza dei 6 anni per gli usi diversi), l'imposta deve essere assolta mediante presentazione del modello di denuncia verbale sopra ricordato per le ipotesi di stipulazione di contratto verbale.

Prassi in realtà incomprensibile, in mancanza di una disposizione

della legge in merito e in presenza invece della previsione, nelle istruzioni allegate al menzionato modello di c/c postale, della ipotesi di proroga della locazione con individuazione del relativo codice: «B - proroga immobili urbani». La obbligatorietà di registrazione dei contratti anche verbali determina una importante conseguenza quanto al termine di registrazione.

Infatti, il termine di giorni venti viene sempre conteggiato dall'Ufficio Registro rispetto alla data di decorrenza della locazione, anche se per caso il contratto scritto venga stipulato solo in seguito con riferimento a una data anteriore di oltre venti giorni a quella di sottoscrizione.

La pena pecuniaria per la ritardata registrazione viene normalmente applicata in misura pari all'imposta dovuta (con pagamento quindi di un importo doppio all'ordinario), con la riduzione però ad un quarto fino al termine di trenta giorni rispetto alla scadenza dell'ordinario termine fisso di giorni venti. Comunque la pena pecuniaria, anche soggetta alla riduzione ad un quarto, viene applicata ora nella misura minima di L. 50.000. L'ammontare dell'imposta principale è dato dal 2% sull'importo annuale del canone, con arrotondamento alle 10.000 lire.

La somma prevista quale deposito cauzionale sarebbe soggetta all'aliquota dello 0,50%, ma attualmente certi uffici non percepiscono l'imposta se viene precisato che per tale deposito «è rilasciata separata ricevuta e quietanza».

È comunque sempre più opportuno che l'ammontare del deposito cauzionale venga indicato, se costituito, nel contratto, al fine di evitare facili smarrimenti (nel corso delle umane vicende) dei fogli separati.

Nessuna imposta viene altresì percepita nel caso che il deposito cauzionale sia costituito da fideiussione separata, oppure dal deposito di titoli esenti.

Viene invece sottoposta a tassazione, sempre con aliquota dello 0,50%, l'eventuale garanzia personale di terzi inserita nel contratto di locazione. Da tenere ben presente che la base imponibile, in questo caso, è però costituita dall'ammontare dei canoni per la intera durata del contratto (as es.: 4 anni oppure 6 anni); in tal modo l'imposta può presentarsi alquanto elevata.

È quindi consigliabile che eventuali garanzie da parte di terzi, vengano raccolte mediante sottoscrizione di lettera separata.

Carlo E. Traina Chiarini

## Controlli fiscali amministratori di condominio

Con Decreto Ministero Finanze 6.9.94 sono state disposte le attività di controllo tributario nei confronti di alcune categorie fra le quali sono, quest'anno, i soggetti esercenti l'attività "di amministrazione di condominio". Secondo il comunicato stampa ministeriale col quale si è data notizia del nuovo decreto, "si procederà mediante controlli a tappeto che toccheranno la totalità dei componenti la categoria prescelta". Stando a dati pubblicati dal *Messaggero* l'8 settembre, i contribuenti "amministratori di condominio" sono 5.568 in tutta Italia: il 53% dichiara redditi di lavoro autonomo per 17 milioni di media; gli altri denunciano redditi medi compresi tra i 30 e i 56 milioni di lire.

La "scheda di rilevazione" per amministratori di condominio pubblicata in allegato alla Circolare Ministero Finanze 23.9.94 n. 172/E.

## Festa nazionale dell'UNITÀ - Modena, 10 settembre 1994

«Incontro dei progressisti sulle Politiche abitative»

Hanno assicurato la loro presenza:

.....

Luigi Pallotta  
Segretario Sunia

Ezio Bompani  
Presidente Asppi

.....

Vedi il ginocchio ripiegar primiero...

(G. Giusti, *L'incoronazione*)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Custodia non è godimento

La legge prevede che il conduttore di un immobile ad uso diverso dall'abitativo possa essere costretto a lasciare l'immobile medesimo solo dopo che gli sia stata corrisposta - se ne ha diritto - l'indennità di avviamento. Ma recentemente la Cassazione ha ribadito (con una sentenza - n. 12737/93, inedita - di grande interesse) che, in questo caso, l'inquilino non può usare i locali da lui detenuti.

"La disposizione di legge - hanno detto i supremi giudici - attribuisce al conduttore un diritto di ritenzione sull'immobile che lo abilita solo alla custodia nell'interesse proprio, e non anche al godimento dell'immobile, con la conseguenza che se il conduttore ha anche continuato a godere dell'immobile, ricavandone così un arricchimento senza causa, deve essere riconosciuto al locatore il diritto ad un indennizzo, ai sensi dell'art. 2041 c.c., nella misura del canone di mercato (e non di quello convenzionale, che si ricollega ad un rapporto ormai cessato), opponibile in compensazione al credito del conduttore per l'indennità di avviamento (art. 1243 c.c.)".

### Avviso di convocazione di assemblea condominiale

Questa volta la Cassazione ha messo i puntini sulle "i" a proposito dell'avviso di convocazione delle assemblee condominiali. La decisione (n. 11677/93, inedita) evidenzia che, nell'avviso di convocazione, non ci può certo essere tutto: basta la segnalazione dell'argomento in discussione.

"La disposizione dell'art. 1105 comma terzo c.c., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta - ha detto la Suprema Corte - che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questo". Pertanto, "deve ritenersi compresa nell'ordine del giorno dell'assemblea - ha detto ancora la Cassazione - convocata per l'approvazione dei lavori di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indisponibilità o meno dell'esecuzione dei lavori, l'idoneità di quelli preventivati nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all'uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni".

### Condomino e riscaldamento insufficiente

Interessante sentenza della Cassazione (n.12420/93, inedita) in materia di insufficiente erogazione del riscaldamento. "Il singolo condomino non è titolare - ha detto la Suprema Corte - di un diritto di natura contrattuale sinallagmatico nei confronti del condominio relativamente all'utilizzazione dei servizi comuni e, pertanto, non può sottrarsi dal contribuire alle spese di gestione del servizio di riscaldamento centralizzato in proporzione ai millesimi, allegando la mancata e insufficiente erogazione di quel servizio, nè può proporre azione di danno contro il condominio per il mancato promovimento dell'azione contrattuale nei confronti dell'impresa installatrice dell'impianto, posto che il condomino conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, potendo ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio a norma dell'art. 1105 cod. civ. dettato in materia di comunione ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio disposto dall'art. 1139 cod. civ."

### Cessione d'azienda

La Cassazione comincia a regolare con maggiore chiarezza di prima la cessione d'azienda che comporti anche la cessione del contratto di locazione. Finora, infatti, un'interpretazione estensiva di una normativa già di per sé permissiva, ha consentito la commissione di abusi di ogni genere (ora temperati anche dalla nuova legge 12.8.93 n. 310, che permette di chiarire - indirettamente - chi sia il vero cessionario dell'azienda e del contratto).

La puntualizzazione della Cassazione è dunque contenuta nella sentenza n. 11685/93 (inedita), nella quale la Suprema Corte ha affermato questo principio: "Nel caso di trasferimento dell'azienda, la comunicazione della cessione del contratto di locazione, preveduta dall'art. 36 della legge 27.7.1978 n. 392, deve contenere l'indicazione degli elementi che valgono a identificare la persona del cessionario in modo da porre in grado il locatore di manifestare la sua opposizione, qualora ricorrano gravi motivi".

Un principio - come si vede - chiaro ed esaustivo, al quale si auspica (per un completamento del quadro) segua ora una più rigorosa giurisprudenza circa l'obbligo del conduttore (e non, di fatto, la mera facoltà) di effettuare la comunicazione in questione.

### Sapere non è consentire

Sapere una cosa, non vuol dire essere d'accordo. Lo ha precisato la Cassazione in un'importante - e tuttora inedita - sentenza (n. 10884/93), di grande interesse.

"Il diritto del conduttore ad essere indennizzato - ecco il principio fissato dalla Suprema Corte - per i miglioramenti apportati alla cosa locata a norma dell'art. 1592, comma 1, cod. civ. postula che detti miglioramenti siano stati effettuati con il consenso del locatore, non essendo sufficiente a tal fine la sola scienza e la mancata opposizione del locatore medesimo".

Principio - come già si diceva - importantissimo, ed ora finalmente espresso in termini chiari, ed esaurienti. Se molti inquilini lo terranno presente, saranno evitate inutili liti (e si porrà fine a molte controversie, inutilmente iniziate).

a cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

### La Tosap non è deducibile

La tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, corrisposta dal contribuente, non si configura come "onere" deducibile dal reddito complessivo di quest'ultima, ai sensi dell'art. 10, prima comma, lett. b) del D.P.R. 29.9.1973 n. 595 (ora, art. 10, comma 1, lett.a) del T.U. n. 917/1986).

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale, sez. XIV, con la decisione n. 656 del 9/2-11/3 1994 (pres. Pietranera, rel. Maiella).

In senso contrario cfr. la decisione citata su Cn n. 5/94.

### Prestigiosa collaborazione del prof. De Angelis

Il prof. Lorenzo De Angelis, Presidente della Commissione problemi fiscali della Confedilizia, ha curato la parte concernente il diritto italiano della prestigiosa pubblicazione "The Taxation of Private Investment - A European Guide".

Il volume è edito dal European Institute for Financial Analysis and Portfolio Management.

### Tornano i reati per gli scarichi civili

Il Governo ha varato un nuovo decreto-legge (n. 537, del 17.9.94) in materia di disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature. Sono state con esso ripristinate sanzioni penali già abolite col precedente provvedimento, ora reiterato (Cn n. 7/94).

### Condono edilizio, linea fax del ministero

Un fax aiuterà anche i contribuenti che dovranno presentare il condono edilizio. Il ministero dei Lavori pubblici ha infatti istituito una linea fax il cui numero è 06-84842202. La linea sarà operativa dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 18. Vi si potranno rivolgere le amministrazioni comunali e gli enti interessati dai cittadini per delucidazioni in materia.

### Il Consiglio d'Europa elabora la "Charte rurale"

La Commissione agricoltura e sviluppo rurale del Consiglio d'Europa ha in corso di avanzata fase di elaborazione la "Charte rurale européenne", che dovrà essere adottata entro il 31 dicembre. Il testo attualmente all'esame dei Commissari - ai quali possono essere fatte pervenire osservazioni e proposte - è disponibile presso la sede centrale della Confedilizia.

### Tremonti a 24 Ore

*Porrete mano alla revisione delle norme sull'acquisto della prima casa?*

In sede di riforma. La mia idea di fondo è infatti quella di agire nel senso della giustizia fiscale e del gettito per quanto necessario immediatamente, ma di ripensare poi dalle fondamenta il sistema tributario. Non credo ai ritocchi volta per volta.

(24 Ore, 8.9.94)

### Confedilizia su manifestazione Verdi ad Arcore

Sulla manifestazione dei Verdi contro il condono edilizio svoltasi ad Arcore, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"Il Governo Ciampi aveva varato la tassazione del verde, e nessuno ha protestato: per abolirla, c'è voluta la denuncia della Confedilizia e la sensibilità del ministro Tremonti. Nel 1985, con diversi manovratori politici, i sindaci protestavano a Roma per allargare i termini di operatività del condono; oggi, protestano contro il condono in sé. C'è qualcosa di incomprensibile, in questo. Forse, l'unica realistica spiegazione è proprio questa: che è cambiata la classe politica, e che tutto fa brodo per contrastarne l'azione. Fra l'altro, a nessuno sfugge che l'abusivismo edilizio è frutto, in gran parte, di normative urbanistiche che si erano volute eccessivamente restrittive proprio perché gli interessati fossero costretti a ricorrere al politico di turno: era il clima di Tangentopoli, e chi combatte il condono con obiettivi pregiudiziali contribuisce a tenerlo in piedi".

### L'estero insegnerà?

L'UIT - International Union of Tenants (con Segretariati a Bruxelles e Stoccolma) ha tra i suoi obiettivi "L'eliminazione delle discriminazioni tra differenti tipi di inquilini".

Impareranno qualcosa, dall'UIT, i nostri sindacati inquilini? O continueranno ad osteggiare i patti in deroga e così a difendere i conduttori ad equo canone (mercato immaginario) contro quelle a canone libero (mercato reale)? Forse, sperare qualcosa è troppo (specie per alcuni di questi sindacati).

### Variato l'Elenco delle industrie insalubri

Con Decreto Ministeriale della Sanità 5.9.94 (Supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 220 del 20.9.94) è stato approvato il nuovo Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

L'Elenco in questione individua le industrie di prima e di seconda classe. Quelle di prima classe - com'è noto - "debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontano dalle abitazioni"; le altre, comportano "speciali cautele per la incolumità del vicinato". Sempre a termini del precitato art. 216, un'industria e manifattura di prima classe "può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che la esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi e speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato".

Informazioni presso la sede centrale della Confedilizia.

### Approvati ai Beni culturali e all'Ambiente i Regolamenti sulla durata dei procedimenti

Con decreto 13.6.1994 n. 495 il Ministero dei Beni culturali ha approvato il Regolamento concernente disposizioni di attuazione degli artt. 2 e 4 della legge 7.8.1990 n. 241 riguardanti i termini ed i responsabili dei procedimenti. In particolare, vengono fissati i termini per l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su immobili vincolati (60 gg.), per il parere sul rilascio di concessione edilizia in sanatoria (60 gg.), per la dichiarazione di interesse particolarmente importante di beni immobili (210 gg.), per l'autorizzazione alla demolizione, rimozione e modificazione di beni immobili (180 gg.), per l'ordine di riduzione in pristino di beni immobili oggetto di interventi lesivi (270 gg.).

Anche il Ministero dell'Ambiente ha approvato analogo Regolamento con decreto 16.6.1994 n. 527.

### "Forum casa" a RETE 7

L'Ape di Torino - con la personale partecipazione del presidente Besostri - cura ogni mercoledì, alle 20,10 su Rete 7, "Forum casa", un programma televisivo di informazione e discussione sull'universo "casa". Le prime puntate della ripresa autunnale sono dedicate a "Le dimore storiche", "Comprare casa", "Piccoli e grandi restauri", "La casa nella città: l'arredo urbano", "Aspetti del nuovo piano regolatore", "Sicurezza e impianti", "Saper ristrutturare", "L'affitto: i patti in deroga visti da vicino".

## Le case di campagna patrimonio alla deriva Per colpa del Fisco

di FULCO PRATESI

Il paesaggio agrario italiano, uno dei più belli e famosi del mondo, è costituito da siepi e boschetti, coltivi e filari, sentieri e alberate. Ma anche di costruzioni: massi, masegne e baite nelle Alpi, cascine in Padania, casali nel Centro Italia, masserie nel Meridione, trulli in Puglia. Da tempo, però, questo patrimonio incommensurabile è in preda al degrado. E basta girare per le campagne fuori dagli itinerari più classici per constatare con sconforto l'abbandono di tanti, ancora bellissimi, edifici in pietra, in mattoni, in tramezzi, sostituiti magari a poche decine di metri di distanza, da nuove orribili costruzioni in cemento armato o in blocchetti. Secondo o terze case che, stando alle statistiche sono più di due milioni e mezzo (non contando le abusive), e che imbrattano con i loro goffi volumi, offensivi colori, antieстетiche forme, poggi e colline, versanti e pendici.

Negli ultimi anni è insorta la moda, mutuata dall'estero e spesso seguita da stranieri (vedi il Chiantiabate in Toscana), di recuperare vecchi casali e di adeguarli, senza alterarli, alle moderne esigenze, assicurando così a pezzi di vera architettura spontanea una decorosa esistenza. Una maniera di avere una casa per le vacanze (e anche di prima abitazione) senza i problemi di una abitazione del tutto nuova (licenza edilizia, tasse, concessioni, certificato di abitabilità).

Una recente legge (la 113 del 28 febbraio) allo scopo di adeguare il trattamento fiscale dell'edilizia rurale a quella cittadina, impone il passaggio delle abitazioni di campagna al catasto urbano nel caso in cui il proprietario abbia un volume di affari derivante dalle attività agricole inferiore alla metà del suo reddito complessivo.

Se questa legge da un lato consentirà, eliminando privilegi, di assicurare un discreto gettito fiscale, dall'altra rischia di compromettere un patrimonio di non trascurabile importanza. Per evitare infatti le maggiori imposte derivanti dalla trasformazione degli immobili da rurali a civili (dato che, per la loro origine, i fabbricati agricoli sono in genere molto ampi) il proprietario che non voglia utilizzarli dovrà renderli inabitabili, privandoli dell'allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità e gas) e condannandoli così alla decadenza.

Anche perché, di fronte ai problemi e ai costi di un restauro ben fatto, si preferirà costruire nuove case, imbruttando ancora di più il paesaggio e occupando il territorio, il quale viene sepolto dal cemento e dall'asfalto al ritmo di 150.000 ettari all'anno. Senza contare i problemi che l'agricoltura, una attività che sta sempre più perdendo piede e che si basa sul recupero di edilizia rurale, potrebbe avere.

## Ici, meccanismo inaffidabile

Per la determinazione della base imponibile, (la vigente normativa dell'Ici) prevede un procedimento in cui il valore dell'immobile è il risultato dell'applicazione di un coefficiente di capitalizzazione (presuntivo) alla rendita (del pari presuntiva) retraibile dal cespite sottoposto a tassazione (...). Attraverso una argomentazione presuntiva, in sostanza, il legislatore stabilisce che, nota la tariffa d'estimo, chiunque sia chiamato ad applicare l'imposta è vincolato a ritenere sussistente, in quanto presunto, anche un determinato valore di quell'unità immobiliare iscritta in catasto. (...) Sulla base delle considerazioni che precedono emerge, allora, che nella norma che disciplina la quantificazione della base imponibile dell'Ici, il congegno utilizzato non si presenta in alcun modo idoneo a fornire valori dei fabbricati ragionevolmente attendibili. (...) Così come è articolato, il meccanismo risulta ancora più inaffidabile per la mancata previsione della pur minima possibilità di fornire una diversa quantificazione del valore effettivo del fabbricato.

\* \* \* \* \*

Un'imposta patrimoniale speciale sui soli beni immobili, anche se è operante in altri stati e, più volte, ne è stata proposta l'istituzione nel nostro ordinamento, non è apparentemente sorretta da motivi tali da giustificare l'attenuazione della tutela di posizioni costituzionalmente garantite.

Una imposizione attuata in via esclusiva su singole categorie di cespiti patrimoniali deve ritenersi in contrasto col principio di capacità contributiva proprio per il fatto di escludere ogni riferimento al valore netto del patrimonio complessivo del soggetto e, quindi, per il fatto di determinare una discriminazione del peso dell'imposta in funzione della mera composizione del patrimonio, composizione che di per sé, non è indice di capacità contributiva e neanche una manifestazione di ricchezza.

In un giudizio volto a stabilire la costituzionalità dell'Ici occorre andare a verificare se l'onere tributario aggiuntivo gravante sugli immobili, ecceda i limiti di equità, andando ad intaccare la stessa fonte produttiva di ricchezza.

I dubbi di legittimità che a tal proposito vengono in rilievo, sembrano realmente sussistere. Tenendo, infatti, in considerazione la pluralità di norme impositive che contemporaneamente gravano, sebbene con presupposti diversi, sui beni immobili, si attua una tassazione che, complessivamente, appare incongrua rispetto alla "forza economica" che tali beni astrattamente dimostrano; per la verifica di tale incongruità l'interprete, tuttavia, non dispone di un riferimento oggettivo sulla cui base poter stabilire, a priori, se l'entità del prelievo ha superato il limite quantitativo che la capacità contributiva giustifica. Occorre, dunque, avvalersi del più elastico criterio della sopportabilità della tassazione da parte del contribuente. Sotto questo profilo, però, occorre distinguere a seconda che si faccia riferimento alla sola Ici oppure si consideri l'intera tassazione sugli immobili. Nel primo caso è da escludere che l'entità dell'aliquota, singolarmente considerata, possa considerarsi irragionevolmente elevata, a tal punto da imporre un obbligo di contribuzione non conforme al principio di capacità contributiva. Nel secondo, invece, l'operare congiunto di una pluralità di imposte, rende la pressione fiscale sugli immobili insopportabile, in relazione al grado di solidarietà collettiva che la società è disposta ad accettare.

(Roberto Rizzi, *Rivista di diritto tributario*, n. 5/94)

## L'andamento del mercato abitativo in locazione nelle grandi città - Variazioni 1992-93

Città	Contratti n.	Variazioni 92-93		
		Capoluogo %	Resto prov.%	Totale%
Torino	26.844	+10,1	+2,6	+6,3
Genova	11.203	+9,5	+10,8	+10,0
Milano	41.110	+7,8	+7,1	+7,4
Venezia	9.251	+48,2	+49,2	+48,7
Bologna	18.501	+3,7	+14,7	+7,8
Firenze	12.369	-21,7	+8,2	-9,7
Roma	31.873	+12,9	+14,4	+13,6
Napoli	5.536	+18,5	+50,4	+32,5
Bari	4.017	+9,8	+16,2	+13,8
Catania	6.445	+0,1	+17,8	+6,8
Palermo	12.689	—	-0,5	-0,1
<b>TOTALE</b>	<b>180.108</b>	<b>+6,9</b>	<b>+11,8</b>	<b>+9,1</b>

Fonte: elaborazione Censis-Casa Monitor su dati Ministero dell'Interno

## SE COSÌ FOSSE

# Sugli immobili tutto è incerto tranne le tasse

Articolo di  
**Furio Bosello**

**P**are che alcuni anni or sono, in una riunione del Fondo monetario internazionale, a Tokyo, qualcuno avesse osservato come la fiscalità immobiliare in Italia fosse decisamente bassa. Accortosi di ciò, i nostri governanti non hanno perso tempo: è bastato qualche anno di impegno legislativo ed ecco che la fiscalità immobiliare, in Italia, è diventata decisamente troppo alta. Si vede che il giusto mezzo non rientra fra le nostre qualità.

Possedere immobili significa infatti sottostare ad una imposizione patrimoniale, di dubbia costituzionalità proprio per la sua rivalutazione (ICI): c'era stato un precedente, l'ISL, da dimenticare. Ma possedere immobili significa altresì doverne molte volte sottostare a tributi e contributi di varia natura. E, naturalmente, possedere immobili significa inevitabilmente avere un reddito che va tassato: dove però la certezza di avere un reddito. Tanto più che, avvenendo l'imposizione su base catastale, si è provveduto ad aumentare le rendite catastali in misura estremamente sensibile: il che è un modo meno appariscente ma altrettanto efficace per aumentare le imposte che non quello di aumentare le aliquote. Il risultato non cambia.

Se in questo quadro la fiscalità immobiliare può apparire, come in effetti è, decisamente intensa, la situazione diventa ancora peggiore se si passa dal possesso di immobili al loro trasferimento. Qui interviene l'imposta di registro, o l'Iva se chi vende è un'impresa (terroni agricoli a parte); le imposte accessorie, catastali e di trascrizione; quel che resta dell'Inviu o avrà certamente dimenticato qualcosa. Ma c'è dell'altro: se un privato ha la debbonaggine di vendere una casa entro cinque anni dall'acquisto, ecco riapparire l'imposta sul reddito, questa volta sotto forma di imposizione della plusvalenza. Plusvalenze che, si noti, sono in parte di origine sostanzialmente monetaria, vale a dire conseguenti al deprezzamento della moneta e non a un reale incremento del cespite: cosa questa particolarmente grave per le imprese e le società giacché per tali soggetti non c'è il limite del quinquennio: le plusvalenze sono sempre tassabili. Risparmio al lettore una ulteriore casistica sulla tassazione degli immobili: contenimenti, rivalutazione obbligatoria e così via.

Mi per che basti: ma la ciliegina sulla torta, che alla certezza della tassazione aggiunge l'incertezza del diritto, è data dalla valutazione degli immobili. Nel nostro sistema si tassa una volta il valore di mercato, un'altra il valore determinato in base alle rendite catastali, un'altra ancora il prezzo di vendita o magari il valore di bilancio. Avere un unico criterio di valutazione sarà utopistico ma averne troppi è sicuramente irrazionale.

Anche qui c'è molto da cambiare: ma il vero problema è che gli immobili, fra tutte le forme di ricchezza, sono quelli che si individuano con maggiore facilità. Non è il caso di essere ottimisti: non si può tornare alla situazione di una volta, il che non significa che non si possa fare qualcosa: ad esempio si possono evitare i viaggi a Tokyo.

L'articolo del prof. Furio Bosello, ordinario di diritto tributario all'Università di Bologna - che *Confedilizia notizie* riprende da *il Resto del Carlino* - non richiede commenti, nella sua lapidarietà ad esaurività. Dobbiamo solo congratularci con l'autore, per la chiarezza del linguaggio (e delle idee).

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

## I Comuni e il ministero si scambieranno dati per scoprire gli evasori dell'imposta sugli immobili

Il ministero delle Finanze, con un decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12 agosto ha approvato «le modalità per l'interscambio, fra i Comuni e il sistema informativo del ministero, dei dati e delle notizie delle dichiarazioni Ici». La base informativa sarà costituita da una apposita anagrafe, nella quale saranno contenute numerose informazioni sugli immobili e sui contribuenti (dalle generalità al numero di telefono). Questa banca dati sarà coperta dal segreto d'ufficio e verrà realizzata, in consorzio, dall'Anci (Associazione nazionale dei Comuni) e dal Consorzio nazionale dei concessionari della riscossione.

Il decreto stabilisce che il ministero trasmetterà ai Comuni i dati contenuti nelle dichiarazioni dei terreni e dei fabbricati relativi alla situazione al primo gennaio '93. Per i Comuni superiori ai 30mila abitanti è prevista la consegna di dischetti e nastri magnetici, oltre al software necessario alla lettura e alla stampa, con il computer, dei dati. Le informazioni potranno essere inviate anche per via telematica e i primi controlli partiranno a novembre, mese in cui il ministero inizierà a spedire i dati ai Comuni. Per mantenere sempre aggiornata l'anagrafe-Ici, gli enti locali dovranno a loro volta indicare al Fisco tutte le variazioni riguardanti gli immobili (i trasferimenti e le vendite). Un ruolo chiave sarà riservato al consorzio Anci-Cnc (concessionari della riscossione) che deve provvedere all'acquisizione dei dati e alla loro trasmissione ai Comuni, oltre che all'aggiornamento dell'anagrafe in base ai cambiamenti. Le informazioni raccolte - è scritto nel decreto - saranno utilizzate dal ministero delle Finanze «per le attività di accertamento e di liquidazione dell'Ici». Per la loro delicatezza saranno comunque coperte dal «segreto d'ufficio», segreto al quale è obbligato anche il consorzio Anci-Cnc che dovrà inoltre «adottare misure idonee a garantire la massima riservatezza dei dati acquisiti».

## Definizione liti fiscali pendenti

Con D.L. 17.9.94 n. 538 sono state dettate disposizioni per la definizione delle liti fiscali pendenti avanti le Commissioni tributarie di primo grado alla data del 18 settembre. Le modalità precise delle domande relative devono essere stabilite con apposito regolamento, ancora da emanare.

## Ritenzione sì, ma senza uso

Il diritto che il conduttore ha di "ritenere" l'immobile sino a che gli sia corrisposta - in presenza dei richiesti requisiti - l'indennità di avviamento, "esclude la mora del conduttore medesimo per la mancata riconsegna alla scadenza del relativo obbligo (e la responsabilità, quindi, per i danni conseguenti, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.)". Lo ha ribadito la Cassazione (sent. 6387/93, inedita) che - nell'occasione - ha anche però precisato in modo esaustivo un ulteriore, fondamentale principio: che il diritto di ritenzione "non comporta la proroga del rapporto locativo" e, quindi, "non abilita il conduttore, che in virtù della vigente normativa assume solo l'onere di custodia del bene anche nell'interesse proprio, alla prosecuzione del godimento del bene". Insomma: l'inquilino può "ritenere" l'immobile, ma non può usarlo.

## CONDOMINIO

### Cose in custodia

In virtù di quanto dispone l'art. 2051 c.c. ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.

Tale norma è applicabile anche in materia di condominio, in quanto il singolo partecipante si pone come terzo nei confronti del gruppo della collettività condominiale, che è tenuto alla custodia e alla manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio; di conseguenza il singolo può agire contro il gruppo per il cattivo funzionamento di un impianto comune o per i difetti di parti comuni dell'edificio (così, Trib. Milano 4 luglio 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 586).

In generale vi è da sottolineare che, per ottenere il risarcimento del danno cagionato da cosa in custodia, il danneggiato deve provare:

a) che il danno si è verificato per lo sviluppo di un agente insito nella cosa;

b) che il preteso danneggiante potesse effettivamente esercitare un potere di vigilanza e custodia sulla medesima. Per esimersi dalla dichiarazione di responsabilità il danneggiante deve provare che il danno è derivato da caso fortuito, comprensivo del fatto del terzo o della colpa del danneggiato (Cass. 6 maggio 1977, n. 1747).

È stato altresì rilevato correttamente che la responsabilità per danno cagionato da cose in custodia postula che l'evento lesivo derivi da mancata o inadeguata custodia della cosa - da intendersi nel senso ampio, comprensivo di inadeguato governo o impiego di essa da parte di chi ne ha l'obbligo e senza che rilevi che la cosa stessa sia o non munita di autonoma capacità di nuocere - e si distingue, pertanto, da quella connessa all'esercizio di attività pericolose, la quale postula una successione continua e ripetuta di atti che si svolge nel tempo e che rivela una notevole potenzialità di danno, superiore al normale ed apprezzabile in un momento anteriore all'evento dannoso, così da consentire all'operatore la predisposizione di adeguate misure di prevenzione e da costituire il parametro di commisurazione della diligenza dovuta, la cui mancanza integra la colpa presunta dall'art. 2050, anche qualora tali atti si coordinino non già, come di norma, all'esercizio di una impresa, bensì semplicemente ad un fine tipico oggettivamente pericoloso (Cass. 24 febbraio 1983, n. 1425).

Circa la responsabilità dell'amministratore in argomento (v. RESPONSABILITÀ), è da ritenere che essendo egli, nell'espletamento delle attribuzioni di cui all'art. 1131 c.c. un rappresentante dei partecipanti al condominio (alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la propria attività), la violazione di tale dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti, compreso tra questi il singolo condomino, distinto dal gruppo e come tale rimasto danneggiato per la difettosità di parti comuni dell'edificio, da considerarsi nella custodia del condominio agli effetti dell'art. 2051 c.c. (Cass. 11 febbraio 1981, n. 859).

Anche il Tribunale di Milano è intervenuto recentemente in argomento, affermando tra l'altro (trib. Milano 21 marzo 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 594) che il condominio è obbligato a risarcire i danni causati dalla cattiva custodia di una parte comune dell'edificio (nella specie: frattura tibiotarsica causata da una caduta provocata da un pezzo di moquette collocato nell'andito con la parte pelosa rivolta verso il suolo e quella gommosa verso l'alto), e che (Trib. Milano 14 febbraio 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 594) il condominio, essendo responsabile delle eventuali conseguenze dannose derivanti dalla cattiva custodia di un manufatto comune, è obbligato a risarcire i danni (nella specie: ferita all'avambraccio di un minore) causati da un riquadro rotto da tempo di una porta a vetri dell'edificio condominiale.

In caso di appalto (v. APPALTO) del servizio di manutenzione, continuativa o periodica, di cose, macchinari o impianti, non si verifica il passaggio dei poteri di custodia e degli oneri di vigilanza - e della connessa responsabilità presunta ex art. 2051 c.c. - a carico dell'appaltatore quando il bene resti in potere del committente; pertanto, nel caso di manutenzione dell'impianto di ascensore da parte di un'impresa specializzata, poiché l'impianto continua a restare nella sfera di disponibilità dei proprietari dell'edificio, i quali ne conservano, con carattere di continuità, l'uso e il godimento, ad essi incombono, conseguentemente, gli oneri di custodia e di vigilanza con l'inerente responsabilità presunta (Cass. 21 luglio 1979, n. 4385).

In caso di locazione (v. LOCAZIONI), invece, l'obbligo di custodia e la relativa responsabilità verso i terzi danneggiati, ai sensi dell'art. 2051 c.c., non vengono meno per il proprietario dell'immobile concesso in locazione, essendo la temporanea sottrazione della cosa alla sua disponibilità compatibile con l'obbligo, su di lui gravante, di effettuare visite periodiche e di eseguire gli opportuni interventi; conseguentemente egli non resta dispensato dall'obbligo di vigilanza e di custodia, connesso con quello di manutenzione e riparazione dell'immobile locato, in relazione agli analoghi poteri che spettano al conduttore, sicché le loro responsabilità verso i terzi - per un evento riconducibile al mancato esercizio di quei poteri nell'ambito delle rispettive sfere di azione - sono concorrenti, salva la facoltà di rivalsa del locatore nei confronti del conduttore (Cass. 22 febbraio 1985, n. 1589).

V., altresì, DANNI.

(da: *IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI DALLA A ALLA Z* di Stefano Maglia - Ed. La Tribuna)

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Gli impianti sportivi privati non possono usufruire di agevolazioni inerenti al pagamento dei contributi per il rilascio di concessione edilizia

Gli impianti sportivi non pubblici ai quali è attribuita la particolare rilevanza di opere di interesse generale sono soltanto quelli realizzati dagli enti istituzionalmente competenti in materia sportiva, sicché è da ritenere che gli impianti sportivi privati non possono avere altra connotazione se non quella di opera privata di carattere commerciale. La vigente normativa in tema di contributi economici inerenti il rilascio di concessioni edilizie disciplina in modo rigoroso la materia. Ne discende che le disposizioni di detta normativa che stabiliscono esenzioni, riduzioni o altre agevolazioni in ordine al pagamento degli oneri de quibus si appalesano essere di stretta interpretazione e perciò inestensibili, in via analogica, a ipotesi diverse da quelle specificamente previste. Ciò stante, con riguardo all'ipotesi di rilascio a privato individuo, di concessione edilizia per la realizzazione di impianto sportivo, non può non ritenersi che la mancata previsione normativa di un'esenzione ovvero di una riduzione degli oneri collegati al costo di costruzione non può essere apprezzata se non nel senso che tali oneri sono senz'altro dovuti e, in particolare, sono dovuti nella ordinaria misura stabilita per la realizzazione di opere di carattere commerciale.

*Tar Lombardia, sez. II, sent. n. 316 del 14 maggio 1994*

### Silenzio-assenso per la domanda di concessione edilizia di un terreno sottoposto a vincolo idrogeologico

In caso di terreno sottoposto a vincolo idrogeologico di cui al rd 30 dicembre 1923 n. 3267, ai fini della formazione del silenzio-assenso sulla domanda di concessione edilizia, è necessario che l'autorizzazione proveniente dalla autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico, in quanto inserita nel procedimento concessorio, preesista alla relativa istanza e sia rappresentata dalla prova della avvenuta sua concretizzazione a seguito di assenso tacito, oppure sia contenuta in un documento sul quale supportare la domanda.

*Cds sez. V, sent. n. 265 del 9 aprile 1994*

### Quanto dura e quando scatta la proroga del vostro contratto

Stipulate dopo il 30-7-1978	In corso al 30-7-1978				
Durata: anni 4 (Art. 1) Disdetta: (mesi 6 prima della scad.)	Soggette a proroga (Art. 58)	Data di stipula del contratto	Durata (anni)	Decorrenza dal	Recesso del locatore
		Prima del 31-12-1952	4	1-1-1979	in ogni momento, con preavviso di mesi 6, per i motivi di cui all'art. 59
		Tra l'1-1-1953 e il 7-11-1963	4	1-7-1979	
Non soggette a proroga (Art. 59)		Dopo il 7-11-1963	4	1-1-1980	
		Dopo il 30-6-1978 oppure prima ma con conduttore di reddito sup. a L. 8.000.000	4	30-7-1978 con detrazione del tempo già trascorso (articolo 65)	

(\*) Non sono soggetti a proroga i contratti in corso al 30-6-1978 stipulati con conduttori con reddito superiore a L. 8.000.000 o stipulati dopo il 30-6-1978 indipendentemente dal reddito del conduttore, nonché i contratti con scadenza successiva al 31-7-1978.

Da Gente Money n. 6/94

### Locazioni, Iva e Registro

L'art. 35 L. 27.4.1989 n. 154 ha assoggettato ad Iva le seguenti locazioni immobiliari:

- Locazione di abitazioni da parte di imprese che le hanno costruite od acquistate per la rivendita: Iva, aliquota 4%;
- Locazioni di immobili strumentali, cioè di immobili ad uso diverso dall'abitazione compresi nei gruppi di categoria catastale A/10, qualora la destinazione ad ufficio risulti espressamente nell'originaria licenza o concessione edilizia di costruzione, oppure nella concessione di sanatoria ai sensi della L. n. 47/1985: Iva, aliquota 19%;
- Locazione di aree destinate a parcheggio di autoveicoli e locazione a qualunque uso di area per la quale gli strumenti urbanistici prevedono l'utilizzabilità edificatoria: Iva, aliquota 19%.

Dette locazioni sono così andate ad aggiungersi a quelle già precedentemente soggette a fatturazione in quanto l'attività di locazione costitutiva l'attività propria della impresa locatrice, ai sensi dell'art. 21, comma 6, Dpr n. 633/72, salvo l'opzione per il regime di cui all'art. 36 bis del citato Dpr.

Restano esenti da Iva, pertanto, i soli locativi relativi ai c.d. "appartamenti-patrimonio", ovvero quegli appartamenti il cui acquisto (o la cui costruzione) non abbia fine di rivendita e la cui locazione costituisca oggetto d'attività d'impresa.

Per effetto della avvenuta soggezione ad Iva, i contratti di locazione formati per scrittura privata non autenticata sono stati sottratti agli obblighi di registrazione in virtù del disposto dell'art. 5, comma 2, Dpr n. 131/86, fatto salvo il caso d'uso e la registrazione volontaria, da corrispondersi nella misura fissa di L. 150.000.

Una rilevante modifica è stata introdotta, con decorrenza 2.10.1989, dall'art. 6 D.L. 30.09.1989 n. 332, convertito in L. 27.11.1989 n. 384, il quale, ponendo l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso, per "locazioni o affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata quando il corrispettivo annuo non supera L. 2.500.000" ha reso, in pratica, nuovamente obbligatoria la registrazione dei contratti di locazione formati per scrittura privata non autenticata ove il canone annuo superi la cifra sopra indicata. Obbligo di registrazione da assolversi mediante il pagamento della imposta in misura fissa (L. 150.000.=) secondo il chiaro disposto dell'art. 40 Dpr n. 131/86.

Riepilogando avremo:

- Appartamenti-Patrimonio: non soggetti ad Iva (art. 10, n. 8, Dpr 26.10.1972 n. 633) ma tenuti a corrispondere l'imposta di registro in ragione del 2%, per l'esclusione, operata dall'art. 40 Dpr n. 131/86, dal beneficio della registrazione a tassa fissa;
- Altri tipi di locazioni: soggette ad Iva (secondo le aliquote sopra individuate) e tenute al pagamento della imposta di registro, in misura fissa, solo qualora siano:
  - 1) formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
  - 2) formate per scrittura privata non autenticata, ma con canone annuo superiore a L. 2.500.000;
  - 3) formate per scrittura privata non autenticata e con canone annuo inferiore a L. 2.500.000, ma si profili il caso d'uso ex art. 6 Dpr n. 131/86.

### Pulizia scale, lavoro autonomo

La pulizia delle scale ed il taglio dell'erba di un giardino ben possono essere svolti in regime di lavoro autonomo. E per stabilire se si tratti di lavoro subordinato o meno, è importante fare riferimento al momento genetico del rapporto.

È il principio affermato dal pretore del lavoro di Torino dott. Fierre, che ha così accolto le tesi prospettate dall'avv. P.L. Amerio, vicepresidente confederale.

### Incostituzionale la legge dell'Emilia sul cambio di destinazione?

Il Tar Emilia-Romagna, sezione di Bologna, ha sollevato incidente di costituzionalità nei confronti della legge della Regione Emilia-Romagna che assoggetta il mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere, al regime concessorio anziché a quello semplicemente autorizzatorio previsto dalla normativa statale. L'ordinanza si richiama ad un precedente della Corte a proposito della legge regionale veneta.

## Attenzione alle sostanze nocive di frigoriferi e condizionatori d'aria

La L. n. 549/93, entrata in vigore l'1 gennaio scorso, disciplina la produzione e l'utilizzo delle sostanze ritenute lesive dell'ozono stratosferico e dannose per l'ambiente - elencate nelle tabelle A e B allegata alla predetta legge e identificate dal consulente ambientale Guglielmo Romanini (cfr.: G. Romanini, Presto frigoriferi a rendere in "Italia Oggi", 11.4.1994, pp. 11-12) in quelle che vengono utilizzate nei processi di refrigerazione dei frigoriferi e nei condizionatori d'aria - allo scopo di favorire la cessazione dell'impiego e di disciplinarne le fasi di raccolta, riciclo e smaltimento.

Per le sostanze di cui alla tabella A, fra cui rientrano i clorofluorocarburi, l'art. 1 della L. n. 549/93 vieta dal 1.1.94 l'autorizzazione di impianti che ne prevedano l'utilizzazione, fatto salvo quanto disposto dal regolamento CEE n. 3952/92 che ha fissato la graduale eliminazione delle stesse stabilendone la cessazione della produzione entro il 31.12.95 e la cessazione definitiva delle produzioni e degli usi ritenuti essenziali entro il 31.12.2004.

Per le sostanze di cui alla tabella B, fra cui rientrano gli idroclorofluorocarburi, l'art. 1 della L. n. 549/93 stabilisce quale limite massimo per la produzione, l'utilizzo, il commercio, l'importazione e l'esportazione, la data del 31.12.1999 con la possibilità, però di concedere deroghe per gli usi essenziali e incentivi alle imprese che intendono cessare la produzione e l'utilizzazione delle stesse almeno due anni prima della scadenza fissata dalla legge.

La violazione delle disposizioni di cui al sopracitato art. 1 è sanzionata con l'arresto fino a 2 anni e l'ammenda fino al triplo del valore delle sostanze utilizzate a fini produttivi importate o commercializzate e nei casi più gravi con la revoca dell'autorizzazione o della licenza in base alla quale viene svolta l'attività costituente illecito.

Le imprese che producono o utilizzano nei procedimenti di lavorazione o nei prodotti da immettere sul mercato le sostanze lesive sono tenute a comunicare all'Agenzia nazionale per la protezione dell'ambiente entro il 30.6.94 i dati concernenti l'ubicazione degli stabilimenti, le sostanze lesive utilizzate o i quantitativi prodotti o immessi sul mercato dal 1986 mentre le imprese che utilizzano impianti che comportano nei processi di lavorazione l'uso delle sostanze lesive sono tenute ad inviare entro il 30.6.94 un'apposita dichiarazione descrittiva dell'impianto stesso.

L'art. 6 della L. n. 549/93 vieta,

poi, la dispersione nell'ambiente dei prodotti che contengono queste sostanze, stabilisce per i detentori di prodotti, impianti e beni durevoli contenenti le sostanze l'obbligo di conferirli al termine del loro utilizzo a centri di raccolta autorizzati e istituisce un deposito cauzionale sui beni durevoli che contengono le sostanze lesive; esente dal pagamento di tale deposito cauzionale è, però, chi al momento dell'acquisto, riconsegna un prodotto analogo contenente le sostanze lesive, prescindendo dal valore di mercato dello stesso. I rivenditori di beni durevoli contenenti le sostanze lesive sono obbligati ad accettare i prodotti restituiti anche se di marca diversa da quelli da loro commercializzati.

La L. n. 549/93 demanda, poi, ad "accordi di programma" tra il Ministero dell'Ambiente e imprese del settore l'istituzione di centri di raccolta autorizzati, la raccolta, lo smaltimento, il recupero, il riciclo delle sostanze dannose nonché il conferimento dei prodotti o dei beni dai quali sono state estratte le sostanze alla rete di raccolta e smaltimento dei rifiuti e rimanda a regolamenti, emanati ai sensi dell'art. 17 L. n. 400/88, l'elenco dei prodotti e dei beni contenenti le sostanze, le modalità per il conferimento nei centri di raccolta, le dimensioni di questi, le caratteristiche degli impianti e l'applicazione del deposito cauzionale. In alternativa agli "accordi di programma" e nel caso in cui questi non vengano conclusi entro il 1.1.96 è prevista l'istituzione di un Consorzio obbligatorio per la raccolta differenziata, lo smaltimento e il riciclo delle sostanze lesive.

A decorrere dal 30.6.94 tutti i prodotti contenenti le sostanze lesive predette e immessi in mercato dovranno riportare sulla etichetta o

sulla superficie esterna del prodotto una scritta con la seguente dicitura: "Contiene sostanze che danneggiano l'ozono stratosferico. Prodotto cauzionato da riconsegnare al rivenditore o ai centri di raccolta". Sull'etichetta devono essere riportate anche le informazioni relative all'identità del produttore o dell'importatore e la data di fabbricazione. Le medesime informazioni devono essere riportate nei libretti di istruzioni e nei messaggi pubblicitari.

Le imprese produttrici dovevano trasmettere entro il 31.3.94, a norma del 5° c. dell'art. 12 della L. n. 549/93, al Ministero dell'Ambiente l'elenco analitico dei modelli di prodotti o di beni che contengono le sostanze lesive.

L'inosservanza della L. n. 549/93 può essere fatta valere in giudizio anche su domanda di associazioni di consumatori o di protezione ambientale al fine di ottenere il sequestro, l'eventuale distruzione di beni prodotti e commerciati in violazione alla legge e la condanna delle imprese responsabili al risarcimento di danni a favore dello Stato, nella misura stabilita dal giudice. È anche ammessa l'azione innanzi al giudice ordinario per il rispetto degli obblighi di informazione previsti dalla legge.

### Sicurezza sul lavoro, non vale per le colf

Il Governo ha approvato il 16 settembre un Decreto Legislativo in materia di salute e sicurezza sul lavoro che recepisce otto direttive comunitarie. Per espresso dettato del suo art. 2 (lettera a), il provvedimento non si applica agli addetti ai servizi domestici.

### HANNO DETTO...

#### La bieca persecuzione (vera)

On. Mario Pezzoli (An): "Occorre tutelare i cittadini sfrattati, ma anche la proprietà".

On. Paolo Emilio Taddei (FI): "Voto contro un emendamento (della sinistra) che si inserisce nello spirito della più bieca persecuzione nei confronti dei proprietari immobiliari, secondo un sistema che con la legge dell'equo canone ha devastato il mercato immobiliare. Per di più si pretende di attribuire poteri inquisitori al pretore nelle cause per gli sfratti. Si tratta piuttosto di ritornare alle certezze del diritto, eliminando leggi frutto del consociativismo che ha rovinato l'Italia"

(dal resoconto sommario della Camera dei Deputati. 12.7.94)

#### Chi loca è un matto?

Gli uomini politici di ogni colore e numerosi eroi dell'opinione pubblica si compiacciono da tempo di quell'atteggiamento popolare e ormai piuttosto nocivo al popolo che fa del locatore un mostro sociale.

Colui che assume così, volentieri, il ruolo del cattivo, potrebbe ben pensare di essere diventato matto.

Bernhard Ücker, Müncher Merkur, 16.11.90

### Impunità per inquilini disonesti

Caro direttore, a scuola mi hanno insegnato che l'ideologia di sinistra è superiore alle altre, perché tutela i più deboli contro i più forti, e privilegia la cultura e la tolleranza. Crescendo, mi sono reso conto delle patarche ideologiche che tentavano di rifilarmi. Mia madre, pensionata, possiede un piccolo appartamento arredato. Per integrare la pensione ha deciso, nel settembre 1992, di affittarlo a una giovane coppia. I bellissimi giovani, dopo solo quattro mesi, hanno smesso di pagare l'affitto. Dopo più di un anno di morosità e di bollette di luce e gas, che ha dovuto pagare mia madre, perché inerte a lei, il Tribunale di Milano ha intimato lo sfratto entro il

31 gennaio 1994. I due giovani si sono guardati bene dall'andarsene. Così, finché non interverrà la forza pubblica (possono passare 2/3 anni), essi usufruiranno dell'appartamento gratis. Intanto, l'inquilino ha potuto tranquillamente acquistare un'auto e fare un tipo di vita che la mia mamma, dopo una vita di sacrifici per garantirsi una vecchiaia dignitosa, non può certo permettersi.

Una legislazione, fatta per tutelare gli inquilini da sbrattatori di sopravvivenza da parte di proprietari senza scrupoli (si vedano gli affitti a prezzi pazzeschi, che devono pagare i cittadini extra-comunitari, sconosciuti come animali) si trasforma in impunità per inquilini disonesti e in gravissimo danno economico per i piccoli proprietari.

Gabriele Ricupati

Milano

(Da il Giornale)

## Il CNEL sulle imposte dirette - casa Abbandonare l'equo canone e un'unica imposta locale

1. Ai fini dell'imposizione diretta e patrimoniale nel settore immobiliare è essenziale una autentica riforma del Catasto: non però delle sole rendite, ma del classamento, che tenga conto dei mutamenti epocali delle nostre città intervenuti dal 1939 ad oggi (il che postula l'esigenza che la P.A. si avvalga della collaborazione dei ceti professionali, non disponendo di organizzazione di persone e di mezzi adeguati allo scopo). Dalle future tariffe d'estimo catastale così ricavate dovrà potersi evincere un valore - desumibile dalla capitalizzazione del reddito - per ogni singola unità immobiliare. Sarà inoltre incompatibile con il Catasto riformato qualunque sistema di determinazione legale dei canoni di locazione, affinché non abbiano a coesistere, per uno stesso immobile, due valori fra loro intrinsecamente confliggenti: uno su cui ritrarre il reddito ed uno su cui pagare le tasse. Ciò postula, evidentemente, l'abbandono del regime dell'"equo canone" e la ricerca di risposte in chiave europea all'esigenza di assicurare una doverosa protezione dell'inquilino (effettivamente) meno abbiente attraverso la leva fiscale, cioè accordando al locatore di alloggi a canone sociale un credito d'imposta pari alla differenza di questo rispetto a un canone di mercato affidabilmente monitorato.
2. Il conseguente incremento dei redditi da fabbricati provocherà un notevole incremento delle entrate tributarie, tale da compensare la perdita di gettito che potrà aversi esentando da imposizione fiscale la "prima casa" - che ormai in Italia non può più configurarsi quale indice di capacità contributiva - come avviene in tutti i paesi evoluti (ove, anche a voler ammettere l'esistenza di un reddito figurativo dalla proprietà della casa direttamente abitata, questo è generalmente esentato da imposizione).
3. Occorre poi coordinare - sia sotto il profilo normativo, in particolare della determinazione dell'onere impositivo, dell'accertamento e della riscossione, sia sotto il profilo della perequazione del carico fiscale - i tributi statali con quelli locali. A questo riguardo va subito precisato che si considera indispensabile concentrare la tassazione immobiliare a livello locale su un'unica imposta, il cui onere venga equamente ripartito fra proprietà e utenza.
4. Soprattutto però occorre liberare i contribuenti dal peso di imposte sempre nuove, destinate a durare lo spazio di una riscossione o poco più per essere sostituite da altre di cui occorre riapprendere le regole e i meccanismi.
5. Occorre ancora porre la massima attenzione nell'evitare duplicazioni d'imposta (come ad esempio l'assoggettamento all'ICI degli immobili costruiti per la vendita - o acquistati per la rivendita - i quali già concorrono alla formazione del reddito imponibile al momento della loro alienazione).
6. Forti perplessità desta il mantenimento nell'ordinamento tributario di un'imposta in liquidazione qual'è l'INVIM, destinata a durare fino al 2002, sulla base peraltro degli incrementi di valore prodottisi fino al 31 dicembre 1992. A parte la difficoltà di attribuire con certezza l'incremento di valore al periodo anteriore o posteriore a tale data, quanto costerà amministrare un'imposta per la quale bisogna mantenere inalterata la struttura di accertamento e di riscossione, di cui si prevede anzi un aumento del contenzioso, a fronte di un gettito in progressivo calo fino al completo esaurimento?

(dal volume del CNEL "Ipotesi di riordinamento dell'attuale apparato normativo in materia fiscale" - 14.7.94).

Vige nelle grandi democrazie occidentali l'antico principio «No taxation without representation», non si può tassare chi non ha rappresentanza politica. In Italia siamo da molto tempo, e lo saremo sempre di più, nella paradossale situazione opposta: «Taxation without representation», si tassa chi non ha forza né rappresentanza politica.

E. Scalfari,  
la Repubblica,  
7.8.94

## Fiscalità e patrimonio

Un Paese la cui situazione finanziaria sia diventata estremamente artificiosa a causa della dannosa politica di accumulare un cospicuo debito pubblico, e quindi un'enorme tassazione, è particolarmente esposto all'inconveniente che accompagna questo modo di prelevare le imposte. Dopo aver colpito con imposte l'intera gamma degli oggetti di lusso; dopo aver sottoposto a tributo i cavalli, le carrozze, i vini, i domestici e tutti gli altri piaceri dei ricchi, un ministro è portato a far ricorso a imposte più dirette come le imposte sul reddito e sul patrimonio, trascurando l'aurea massima del signor Say, secondo cui il migliore di tutti i piani finanziari è quello di spendere poco, e la migliore di tutte le imposte è quella di importo più lieve.

David Ricardo

## Amianto ed edifici, norme applicative

Con Decreto Ministero della Sanità 6.9.94 (Supplemento ordinario G.U. n. 220 del 20.9.94) sono state approvate le norme relative agli strumenti necessari ai rilevamenti ed alle analisi del rivestimento degli edifici, nonché alla pianificazione e alla programmazione delle attività di rimozione e di fissaggio e le procedure da seguire nei diversi processi lavorativi di rimozione previste dall'art. 12, comma 2, della legge 27.3.92 n. 257 nonché le normative e metodologie tecniche per gli interventi di bonifica, ivi compresi quelli per rendere innocuo l'amianto, previste dall'art. 6, comma 3 della legge medesima.

Mancano, invece, tuttora istruzioni applicative - pur richieste dalla Confedilizia da anni - circa l'obbligo dei proprietari di denuncia alle Usl dell'amianto presente negli edifici (cfr. Cn n. 7/92).

## Iva al 4% per lavori adeguamento (ed altro)

Il momento di riferimento è quello della emissione delle fatture.

Il nuovo decreto-legge sul condono (di cui riferiamo in altra parte del notiziario) conferma le agevolazioni Iva per lavori edilizi già introdotti dal precedente decreto-legge. In particolare per i lavori di manutenzione ordinaria e quindi - ci è stato chiesto di chiarire - anche per i lavori di adeguamento impianti previsti dalla legge 46/90. Il momento di riferimento non è alla data di esecuzione dei lavori, bensì a quello di emissione delle fatture: quindi, tutte le fatture per i lavori previsti emessi dopo il 29 luglio scorso scontano l'Iva ridotta. Permangono dubbi sulla necessità o meno delle certificazioni comunali attestanti il tipo di lavori eseguiti (cfr. Cn n. 7/94): per la manutenzione ordinaria è in ogni caso sufficiente un'autocertificazione, su carta semplice.

La Confedilizia, intanto, continua ad operare perché l'Iva agevolata venga estesa agli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 31 legge n. 457/78 e di ristrutturazione urbanistica (lettera e), stessa norma). L'ingiustificabilità dell'esclusione è stata denunciata anche dall'Assonime, con circolare 2.8.1994 n. 115.

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

Anno 4  
Numero 8

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  
l'11 ottobre 1994

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 1993 - maggio 1994	4,1%	3,07%
Variazione giugno 1993 - giugno 1994	3,7%	2,77%
Variazione luglio 1993 - luglio 1994	3,6%	2,70%
Variazione agosto 1993 - agosto 1994	3,7%	2,77%
Variazione settembre 1993 - settembre 1994	3,9%	2,92%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione maggio 1992 - maggio 1994	8,3%	6,22%
Variazione giugno 1992 - giugno 1994	8,1%	6,07%
Variazione luglio 1992 - luglio 1994	8,2%	6,15%
Variazione agosto 1992 - agosto 1994	8,3%	6,22%
Variazione settembre 1992 - settembre 1994	8,3%	6,22%