

CONFEDILIZIA

notizie

I Prefetti obbligati a dare notizie sugli sfratti in corso

Il Prefetto è obbligato a dare notizia al proprietario di casa che gliene faccia richiesta nelle forme di legge, dello stato del procedimento che riguarda uno sfratto per il quale sia stata dall'Ufficiale giudiziario richiesta la concessione della Forza pubblica. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato, con una decisione che la Confedilizia ha prontamente trasmesso alle sue 139 Associazioni territoriali aderenti, a conferma delle istruzioni a suo tempo diramate. In particolare, il Consiglio di Stato (con una sentenza che è senz'altro una vittoria per le tesi da tempo propugnate dall'organizzazione dei proprietari di casa) ha

Condono

Alla chiusura del notiziario, il provvedimento di condono edilizio non è ancora stato approvato in via definitiva. Il termine per la presentazione delle domande - su richiesta della Confedilizia - è comunque stato spostato al 15 gennaio.

La sede centrale tiene di continuo informate dell'evoluzione della situazione le Associazioni territoriali aderenti, presso le quali i soci possono attingere ogni notizia.

precisato che il prefetto (o il Questore, a seconda della prassi in uso nelle varie province) se richiesti debbono - nel giro massimo di 30 giorni - comunicare quali siano l'unità organizzativa competente per la concessione della Forza pubblica per gli sfratti e il funzionario responsabile nonché i criteri seguiti nell'impiego della Forza pubblica e, ancora, fornire chiarimenti sulla motivazione e su aspetti cronologici dell'uso di quella Forza. La Confedilizia ha anche trasmesso alle associazioni aderenti (ove può essere liberamente consultato da chiunque) il testo dell'intimazione per ottenere la Forza pubblica, da rivolgere ai Prefetti (o ai Questori) sulla base della legge 241/90.

“Che si debba ricorrere alla legge sulla trasparenza per avere queste notizie - dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - dimostra di per sé che queste procedure non si svolgono oggi alla luce del sole.

Chiediamo per questo da più tempo che il Parlamento si impegni finalmente - in sede di esame del Decreto legge “milleproroghe”, che proroga invece il meccanismo prefettizio sino alla fine dell'anno prossimo - in una totale riconsiderazione della materia, ritornando il potere di graduazione degli sfratti all'Autorità Giudiziaria (e, per essa, agli istruenti Giudici di Pace), davanti alla quale ogni procedimento si svolge di per sé nella chiarezza e nel contraddittorio. Così facendo, e tornan-

Investimenti

È meglio il mattone che i Bot

Negli ultimi dieci anni il mattone ha protetto gli italiani dalla continua perdita di valore della lira e ha reso più dei titoli di stato. È questo il risultato di un'inchiesta condotta dal mensile immobiliare Metroquadro.

Nell'indagine sono stati messi a confronto i rendimenti dei Bot registrati dalla Banca d'Italia, l'indice dei prezzi al consumo calcolato dall'Istat e i prezzi di vendita di un ipotetico appartamento di 100 mq posto nel centro di Roma o Milano, aumentato con il reddito di locazione dell'equo canone fino al 1992 e con quello derivante dai patti in deroga fino a oggi, ridotto per imposte e tasse.

Il sorpasso del mattone sui Bot si è registrato, comunque, solo nel 1990, anche se questo vantaggio, complice la forte tassazione abbattutasi sulla casa, si è ridotto negli ultimi mesi. Secondo gli operatori immobiliari interpellati dal periodico si è ora alla vigilia di una nuova ripresa. In particolare per il finanziere bergamasco Ernesto Preatoni, che attualmente gestisce un patrimonio immobiliare di 1.300 miliardi, questa avverrà nel 1995.

Confedilizia: censimento per recupero immobili nelle zone alluvionate

La Confedilizia ha organizzato un censimento per il recupero dei patrimoni immobiliari nelle zone alluvionate. Le strutture periferiche della confederazione dei proprietari di casa, nelle zone interessate agli eventi alluvionali, in particolare le province di Cuneo, Asti ed Alessandria, hanno rappresentato alle autorità la disponibilità dell'organizzazione.

L'impegno rivolto agli associati e alle popolazioni interessate - si legge in un comunicato - vuole essere di impulso per censire “autonomamente nella maniera più rapida ed efficace” le unità immobiliari che necessitano di interventi, favorendo cioè il lavoro di quegli organismi tecnici e politici che devono provvedere ad una rapida selezione di iniziative e procedure economiche mirate ed agevolate.

DAL PARLAMENTO

Intervenire sui patti in deroga e sopprimere i Consorzi Bonifica

L'on. Martinat (An) ha presentato, insieme ad altri deputati del suo gruppo, una proposta di legge per rendere deducibili il canone (per un massimo di 5 milioni) corrisposto dal conduttore e le spese di riparazione, di manutenzione (ad esclusione delle spese di tinteggiatura), di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione sostenute dal proprietario per l'abitazione principale nel luogo di residenza (a condizione, peraltro, che lo stesso non abbia un reddito complessivo annuo superiore a cinquanta milioni di lire).

L'on. Solaroli (Pds) ha proposto - insieme ad altri deputati - l'aumento della detrazione Ici per l'abitazione principale e l'istituzione di un fondo speciale per gli inquilini meno abbienti.

L'on. Corleone (Verdi) ha presentato una proposta di legge per la soppressione dei Consorzi di Bonifica e il trasferimento delle loro funzioni alle Regioni.

Ancora dell'on. Martinat - insieme ad altri - la proposta recante modifiche alla legge 3.2.1989 n. 39 concernente la disciplina della professione di mediatore.

L'on. Vietti (Forza Italia-CCD) ha presentato due proposte di legge in materia di locazioni: una, tendente a fare chiarezza in materia di patti in deroga, rendendo la norma più liberale e di maggiore applicabilità, ed un'altra per rendere inapplicabile l'art. 56 della legge dell'equo canone ai contratti in deroga ex art. 42 stessa legge stipulati dai Comuni.

Al Senato, da segnalare la proposta del sen. Bucciarelli (Pds) ed altri in favore di agevolazioni fiscali per l'incremento e la valorizzazione del patrimonio culturale e per l'attuazione di interventi di conservazione e restauro (modifiche e integrazioni alla l. 2.8.1982 n. 512).

Il Presidente incontra i ministri Radice e Poli Bortone

Il Presidente confederale ha incontrato ultimamente il ministro dei Lavori Pubblici Radice, che era accompagnato dal Capo dell'Ufficio legislativo consigliere Pascone e dal Consigliere giuridico avv. Mazzitti. A seguito di una riunione promossa dall'Ape di Lecce (alla quale hanno partecipato pure i senn. Costa e Lisi), il Presidente ha anche avuto un incontro con il ministro Poli Bortone.

Il Presidente Sforza Fogliani - che a Roma ha presieduto riunioni del Comitato di presidenza, della Giunta esecutiva e del Consiglio e, in Sardegna, della Federazione regionale sarda - ha poi partecipato ad Oristano alla presentazione pubblica dell'Ape-Confedilizia di quella provincia e visitato, a Sassari, la nuova sede della locale Associazione. In materia di condono edilizio, il Presidente confederale ha partecipato a riunioni svoltesi a Firenze, Torino, Lodi e Portovenere. Sforza Fogliani ha anche visitato la sede dell'Ape-Confedilizia di Mantova e partecipato diverse volte a trasmissioni radio e tv (fra cui alcuni interventi a "Una risposta al giorno" di Radio due e un dibattito a *Radio anch'io*, con il sottosegretario Aimone Prina e il deputato verde Scalia). A Bari, il Presidente ha incontrato i dirigenti delle Ape - oltre che del capoluogo regionale - di Altamura, Andria e Monopoli nonché i responsabili locali Sunia e Sicut.

Il Presidente ha da ultimo incontrato le segreterie nazionali Sunia-Sicut e Uniat e preso parte, a Vico Equense, alla 3ª Assemblea organizzativa nazionale del Sicut, ai cui partecipanti ha portato il saluto della Confedilizia.

U.I.P.I.

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

Congresso Torino, i temi

La Presidenza dell'UIPI ha definitivamente fissato i temi del Congresso internazionale che si terrà a Torino, dal 21 al 25 settembre 1995: 1) La protezione della Proprietà privata nell'ambito della giurisprudenza delle Corti delle organizzazioni internazionali 2) La limitazione della fiscalità sulla Proprietà privata 3) Il ruolo della Proprietà privata nello sviluppo degli Stati 4) Lo sviluppo della proprietà privata negli Stati ex comunisti.

Auguri di cuore

Confedilizia notizie - per le festività 94/95 - formula auguri di cuore a tutti i dirigenti e soci delle Ape-Confedilizia d'Italia.

Che il '95 porti serenità alle nostre famiglie, e, finalmente, giustizia alla nostra categoria.

Straordinario successo di CONFEDILIZIA NOTIZIE a 32 pagine

Straordinario successo del numero di *Confedilizia notizie* di novembre, a 32 pagine. "Un vero e proprio libro, all'altezza dell'alto grado di specializzazione e informazione che caratterizza da sempre il periodico", ci ha scritto un amico di Milano.

Grazie a tutti gli amici - da parte dell'Ufficio stampa confederale - che si sono fatti vivi, congratulandosi.

Patti in deroga di meno di 8 anni

Le conseguenze secondo il SICET

Il mensile del Sicut "Casa e territorio" (n. 1/94) affronta - in un articolo firmato dall'avv. Umberto Ferrari - il problema della sorte dei contratti in deroga di durata inferiore a 8 anni. Ne viene sostenuta la "nullità" (ma essa è invece prevista - com'è noto - dall'Accordo quadro stipulato dalla Confedilizia anche con Sicut, per i casi di "mobilità"), di cui si esaminano - allora - le (eventuali) conseguenze.

Le stesse - per chi scrive - non sarebbero chiare. "Infatti, o viene fatta comunque salva - si scrive - la volontà delle parti di corrispondere una somma diversa e maggiore dell'equo canone e pertanto il contratto comunque avrà una durata di otto anni essendo la norma imperativa sostituita alla volontà delle parti; o viene travolta integralmente la volontà delle parti onde il contratto apparirà regolato integralmente dalla l. 392/78".

Ape-Confedilizia Cuneo "Emergenza fango"

L'Ape-Confedilizia di Cuneo ha lanciato una sottoscrizione per gli alluvionati (che è stata aperta dalla Confedilizia centrale e dall'Ape medesima), alla quale ha invitato ad aderire le associazioni ed i singoli iscritti che ne abbiano la possibilità. I contributi vanno versati sul c/c postale n. 17668122 intestato all'Associazione Provinciale Proprietà Edilizia di Cuneo (precisare nella causale: Emergenza fango).

I fondi verranno anzitutto destinati ai soci Ape colpiti dall'alluvione e, secondariamente, destinati secondo le modalità che saranno decise dal Direttivo della stessa Ape.

Testi UNI sul riscaldamento

La Confedilizia dispone di copia delle normative Uni in materia di riscaldamento (DPR 412/93) recepite con recente Decreto ministeriale (cf. Cn novembre). Informativa presso le sedi territoriali e presso la sede centrale.

Dossier casa della GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

La *Gazzetta del Mezzogiorno* ha pubblicato un esaustivo inserto a 32 pagine dedicato ai problemi immobiliari, intitolato "Dossier casa". Pubblica anche un'importante intervista del vicepresidente confederale avv. Franco Zippitelli.

GIURISPRUDENZA CASA

Eccesso di potere, vizio di legittimità

Importante precisazione della Cassazione in materia di impugnativa di delibere condominiali. "Sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici - ha detto la Suprema Corte, in una sentenza tuttora inedita (n. 3938/94) - il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea". Nella specie, in applicazione del principio surriportato, la Cassazione ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano respinto un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per aver approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso.

Risolto uno spinoso problema

Il Codice civile stabilisce - all'art. 1136 - che certe speciali deliberazioni condominiali (nomina amministratore ecc.) debbono essere assunte con apposita maggioranza, rinviando allo scopo a quanto stabilisce lo stesso articolo, nel suo secondo comma. Ma non stabilisce, invece, il *quorum* costitutivo delle assemblee relative (le condizioni, cioè, perché si possa validamente iniziare la riunione, prima ancora che deliberare), a differenza da quanto fa per le assemblee - per così dire - "normali".

La mancanza - specie per il caso di seconda convocazione - ha dato la stura ad interpretazioni varie e, in dottrina, ogni commentatore - praticamente - ha detto la sua. Ma ora, finalmente, la Cassazione s'è pronunciata.

"Per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136, quarto comma, cod. civ., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ. non vale ad estendere il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di esse, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio". Questo il principio sancito dalla Suprema Corte nella sentenza n. 3952/94, tuttora inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

IN BREVE

Istanze rimborso ICI '93

La Confedilizia centrale ha trasmesso alle Ape i modelli per le istanze di rimborso dell'ICI '93 nei Comuni che hanno visto variare le tariffe d'estimo a seguito del procedimento (che doveva essere attivato dai Comuni) previsto dalla legge n. 75/93.

Liti fiscali pendenti

Presso le Ape (alle quali è stato inviato dalla sede centrale) è a disposizione dei soci il testo del D.L. 16.11.94 n. 630 in materia di accertamenti con adesione dei contribuenti relativi alle imposte sul reddito e ad altre imposte dirette oltre che all'IVA nonché in materia di chiusura di liti fiscali pendenti e di conciliazioni giudiziali.

Alle Ape la sede centrale ha pure trasmesso - in attesa di istruzioni ministeriali - i Regolamenti in materia, emanati a suo tempo sulla base del D.L. n. 538/94, decaduto per mancata conversione nei termini.

Imposta registro (oneri accessori)

L'imposta di registro è dovuta anche sugli oneri condominiali corrisposti dal conduttore unitamente al canone di locazione

(Comm. tribut. centr. sez. VI, 2 luglio 1994, n. 2387)

Con riferimento al caso in cui gli oneri condominiali siano conglobati nel canone di locazione, la Commissione centrale ha ritenuto che, a norma dell'art. 41 d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634, anche le somme dovute dal conduttore a titolo diverso dal canone di locazione, in quanto costituenti corrispettivo, sia pure in senso ampio, concorrono a formare la base imponibile ai fini dell'imposta di registro.

Infatti, ha rilevato il giudice tributario, il legislatore del 1972, al pari di quello precedente, ha inteso sottoporre all'onere della registrazione non solo il corrispettivo della prestazione principale della locazione, ma anche quello accessorio, relativo a riscaldamento, oneri condominiali ecc., cioè all'insieme delle prestazioni patrimoniali dedotte in contratto.

da Gazzetta Giuffrè, Italia Oggi 23/94.

La proposta della Confedilizia Sulla casa ci vuole una sola imposta locale e reddituale

La Confedilizia ha organizzato a Pisa "un gran consulto" sulla fiscalità immobiliare. E tutti - cattedratici e pratici - si sono trovati d'accordo, oltre che sul disordine in essere, su una cosa: che la nuova fiscalità sulla casa avrà da essere locale, ed esclusivamente locale (senza che vi concorra, cioè, anche la finanza statale). L'esperienza di tutto il mondo, si può dire, concorre a suggerire - ed, anzi, ad esigere - una soluzione di questo genere, che è comunque quella alla quale si sta lavorando in vista della presentazione al Parlamento entro il mese di dicembre - come il ministro Tremonti ha più volte preannunciato - di un disegno di legge complessivo di riforma tributaria.

Detto questo, c'è però anche da stabilire - anzitutto - se questa imposta locale sulla casa (alla quale la Confedilizia pensa da sempre, e le cui proposte in merito furono anche fatte proprie - nel dicembre '90 - dal Comitato tecnico scientifico per la programmazione economica, sedente presso il Ministero del Bilancio) ha da essere un'imposta patrimoniale (e cioè, sul valore degli immobili) o reddituale (quindi, sul reddito degli stessi).

Discutere di questo, non significa affrontare il problema - che è diverso - dei modi di accertamento dell'imposta (in buona sostanza, se essa debba fare capo o no al sistema catastale). L'esperienza proprio di questi ultimi anni - avviata nel '90 da Formica, con un decreto ministeriale per tabulas illegittimo - dimostra che anche le tariffe d'estimo possono essere ragguagliate al valore, o al reddito. Quello che si è tentato di fare, appunto in questi ultimi anni, è proprio stato questo: di introdurre surrettiziamente un'imposta patrimoniale sugli immobili, attraverso estimi a valore, anziché reddituali. La contestazione dei contribuenti - guidata dalla Confedilizia - ha fuggato il tentativo, e gli estimi Formica sono stati sommersi da 400mila ricorsi alle Commissioni tributarie e dalle decisioni del Tar Lazio e del Consiglio di Stato, che hanno proclamato l'assoluta inconfidenza di estimi rapportati al valore degli immobili nell'ambito di un sistema tributario tutto - ed esclusivamente - rapportato al sistema reddituale. Il Tar del Lazio (cheché ne abbia poi detto la Corte costituzionale, che si è in sostanza lavata le mani del problema, solo decidendo di non decidere e di tutto rinviare, magari a quando

l'opinione pubblica si sarà dimenticata della sua sentenza sulle pensioni) disse - epigrammaticamente - che quegli estimi erano "un corpo estraneo" nell'ambito del nostro sistema tributario. E di qui bisogna partire per risolvere il problema pregiudiziale di cui s'è detto (poi, si passerà all'altro: e il riferimento della imposta locale sulla casa al Catasto potrà essere benissimo previsto - con i positivi risultati di semplificazione che comporta - a patto che si pervenga, prima e come già programmato da tempo, ad una revisione degli estimi seria e meditata, condotta - soprattutto - in porto in una con un'altrettanto seria e meditata revisione del classamento e delle zonizzazioni, che adegui lo strumento catastale al nuovo volto dei nostri centri urbani, ben differente - come ognuno sa - da quello del '39).

L'imposta locale sulla casa, dunque, dovrà essere un'imposta patrimoniale, o reddituale?

L'esperienza di tutto il mondo conosce imposte patrimoniali, e non ci sarebbe nulla da scandalizzarsi se ad un sistema tributario patrimoniale si pervenisse anche nel nostro Paese. Ad un sistema, però, non ad un'imposta. Un sistema tributario a base patrimoniale può avere - se equilibrato, e ben calibrato - i suoi vantaggi (anche qui, di semplificazione) e nessuno vuole

disconoscerli. Ma quello che non si può accettare è che solo un'imposta abbia carattere patrimoniale (per la casa, tanto più finché si sia in un regime di canoni amministrati o, perlomeno, "vigilati"), non potendosi ritenere equo che solo un settore sia colpito da un'imposta patrimoniale ordinaria (se fosse straordinaria e su più beni - come sempre finora avvenuto in Italia - il discorso sarebbe del tutto diverso, e comporterebbe diverse valutazioni), nell'ambito di un sistema tributario reddituale.

Il nostro convegno di Pisa proprio questo - pur a fronte del confronto di proposte e di idee che lo ha caratterizzato - ha con forza ribadito. Ricordando anche, al proposito, quanto due statisti come Sella e Minghetti ebbero a sottolineare, nel presentare il loro disegno di riforma tributaria: "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; fonda direttamente i suoi calcoli sulla cifra reale della ricchezza, invece di andar tentoni cercandone gli indizi bene spesso fallaci". Una bussola di orientamento - queste parole - che dovrebbe essere tenuta presente.

PATTI IN DEROGA

Per l'uso diverso una sola "vera" pronuncia

Qualcuno (a livello di disquisizioni giuridiche) s'attarda ancora a chiedersi se la normativa sui patti in deroga sia applicabile all'uso diverso dall'abitativo. È una questione - come si suol dire tra gli addetti ai lavori - "elegante" (cioè, in buona sostanza, inutile). Nella pratica, i contratti in deroga anche per gli usi commerciali, artigianali ecc., si fanno, e basta: al più, accompagnandoli con la "clausola di salvaguardia" messa a punto dalla Confedilizia (che stabilisce che, se la normativa dovesse essere ritenuta non applicabile, dovrebbero cadere i singoli contratti in deroga stipulati e cadere nel loro complesso, senza eterointegrazione con la normativa dell'equo canone).

A livello, comunque, di curiosità (e per corrispondere alle attese di alcuni lettori che ce ne hanno fatto richiesta) preciseremo che le sentenze che si sono espresse sul problema - equamente distribuite pro e contro l'accennata soluzione - si sono tutte espresse in sede di esame dell'applicabilità o meno della proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 bis, all'uso diverso (che è problema retto da sue proprie norme). Una sola sentenza si è espressa *ex professo* - come si suol dire - sul problema, senza che c'entrasse il problema della proroga: è quella del Pretore di Piacenza dott. Massa, che ha concluso per l'applicabilità della normativa in deroga all'uso diverso.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Patti in deroga, proroga biennale

L'agente immobiliare (n. 4/5-94) pubblica un importante articolo di Armando Barsotti sui patti in deroga e la proroga biennale dei contratti. Si sottolinea in esso l'importanza dei provvedimenti emessi dai Pretori di Pisa e Lodi, e di cui Cn ha già dato tempestiva notizia, secondo i quali la proroga in questione - come da tesi sempre sostenuta dalla Confedilizia - può essere esclusa anche nell'ambito dei giudizi di convalida (senza necessità, cioè, dell'instaurazione di un nuovo giudizio, di recesso). Questi provvedimenti - scrive Barsotti - "sono molto importanti in quanto hanno riconosciuto legittimo il recesso dal contratto di locazione del proprietario locatore basato su giuste cause di necessità, facendolo valere all'interno di un procedimento di sfratto. Forse - conclude Barsotti - si riuscirà a vivacizzare il mercato con l'inizio di mobilità dei conduttori e le prime certezze di rilascio degli immobili locati".

Presto la riforma

Entro giugno 1995 sarà approvata la riforma della legge 39/89 (disciplina dell'attività di mediazione in generale) mentre si fa sempre più concreta la possibilità di un apposito albo per gli agenti immobiliari. La legge 39, in particolare, cambierà nel segno della maggiore severità obbligando i futuri agenti immobiliari a tirocinii obbligatori presso le agenzie di mediazione o a corsi di preparazione professionale; in ogni caso vi sarà un esame per accertare la preparazione dei candidati.

Assicurazioni sul rapido persorso del pdl 802 di riforma della legge 39/1989 sono giunte da Ugo Martinat, questore della camera e deputato di Alleanza nazionale, intervenuto ai lavori del convegno nazionale Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari) sul tema «Agente immobiliare: il valore di una professione» che si è svolto a Sorrento. La Fiaip, che raggruppa 3 mila titolari di agenzie immobiliari, si è fatta da tempo portatrice di questo progetto di riforma che, come ha sostenuto il presidente Mario Lavarra, va nella direzione di «assicurare ai clienti una sempre maggiore professionalità e deontologia». Esigenze, queste ultime, che avranno ancora maggiore risposta, ha sottolineato il responsabile del settore legislazione Fiaip Umberto Pastore, con il più severo apparato sanzionatorio che sarà attuato per chi esercita abusivamente la professione. In questo senso la richiesta della Fiaip è di completare il cammino verso la trasparenza introducendo un albo riservato ai mediatori immobiliari, definendo meglio le caratteristiche e le specifiche professionalità della galassia di operatori che si muove intorno al pianeta casa. Ma l'obiettivo principale dei mediatori immobiliari resta quello di favorire la corsa al mattone. Per far ciò, ha sottolineato il segretario nazionale Fiaip Fausto Allegretti, è necessario ricreare le premesse per cui il mattone diventi un bene rifugio. Strada obbligata è quella fiscale, detassando la prima casa e riducendo il peso del registro. E per mettere meglio in contatto domanda e offerta è stata annunciata da Armando Barsotti, segretario amministrativo Fiaip, l'attivazione di FiaipTel (progetto Tespi realizzato con l'aiuto della Ue, che ha messo a disposizione 500 milioni, e il coordinamento dell'Enea), un sistema informatico particolarmente avanzato di gestione dell'attività professionale e in grado di far incontrare domanda e offerta immobiliare sul video di ciascun associato Fiaip.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sostegno monumenti religiosi

La Gazzetta ufficiale delle Comunità europee (N.C. 283/7) ha pubblicato il bando per i contributi a favore di progetti-pilota di restauro di monumenti religiosi (cfr. Cn novembre). Le domande di sovvenzione devono essere presentate entro il 31 gennaio 1995. Copia del bando può essere richiesta dagli interessati alla Confedilizia centrale.

Il Consiglio di Bruxelles
ha dato il via libera alla direttiva

Multiproprietà sicura

Più tutelati i contratti in altri stati Ue

La direttiva che regola la multiproprietà (e sulla quale anche la Confedilizia è stata chiamata dal Ministro a esporre le proprie osservazioni) a livello europeo è stata definitivamente approvata dal Consiglio europeo. Le nuove norme sul timeshare comporteranno un avvicinamento delle disposizioni normative degli stati Ue e hanno soprattutto l'obiettivo di tutelare gli acquirenti relativamente a determinati aspetti contrattuali. Molta importanza viene data alla necessità di garantire una adeguata informazione sugli elementi minimi costitutivi del contratto e alle modalità di trasmissione di questa informazione.

Disciplinate anche le procedure e le modalità di risoluzione e scioglimento del contratto. La direttiva è piuttosto dettagliata per quanto riguarda il diritto dell'acquirente ad avere una precisa descrizione del bene in cui rientra anche la specificazione del suo stato e dei servizi comuni che rientrano nell'acquisto della quota (per esempio acqua, manutenzione, piscina, sauna). Dovranno inoltre essere specificati nel contratto la durata del diritto di godimento dell'acquirente, il prezzo e una stima dell'ammontare delle spese vive.

La proposta di direttiva aveva ricevuto l'avallo del parlamento europeo il 28 settembre scorso ed era passata attraverso la procedura di conciliazione consiglio-parlamento perché si era rivelato necessario appianare alcune divergenze sul testo fra le due istituzioni. A fine ottobre è stata approvata definitivamente dai ministri europei, a margine del consiglio agricoltura, a maggioranza qualificata, con l'astensione dell'Olanda e il no dei portoghesi. Per gli olandesi si tratta di «una legislazione difficilmente applicabile» e «il testo non dà ai consumatori una protezione realmente efficace». Il Portogallo ha contestato il «divieto di pagamento di anticipi da parte dell'acquirente e il termine di scioglimento» la cui formulazione non è sufficientemente «conforme ai principi dell'economia di mercato».

Le principali modifiche introdotte dal comitato di conciliazione rispetto alla bozza precedente riguardano principalmente l'estensione delle possibilità offerte ai consumatori di

sciogliere il contratto. In primo luogo non è più sottoposto a condizioni il diritto del consumatore di rescissione, senza indicazione dei motivi, nei dieci giorni seguenti la firma. E in secondo luogo è stata precisata la lista delle indicazioni contrattuali la cui assenza dà al consumatore il diritto di risoluzione del contratto entro un periodo di tre mesi: per i beni immobili in costruzione al momento della firma il contratto dovrà indicare lo stato e una ragionevole previsione del termine di completamento dei lavori.

È stato anche ridotto il termine che i governi nazionali hanno a disposizione per introdurre le regole europee negli ordinamenti interni. L'applicazione dovrà avvenire entro 30 mesi, e non più 36, a partire dalla data di pubblicazione della direttiva nella *Gazzetta Ufficiale* delle Comunità europee.

Per quanto riguarda la lingua in cui il contratto dovrà essere redatto, viene data al consumatore l'opzione fra la lingua del paese in cui risiede e quella dello stato di cui ha la nazionalità. In ogni caso, il venditore sarà tenuto a fornire una traduzione conforme del contratto nella lingua dello stato dell'Unione europea nel quale è situato l'immobile in questione.

Adeguamento impianti, atto di notorietà

Il Supplemento ordinario n. 141 alla Gazzetta ufficiale ha pubblicato il «Regolamento recante disciplina del procedimento di riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza» (legge 46/90).

L'art. 6 della predetta normativa, al 1° comma, recita: «Per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi al dettato della legge al momento della entrata in vigore della medesima, per lavori completati precedentemente, i responsabili dell'amministrazione degli stessi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati».

Il secondo comma della stessa disposizione recita: «I proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analogo dichiarazione, che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'articolo 9 della legge».

Sommergere i Prefetti di richieste

I principi della Confedilizia - ancora una volta - hanno vinto: i Prefetti devono fornire (cfr. Cn novembre scorso) agli interessati le notizie richieste sulle procedure di rilascio (sfratto, com'è uso di dire) che li riguardino. L'istanza relativa, predisposta dalla Confedilizia, è stata pubblicata su Cn del novembre '93. Per *24 ore*, il noto studioso Gabriele De Paola (nel sottolineare che il Consiglio di Stato si è espresso a proposito di un caso nel quale la proprietaria era in possesso del titolo di rilascio addirittura dal '78, con urgenza per di più - matrimonio figlia - rappresentata nel '90) ha predisposto una nuova istanza, anche alla luce della decisione dell'organo di giustizia amministrativa di cui riferiamo ancora in prima pagina.

La pubblichiamo, raccomandando agli interessati di farne uso. A parte le notizie che con il procedimento in questione si possono avere (e, magari, a parte anche un possibile acceleramento della procedura che si potrà così attivandosi ottenere), è un fatto che sommergere i Prefetti di richieste può essere un modo per far saltare il perverso meccanismo di esecuzione introdotto dalla Prima Repubblica, evidenziandone gli aspetti più macroscopici ed inaccettabili oltre che di mancanza di trasparenza (resi peraltro palesi anche dal solo fatto che, per avere notizie, occorre ricorrere al procedimento di cui alla legge 241/90).

Tassa rifiuti: prorogata al 30/9/95

È stata prorogata di un anno la scadenza per la nuova denuncia della tassa sui rifiuti che riguarda proprietari ed inquilini di immobili. Tuttavia, coloro che sono interessati alla riduzione della tassa per la nettezza urbana relativa all'anno 1995 e con efficacia dall'1/1/96, potranno presentare subito la domanda come da fax-simile che si riporta; in particolare i pensionati e le famiglie monoreddito che, finora, ingiustamente hanno corrisposto l'aliquota nella sua globalità.

Al Sindaco del Comune di

Oggetto: Richiesta riduzione tassa nettezza urbana - D.lgs 507/93

Il sottoscritto _____ nato a _____

il _____ e residente in _____

Via _____

CHIEDE

la riduzione della tassa di nettezza urbana prevista dal Decreto di cui all'oggetto per le persone che vivono sole.

A tal fine precisa che il sottoscritto è iscritto a ruolo per il tributo di cui trattasi al N. Contr. _____

In fede _____

Tremonti "Un solo tributo sugli immobili"

«La riforma fiscale, che è in avanzatissima fase di elaborazione e sarà varata a cavallo dell'anno, dovrà prevedere un accorpamento degli attuali 15 tipi di tributi a sfondo immobiliare attualmente presenti sul territorio». Lo ha detto il ministro delle Finanze, Giulio Tremonti, intervenendo al Convegno «Tagliare o non tagliare: l'unità italiana dopo la prima Repubblica, tra centralismi, regionalismi e federalismi» organizzato dalla rivista «Limes» sul tema «A che serve l'Italia».

Per Tremonti «anche se non ha senso l'enfasi municipale sulla sola Ici, dobbiamo fare un disegno di riforma che accorpi tutti questi tributi e io credo che sia una cosa fattibile, possibile e interessante anche per la stessa Anci, perché lascia amplissimi spazi di potere politico al governo intermedio». «Se i comuni vorranno la bicicletta dovranno pedalare - ha ammonito Tremonti - dovranno decidere loro se un tributo è a carico del proprietario o dell'inquilino».

«Tutto questo sarà unificato in un unico tributo - ha precisato il ministro - che avrà un'architettura statale, perché non esistono i catasti locali. Ci sarà una struttura di servizio nazionale, ma l'amministrazione politica del tributo sarà locale e credo sarà drammaticamente intenso il coinvolgimento dei governi locali nelle scelte».

Viziano a Ginevra per il comitato ONU

Il Vicepresidente dell'Unione internazionale della Proprietà Immobiliare, Viziano, ha partecipato dal 13 al 15 settembre alla riunione plenaria annuale - svoltasi a Ginevra - del Comitato per gli insediamenti umani dell'Onu, del quale il presidente dell'Ape-Confedilizia di Genova è componente in rappresentanza dell'Uipi (quest'ultima, è una delle 5 organizzazioni in tutto, non governative, che sono ammesse ai lavori). Nel corso della riunione, la delegazione svizzera ha svolto un'interessante relazione sugli strumenti di finanziamento delle costruzioni. Il Comitato, dal canto suo, ha approvato in via definitiva il testo del rapporto sul seminario (al quale il presidente Viziano aveva personalmente partecipato) svoltosi a Copenaghen nell'ottobre '93 sull'evoluzione nei sistemi di registrazione dei beni immobiliari e sui catasti urbani.

Spostato il termine per adottare le aliquote ICI

La Confedilizia ha informato le 139 Associazioni territoriali aderenti che, in sede di conversione in legge del D.L. 515/94, è stato differito al 31.12.94 il termine (già stabilito al 31.10.94) entro il quale le Giunte comunali debbono deliberare l'aliquota ICI per il 1995. In difetto, l'aliquota rimane fissata al livello minimo (4 per mille). Nel rinnovare alle Associazioni aderenti l'invito ad intervenire presso gli amministratori comunali al fine di rappresentare la gravosità della fiscalità immobiliare, il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha evidenziato che «la situazione - ormai insostenibile - delle imposte che gravano in Italia sulla casa non ha paragoni in tutta Europa» e che «il differimento del termine per le aliquote ICI fornisce l'occasione per l'indilazionabile avvio di un processo di riconduzione ad equità dell'imposizione sugli immobili, ora invece addirittura ulteriormente aggravato - per le immobiliari - dalla manovra finanziaria».

Rinnovo C.C.N.L. proprietari di fabbricati

Sono in corso le trattative per il rinnovo del contratto di lavoro dei dipendenti da proprietari di fabbricati, scaduto il 30 giugno scorso. La Delegazione della Confedilizia - della quale fanno parte anche rappresentanti degli enti pubblici oltre che delle compagnie di assicurazione - è guidata dal dott. Renzo Gardella.

Recuperi

Paese	Ristrutturazioni
DANIMARCA	70,7%
REGNO UNITO	68,8%
SVEZIA	53,6%
FRANCIA	53,3%
ITALIA	50,0%
OLANDA	48,3%
GERMANIA OVEST	37,1%
SVIZZERA	35,8%
FINLANDIA	35,5%
NORVEGIA	35,0%
IRLANDA	31,0%
SPAGNA	19,7%
BELGIO	12,7%
PORTOGALLO	5,5%

Incidenza del recupero sul mercato dell'edilizia residenziale.
Fonte: Cresme/Euroconstruct

Nella solidarietà con la Confedilizia

A quei proprietari di immobili - pochi in verità - che ancora hanno qualche dubbio se vi sia per loro una convenienza pratica ad associarsi e ancor di più, a quegli altri che indifferentemente, per banali motivi, si associano ad altre associazioni, o pseudo-associazioni di proprietari, verrebbe facile obiettare che, se sanno ben vedere il loro reale interesse, anche dal punto di vista venale, è proprio il fatto associativo, e solo quello contratto con l'APE e con la Confedilizia, che oggi li premia e «paga» concretamente le loro aspettative.

Se hanno ottenuto la pattuazione in deroga con quello che significa come tangibile inversione di tendenza dal punto di vista del riconoscimento di un giusto compenso del capitale investito, se sono tutelati coerentemente e costantemente nei loro interessi e protetti dagli attacchi al loro patrimonio in modo concreto e convincente, ciò avviene perché l'APE e la Confedilizia - uniche e sole - sanno far valere e possono far valere oggi con più forza e autorità, le loro ragioni. Si guardi, ad esempio, a quello che abbiamo ottenuto per la imposizione sui balconi e sui giardini, strampalata e vessatoria pretesa codificata dal vecchio Governo, che abbiamo - solo noi della Confedilizia - evitato e che sparirà dal quadro legislativo.

Non facciamo vanterie ma solo noi riusciamo a contare e giustifichiamo così la nostra presenza, con questa nostra capacità di rappresentarvi politicamente, che affianca e completa la vasta gamma di servizi che offriamo in appoggio del vostro diuturno impegno di operatori economici.

A Piacenza recentemente, in una riunione da noi organizzata con la presenza di ministri e parlamentari, abbiamo sondato decisamente cosa ci porterà il futuro, prima come proprietari di immobili, poi come contribuenti e cittadini italiani.

In tale occasione è risultata palpabile l'influenza che ha saputo assumere la nostra associazione come ascoltata consulente del Governo sulle questioni di sua competenza. Il presidente Sforza Fogliani puntualmente le ha elencate, opponendo anche le nostre aspettative e le soluzioni che noi riteniamo utili.

In un confronto sereno col Ministro Radice abbiamo avuto l'impressione che vi sia ormai la consapevolezza che bisogna finalmente farsi carico di mettere ordine nelle

cose rendendo giustizia alla nostra categoria e abbiamo avuto la promessa che, pur di fronte alle difficoltà molteplici in cui oggettivamente il Paese versa, è maturo il tempo per renderci giustizia. A cominciare dal settore impositivo e tributario, che dovrà essere affrontato con spirito di semplificazione e di razionalizzazione tenendo conto delle nostre indicazioni.

Del resto, è dovuto certamente anche all'opera della nostra associazione se nella finanziaria che si sta approvando non troviamo per la prima volta determinato, nella ricerca da parte del Governo di nuovi fondi, l'aumento di gravami impositivi per la Proprietà edilizia che - anche a detta del Ministro - «paga già troppo e sotto molteplici aspetti».

Non ci attendiamo miracoli e non pensiamo che tutto sia facile e scontato, ma possiamo ragionevolmente ritenere che aria fresca e salutare cominci ad affacciarsi anche al nostro orizzonte.

Per parte nostra, cerchiamo di organizzarci sempre meglio e sempre in modo più completo per accogliere ogni necessità, per rispondere alle esigenze dei proprietari di immobili e per garantire a tutti le condizioni migliori per esserlo.

Apriremo recapiti per coprire

meglio le esigenze dei proprietari di immobili. Con corsi seriamente impostati cercheremo di contribuire concretamente da una parte alla formazione di tecnici che si occupino del nostro settore, come stiamo facendo ora per gli amministratori dei condomini, che vogliamo siano sempre più informati nella loro opera, al fine di rispondere meglio alle esigenze dei condomini, dall'altra per permettere a chi, essendo proprietario, vuole capire più dettagliatamente quali sono le normative cui è soggetto.

Siamo, come vedete, al lavoro.

Ma ancora nel mezzo del lavoro, non alla fine del cammino, su una strada che non sarà né facile né breve ma che vogliamo rendere, proprio impegnandoci con voi e per voi, sempre più agevole e sempre meglio finalizzata.

È il momento di chiedere la solidarietà operante della categoria, ripagandola con un impegno che sia degno della fiducia ricevuta.

Fiducia che non ci è mancata mai. Che vogliamo ci rimanga e si intensifichi.

Noi, come voi, siamo proprietari di immobili. Il vostro interesse è anche, pienamente e interamente, il nostro.

Gualtiero Fiorini

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Detassare l'acquisto di nuove case

Definizione immediata del quadro legislativo. Rilancio degli investimenti. Avvio di una politica del lavoro per la lotta alla concorrenza abusiva e la riduzione dei costi. Attivazione di una politica industriale che favorisca la crescita organizzativa dell'impresa edile. E sgravi fiscali per chi investe in case.

Sono questi i cinque punti fissati dall'Ance, la associazione nazionale dei costruttori edili, per far riprendere il mercato delle costruzioni. Li ha esposti a Roma il neopresidente Vico Valassi, alla sua prima conferenza stampa dopo la nomina avvenuta prima dell'estate. L'investimento in costruzioni, ha ricordato Valassi, resta l'unico che non può fare a meno di manodopera «ed ecco allora che per rilanciare l'occupazione è necessario fare leva anche e soprattutto sul settore delle costruzioni». Per questo, aggiunge il presidente dell'Ance, è stato chiesto alla Presidenza del Consiglio «un più impegnativo ruolo volto al coordinamento delle competenze attraverso la nomina di responsabili amministrativi che rispondano effettivamente del proprio operato». Per quanto riguarda le opere private che compongono per due terzi il mercato delle costruzioni, l'Ance sostiene che lo strumento più efficace per il suo rilancio è quello fiscale. Propone Valassi: «Si potrebbe ad esempio prevedere la sostanziale detassazione degli interventi di recupero e degli acquisti di case di nuova costruzione non di lusso destinate all'affitto e l'esenzione, per 10-15 anni, del relativo reddito dalle imposte dirette». Le ipotizzate agevolazioni, sostiene Valassi, determinerebbero un aumento del volume d'affari con un consistente aumento del gettito del settore «stimabile prudenzialmente sui 2-3 mila miliardi».

Servizi condominiali

Per «cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali» si intendono quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio del diritto di comunione.

(Cass., sez. II, 15 ottobre, n. 8431)

In tema di competenza per le cause concernenti rapporti di condominio la sentenza precisa che per «cause relative alle modalità di uso dei servizi condominiali», per le quali l'art. 7 c.p.c. (nel testo anteriore alla riforma del 1991) attribuisce la competenza al conciliatore, devono intendersi quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente e opportuno in cui tali facoltà devono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, nonché in conformità del volere della maggioranza e delle eventuali disposizioni del regolamento condominiale. Invece, prosegue la sentenza, per «cause relative alla misura dei servizi del condominio», per le quali l'art. 8 n. 4 c.p.c. (nel testo anteriore alla riforma del 1991) stabilisce la competenza del pretore, devono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, quelle aventi a oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini. Infine, conclude la sentenza, sussiste la competenza ordinaria per valore qualora al condomino non derivi una limitazione qualitativa o quantitativa del suo diritto, ma la negazione in radice di esso.

da Gazzetta Giuffrè,
Italia Oggi 22/94.

Fisco soffocante

Non c'è dubbio che l'Italia sia il Paese con la più elevata incidenza fiscale complessiva (diretta, indiretta) sui fabbricati, con un sottosistema di agevolazioni ed esenzioni che rendono poco trasparente il settore.

Claudio Sacchetto
Università di Bergamo
Italia Oggi, 24.10.94

Sempre reiterazione per il "Milleproroghe"

Nuova reiterazione del decreto-legge "milleproroghe", col n. 601. È il provvedimento - come noto - che contiene la proroga del termine di adeguamento degli impianti elettrici nonché della legge sulla concessione della Forza pubblica per i rilasci. Nessuna novità, al proposito, da segnalare - rispetto a quanto già comunicato - nel decreto, nel quale - di nuovo - sono invece state inserite solo le nuove scadenze per alcuni pagamenti del condono edilizio.

La Confedilizia è intervenuta segnalando che si tratta di una situazione che non può più oltre essere tollerata: in particolare, la proroga del provvedimento per la Forza pubblica è ormai in vigore da 15 mesi (e operativa da 11) senza che il Parlamento l'abbia mai avallata.

Sulla RIVISTA DI DIRITTO TRIBUTARIO la memoria Falsitta sull'ICI

Nuova udienza al Tar Umbria il 7 dicembre

La *Rivista di diritto tributario* (n. 9/94) ha "eccezionalmente" - come si esprime la rivista stessa - pubblicato le difese scritte predisposte per conto della Confedilizia dal prof. Gaspare Falsitta, Ordinario a Pavia, nell'ambito del giudizio di costituzionalità sugli estimi catastali e l'Ici. In una nota, la prestigiosa rivista (una cui copia con le difese in questione è stata inviata a tutte le Ape-Confedilizia, ove può essere consultata dai soci) sottolinea che "la questione di costituzionalità dell'ICI rimane ancora aperta" dato che la sentenza della Corte del luglio scorso "non ha esaminato il merito delle eccezioni concernenti la struttura del tributo locale e si è limitata a dichiarare l'inammissibilità delle relative questioni nei termini in cui erano state sollevate dall'ordinanza di rimessione del Tar Umbria" (nuova, attesa udienza davanti lo stesso - con la Confedilizia parte in causa, sempre da sola - il 7 dicembre).

Lo Stato conduttore non sfugge al tacito rinnovo

La Cassazione ha stabilito (sent. n. 7246/94) che le norme sul tacito rinnovo in mancanza di disdetta si applicano anche allo Stato conduttore (contratti ex art. 42 legge n. 392/78). La sentenza è stata dalla Confedilizia centrale trasmessa a tutte le Associazioni territoriali aderenti, ove può essere consultata dai soci.

ASSINDATCOLF ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Nuove disposizioni per assunzioni di colf e portieri

Con D.L. 7.10.94 n. 572 sono state reiterate le disposizioni in materia di assunzioni di colf e portieri introdotte con D.L. 8.8.94 n. 494. Per le stesse, rinviamo all'illustrazione fattane su *Cn* n. 7/94, pag. 14.

Ape Sassari vince per l'Ici

Il Tar Sardegna ha accolto il ricorso dell'Ape-Confedilizia di Sassari avverso la delibera della Giunta municipale di quella città che aveva determinato l'aliquota dell'Ici per il '93 nella misura del 5 per mille. La delibera era stata assunta avanti l'emanazione del D. Lgs n. 504/92. La decisione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*.

PATTI IN DEROGA

Proprietari, attenti alla rappresentatività

La legge sui patti in deroga nelle locazioni prevede che i patti in questione possano essere "assistiti" (vistati, cioè) solo "dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale". La ragione, è evidente: solo le organizzazioni precitate possono assicurare una gestione equilibrata dei contratti in deroga, inquadrando gli stessi in un'ottica generale (di categoria, e di territorio).

Ma come capire quando un'organizzazione possiede i requisiti richiesti dalla legge? Il problema non è di poco conto (per i proprietari) dato che patti invalidi possono essere ricondotti all'equo canone, a richiesta degli inquilini.

È proprio per non far correre ai propri assistiti alcun rischio che la Confedilizia (organizzazione storica della proprietà edilizia, parte stipulate dei contratti collettivi dipendenti fabbricati con i sindacati Cgil-Cisl-Uil) presta l'assistenza - attraverso le sue 139 associazioni territoriali, denominate Ape-Confedilizia - solo con sindacati inquilini con i quali sia intervenuto in sede nazionale un pubblico Accordo-quadro. Col quale, cioè, si sia accertata l'esistenza di rappresentatività nazionale del sindacato in questione.

RASSEGNA STAMPA

Patti in deroga, sono un calmierone

"I patti in deroga hanno calmierato la situazione quasi ovunque": lo scrivono Marco Liera e Paola G. Lunghini su *24 ore* del 13/11, ma - ormai - non c'è più nessuno che lo metta in dubbio (e bisognerebbe, allora, andare a vedere le dichiarazioni della Confedilizia e dei sindacati inquilini - qualcuno in specie - quando venne emanata la normativa, e confrontarle con la situazione odierna).

Su *dedalo* Cesare Ferrero, dell'Università Bocconi, scrive: "Il mercato immobiliare sta attraversando una situazione di crisi a cui è necessario trovare soluzioni immediate per scongiurare possibili ripercussioni economiche e sociali. Ma le soluzioni devono essere rintracciate attraverso un programma di rilancio omogeneo e sistematico che permetta di stimolare: 1. la liquidità del mercato (numero di transazioni); 2. le dimensioni della domanda. In questo senso ben vengano iniziative e dibattiti che portino a migliorare: • la trasparenza e l'informativa del mercato; • la normativa fiscale e civilistica; • la professionalità degli operatori".

Ancora su *24 ore* (del 2/11) da segnalare l'articolo di Gaetano Fontana, Segretario Generale del Cer, che evidenzia che "permangono sacche di bisogno (abitativo) ma appunto di sacche si tratta".

Su *il Giornale* una lettera da Udine: "Lo scorso marzo, in prossimità delle elezioni, il ministro delle Finanze ha emanato una circolare n. 1/E2 del marzo '94 che mi permetto di definire assurda; il suo predecessore al ministero o chi per lui ha ritenuto giusto che nell'acquisto di un'abitazione può usufruire dell'Iva al 4% soltanto chi non possiede altro fabbricato o porzione di esso sia pur dato in affitto o posseduto in comproprietà in tutta Italia. Tale condizione è palesemente vessatoria perché esclude il 99% dei cittadini da tale agevolazione: infatti basti pensare al caso molto frequente di chi possiede un piccolo immobile ricevuto in eredità dai genitori magari in comproprietà con altri parenti (spessissimo in tutt'altra zona d'Italia) di poco valore venale ma di elevato valore affettivo, che si trova nell'alternativa di vendere per poi potere acquistare con l'Iva al 4% oppure di pagare l'Iva all'8% che per l'acquisto di un immobile è un valore molto elevato. Se il problema della casa sta veramente a cuore a questo governo, credo che sia assolutamente necessario abrogare tale circolare".

Sullo stesso quotidiano, un'altra lettera da segnalare, di Luciano Massaglia di Torino: "Non voglio tediare il lettore sulle imposte che gravano sulla casa ma mi soffermo unicamente sul racket sistematico che il governo tramite l'Enel, impone sulla seconda casa. Infatti il kwh - senza Iva grava sui non residenti per 293 lire contro le 98 dei residenti (+300%) e questo senza tener conto della tangente di altre 30.000 lire al bimestre per la quota fissa. Mi auguro che i ministri della seconda Repubblica Gnutti e Tremonti, con la privatizzazione dell'Enel, rendano giustizia ai *non residenti* eliminando questa puntuale rapina. Un servizio come l'erogazione dell'energia elettrica non può avere tariffe differenziate per lo stesso utilizzo, d'altronde il governo dispone di ben altri strumenti per tassare i cittadini senza perpetrare nel tempo questa iniquità".

Ancora da *il Giornale*, una lettera a firma Laura Ferrero: "I sindacati hanno mobilitato i pensionati per protestare contro il ventilato mancato aggiornamento delle pensioni per il 1995 o, quantomeno, l'aggiornamento delle stesse in base all'inflazione programmata e non a quella reale. Il governo ha recepito e l'aggiornamento per il 1995 avverrà in base all'inflazione reale. Perché mai, allora i proprietari immobiliari continuano a dover aggiornare un affitto (già determinato politicamente: «equo canone») in base al 75% dell'inflazione? Senza parlare del 1984, anno in cui l'aggiornamento è stato annullato? I sindacati per questo non hanno mobilitato nessuno e la cosa va avanti nel più assoluto silenzio! E tutti i partiti tollerano questa situazione che è palesemente ingiusta!".

Chiudiamo segnalando l'articolo di Giuliana Gandini su *Sette* (n. 46/94) dal titolo "Comprare casa all'estero (le offerte più convenienti, i vincoli della legge)".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto legislativo sicurezza lavoro

Il Supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 265 del 12.11.94 (n. 141) ha pubblicato il Decreto legislativo 19.9.94 n. 626 (cfr. Cn ottobre) che recepisce 8 Direttive Cee "riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro". È espressamente esclusa - art. 2 stesso Decreto - l'applicabilità della normativa in questione agli "addetti ai servizi domestici e familiari".

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 1° ottobre più pesante la busta della colf

I nuovi minimi retributivi	
Per le colf fisse o conviventi	
Categorie retributive	Minimi salariali mensili (in lire)
1 ^a super	1.014.730
1 ^a	926.500
2 ^a	738.990
3 ^a	551.480
Per lavoratori-studenti a orario ridotto (24 ore settimanali)	
1 ^a super	606.630
1 ^a	551.480
2 ^a	563.250
3 ^a	375.020
Per le colf a ore	
Categorie retributive	Minimi salariali orari (in lire)
1 ^a super	8.550
1 ^a	7.710
2 ^a	6.240
3 ^a	4.680
Per assistenza notturna (dalle ore 22 alle 6)	
Categorie retributive	Minimi salariali mensili (in lire)
1 ^a super	1.213.280
1 ^a	1.102.980
2 ^a	882.390
Il valore convenzionale del vitto e dell'alloggio dal 1 ^a ottobre 1994 è di lire 5.520 giornaliere, così suddivise: 2.100 lire per ciascun pasto e 1.320 lire per il pernottamento.	

Il costo orario complessivo	
Costo orario	Costo orario complessivo
1 ^a super	11.577
1 ^a	10.737
2 ^a	9.267
3 ^a	7.397
1 ^a super	17.341
1 ^a	16.501
2 ^a	15.031
3 ^a	13.161

L'imposta sulla pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni ai sensi del decreto legislativo 507/93

Quando i cartelli "affittasi" e "veicoli" non scontano l'imposta

Al fine dell'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e per l'effettuazione del servizio delle pubbliche affissioni ogni Comune era tenuto ad adottare apposito regolamento entro il 30 giugno 1994. Con tale regolamento il Comune disciplina le modalità di realizzazione della pubblicità, individua la tipologia e la quantità degli impianti pubblicitari, le modalità per ottenere il provvedimento per l'installazione, determina gli impianti pubblicitari da destinare alle affissioni di natura istituzionale, sociale e stabilisce limitazioni e divieti per particolari forme pubblicitarie in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

Imposta sulla pubblicità. Costituisce presupposto al fine dell'applicazione della predetta tassa la diffusione, nell'esercizio di un'attività economica, di messaggi pubblicitari finalizzati a promuovere la domanda di beni o servizi o comunque a migliorare l'immagine del soggetto pubblicizzato. Il decreto in esame stabilisce che il soggetto passivo tenuto al pagamento in via principale e quindi alla presentazione della dichiarazione, è colui che detiene gli impianti pubblicitari utilizzati per la diffusione del messaggio, mentre colui che vende la merce o fornisce i servizi oggetto della pubblicità, cioè il soggetto pubblicizzato, è coobbligato solidalmente al pagamento dell'imposta. Il soggetto passivo è tenuto, prima di iniziare la pubblicità, a presentare al Comune, su apposito modello, una dichiarazione, anche cumulativa, nella quale devono essere indicate le caratteristiche, la durata della pubblicità e l'ubicazione dei mezzi pubblicitari utilizzati. Tale dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, salvo che intervengano variazioni della pubblicità tali da comportare la modificazione della superficie esposta e del tipo di pubblicità effettuato: in tal caso dovrà essere presentata denuncia di variazione e il comune dovrà procedere al conguaglio tra l'imposta dovuta a seguito della denuncia di variazione e quanto pagato in precedenza per lo stesso periodo. La riscossione dell'imposta avviene mediante il versamento da parte del contribuente per mezzo di conto corrente postale a favore del Comune o del concessionario.

È in ogni caso fatta salva la possibilità di riscossione coattiva a carico degli inadempienti a mezzo ruolo ai sensi del DPR 43/88.

Il decreto legislativo 507/93 pre-

vede diverse forme di pubblicità per ognuna delle quali sono stabilite diverse modalità di applicazione e diverse tariffe a seconda della classe cui i Comuni in cui è effettuata appartengono. La pubblicità si può realizzare mediante insegne, cartelli, locandine, targhe, stendardi o anche, per conto proprio o altrui, all'interno o all'esterno di veicoli in genere, di vetture autofilotranviarie, di battelli, di barche di uso pubblico o privato. In quest'ultimo caso l'imposta è dovuta in base alla superficie complessiva dei mezzi pubblicitari installati su ciascun veicolo in relazione alle tariffe stabilite per la pubblicità ordinaria e le maggiorazioni da quest'ultima previste in caso di pubblicità effettuata all'esterno dei veicoli. Per i veicoli adibiti ad uso pubblico l'imposta è dovuta al Comune che ha rilasciato la licenza di esercizio, mentre per i veicoli adibiti a servizi di linea interurbana l'imposta è dovuta nella misura della metà a ciascuno dei Comuni in cui ha inizio e fine la corsa; da ultimo, nel caso di veicoli ad uso privato l'imposta è dovuta nella misura della metà al Comune in cui il proprietario del veicolo ha la residenza anagrafica o la sede. Nel caso di pubblicità effettuata per conto proprio su veicoli di proprietà dell'impresa o adibiti ai trasporti per suo conto, l'imposta è dovuta per ogni anno solare al Comune ove ha sede l'impresa o qualsiasi altra dipendenza o a quello ove sono domiciliati gli agenti che al 1° gennaio di ciascun anno hanno in dotazione tali veicoli con tariffa diversa a seconda che questi abbiano portata inferiore o superiore ai 3000 kg.

Il decreto in esame prevede che l'imposta si applichi indipendentemente dal numero di messaggi, ma per mq di superficie e per anno solare in base a tariffe diverse a seconda della classe di appartenenza del Comune in cui è effettuata la pubblicità, quando questa è realizzata con insegne, pannelli o altre strutture caratterizzate dall'impiego di diodi luminosi, lampadine mediante controllo programmato per garantire la variabilità del messaggio e la sua visione in modo intermittente o lampeggiante.

L'imposta è altresì dovuta qualora la pubblicità venga realizzata in luoghi pubblici o aperti al pubblico tramite diapositive o proiezioni cinematografiche, l'ammontare del dovuto si calcola per ogni giorno di pubblicità, indipendentemente dal numero di messaggi e dalla superficie utilizzata.

pubblicità e i diritti sulle pubbliche affissioni ai sensi del decreto legislativo N° 507/93

Lo i cartelli “affittasi” e “vendesi” non scontano l’imposta

Le stesse tariffe si applicano nel caso di pubblicità con striscioni che attraversano strade o piazze, o nel caso di aeromobili che realizzano la pubblicità tramite scritte, striscioni, disegni fumogeni, lancio di oggetti o volantini. Alla stessa stregua è dovuta l’imposta in caso di distribuzione, anche con veicoli, di manifestini o mediante persone circolanti con cartelli pubblicitari o di pubblicità realizzata mediante amplificatori.

Da ultimo il decreto prevede riduzioni ed esenzioni nel pagamento dell’imposta. Riduzioni in caso di pubblicità effettuata da comitati, associazioni, fondazioni o comunque enti non aventi scopo di lucro, o, nel caso di pubblicità relativa a manifestazioni politiche, sindacali, culturali, sportive, religiose realizzate con il patrocinio degli enti pubblici territoriali, o, in caso di festeggiamenti patriottici, religiosi, di beneficenza.

È esente dal pagamento dell’imposta la pubblicità realizzata all’interno dei locali adibiti alla vendita di beni o di servizi, gli avvisi esposti in vetrina o sulle porte d’ingresso purché attinenti all’attività in esso esercitata. Esenzioni sono altresì previste per la pubblicità effettuata all’interno delle stazioni dei servizi di trasporto o all’interno delle vetture ferroviarie, degli aerei, delle navi o quella effettuata in via esclusiva dallo Stato o dagli altri enti pubblici territoriali. L’esclusione del pagamento opera anche nel caso di insegne, targhe la cui esposizione sia obbligatoria per legge o quando siano necessarie per individuare le sedi di comitati, associazioni, fondazioni.

Riprendendo quanto già disposto dalla normativa precedente all’art. 20 n°2 del D.P.R. 26.10.1972 n° 639, la recente normativa (art. 1, comma 1, lett. b) prevede l’esclusione dal pagamento dell’imposta in esame relativamente all’affissione dei cartelli riguardanti la locazione o la compravendita degli immobili su cui sono affissi (sono i frequenti “vendesi” e “affittasi”); è peraltro richiesto che tali avvisi non superino la superficie di un quarto di metro quadrato.

Diritto sulle pubbliche affissioni. Il servizio delle pubbliche affissioni è volto a garantire l’affissione, a cura del Comune, di manifesti aventi finalità istituzionali sociali o comunque prive di rilevanza economica. Tale servizio deve essere obbligatoriamente istituito da quei Comuni che abbiano popolazione superiore ai 3.000 abitanti, rimanendo facoltativo per i Comuni con popolazione inferiore. Qualora sia ef-

fettuata una pubblica affissione è dovuto in solido, al Comune che provvede all’esecuzione, un diritto comprensivo dell’imposta sulla pubblicità, da parte di chi richiede il servizio e da lui nell’interesse del quale il servizio è richiesto. Le affissioni debbono essere effettuate secondo l’ordine di precedenza risultante dal ricevimento della commissione così come annotate in un apposito registro cronologico.

Il Comune è tenuto a dare tempestiva comunicazione al richiedente quando, a causa delle avverse condizioni atmosferiche, abbia un ritardo superiore a dieci giorni dalla richiesta, nell’effettuazione delle affissioni. Alla stessa stregua la mancanza di spazi disponibili deve essere comunicata per iscritto al committente entro dieci giorni dalla richiesta.

In entrambe le ipotesi l’interessato può annullare la richiesta senza alcun onere a carico, con conseguente obbligo del Comune di rimborsare le somme versate entro 90 giorni. Al Comune fa capo, altresì, l’obbligo di sostituire gratuitamente i manifesti strappati o deteriorati, qualora ne abbia di riserva; in mancanza, dovrà darne comunicazione al richiedente mantenendo ferma la disponibilità dello spazio. Nell’ufficio del servizio delle pubbliche affissioni devono essere esposti per la pubblica consultazione le tariffe del servizio, l’elenco degli spazi destinati alle affissioni, nonché l’indicazione delle categorie a cui detti spazi appartengono e il regime cronologico delle commissioni.

La legge prevede particolari forme di riduzioni ed esenzioni dal diritto. Riduzioni alla metà per i manifesti riguardanti in via esclusiva lo Stato e gli enti pubblici territoriali, qualora non siano previste esenzioni, nonché per i manifesti di comitati, associazioni, fondazioni o qualora siano relativi ad attività politiche, sindacali o di categoria, culturali, sportive, religiose, a manifestazioni patriottiche. Sono invece esenti da qualsiasi diritto i manifesti riguardanti le attività istituzionali del Comune svolte in via esclusiva, quelli delle autorità militari relativi alle iscrizioni nelle liste di leva, i manifesti dello Stato, delle regioni e delle province in materia di tributi, i manifesti in materia di pubblica sicurezza, quelli relativi ad adempimenti di legge in materia di referendum ed elezioni politiche nonché quelli relativi a corsi scolastici e professionali gratuiti regolarmente autorizzati.

Francesca Bonni

PORTIERI

Indennità di vacanza contrattuale

Nelle more del rinnovo del CCNL per i dipendenti dei Proprietari di fabbricati (scaduto il 30 giugno scorso) ed in applicazione dell’Accordo sul costo del lavoro del luglio 1993, la Confedilizia ha concordato con le organizzazioni FILCAMS - CGIL, FISASCAT - CISL e UILTULS - UIL la corresponsione ai dipendenti da Proprietari di fabbricati, e con decorrenza dall’1.10.94, di una indennità di vacanza contrattuale, utile ai fini di tutti gli istituti contrattuali, nelle seguenti misure:

Portieri lettere A/A1	L. 13.860 mensili
Portieri lettere B/B1	L. 12.650 mensili
Lavoratori lettera C	L. 75 orarie
Lavoratori lettera D	L. 85 orarie
Lavoratori lettera E	L. 80 orarie

Le organizzazioni stipulanti il CCNL per i dipendenti dei Proprietari di fabbricati hanno anche concordato che la corresponsione degli arretrati avrà luogo unitamente alla retribuzione del mese di novembre 1994 ovvero, in caso di impossibilità tecnica, entro il 31/12/1994.

Il testo esatto dell’accordo siglato dalla Confedilizia con le organizzazioni sindacali è stato trasmesso a tutte le 139 Associazioni territoriali della Proprietà edilizia (Ape-Confedilizia), ove è consultabile.

La “gallina dalle uova d’oro” del SICET

Sta a noi, innanzitutto al SICET l’obbligo di aprire formalmente una vertenza sui patti in deroga e contro il caro fitto. Una vertenza che partendo attraverso iniziative di livello nazionale e articolato sul territorio confluisca in una grande manifestazione nazionale che obblighi il Governo anzitutto e il sistema Lobbystico che lo sostiene, ad uscire allo scoperto.

Se questo dovesse significare che ammazziamo prima la gallina dalle uova d’oro, ebbene che così sia. Il SICET si qualifica per essere il Sindacato degli inquilini, ha la pretesa di fare sintesi di interessi e dunque non può fermarsi a puri vantaggi momentanei, ma deve battersi per una risposta stabilizzante e certa e deve farlo nel momento in cui è in grado di esprimere potere contrattuale, deve farlo oggi, anzi doveva farlo già ieri.

*Dalla Relazione del Segretario Generale del Sicet, Giovanni Libero
Assemblea organizzativa nazionale 16-18 novembre 1994, Vico Equense*

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall’ISTAT	75%
Variatione maggio 1993 - maggio 1994	4,1%	3,07%
Variatione giugno 1993 - giugno 1994	3,7%	2,77%
Variatione luglio 1993 - luglio 1994	3,6%	2,70%
Variatione agosto 1993 - agosto 1994	3,7%	2,77%
Variatione settembre 1993 - settembre 1994	3,9%	2,92%
Variatione ottobre 1993 - ottobre 1994	3,8%	2,85%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall’ISTAT	75%
Variatione maggio 1992 - maggio 1994	8,3%	6,22%
Variatione giugno 1992 - giugno 1994	8,1%	6,07%
Variatione luglio 1992 - luglio 1994	8,2%	6,15%
Variatione agosto 1992 - agosto 1994	8,3%	6,22%
Variatione settembre 1992 - settembre 1994	8,3%	6,22%
Variatione ottobre 1992 - ottobre 1994	8,2%	6,15%

Amministratori immobiliari riuniti in Federazione
Anacronistico, l'Albo

Nasce la Federamministratori, l'associazione degli amministratori immobiliari aderente alla Confappi (l'associazione piccoli proprietari che ha prestato adesione all'accordo quadro della Confedilizia coi sindacati inquilini). Il nuovo organismo nasce per mutamento di nome dell'Alac-Confappi: lo ha deciso l'assemblea straordinaria che ha voluto dare un segnale di novità nel settore delle amministrazioni immobiliari e collegarsi alla normativa comunitaria sulla pluralità e libertà di concorrenza.

«Per dare attuazione alle direttive Ue - ha dichiarato il presidente Silvio Rezzonico - occorre dare vita ad una grande federazione nazionale aperta anche alle associazioni minori e capace di garantire una formazione professionale adeguata ai nuovi amministratori, senza attardarsi in rivendicazioni anacronistiche quali quella della istituzione di un Albo».

Sentenza del tribunale di Napoli estende le norme sulle barriere architettoniche

Edifici, anziani più tutelati

La legge 13/89 non si applica solo ai disabili

L'art. 2 della legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applica non soltanto a coloro che sono affetti da minorazioni congenite o acquisite, ma anche alle persone che hanno più di 65 anni e che hanno difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età. In concreto questo significa che, in presenza di persone anziane, per le delibere relative all'installazione di misure idonee a eliminare le barriere architettoniche (come ascensori o montacarichi), sono sufficienti le maggioranze previste dai commi secondo e terzo dell'art. 1136, cod. civ. (e quindi: in prima convocazione un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio; in seconda un terzo dei partecipanti e un terzo del valore dell'edificio) e non è necessario

raggiungere la maggioranza (più alta rispetto a quelle appena viste) richiesta per deliberare le innovazioni dal 5° comma dello stesso art. 1136.

Questo principio, assolutamente innovativo, è stato enunciato da una recente sentenza del tribunale di Napoli (14/3/94, presidente Sangiulio, estensore Forgillo, Capobianco c. condominio via Vittoria Colonna) che, in tal modo, ha esteso per la prima volta l'applicazione della legge 13/89 delle persone disabili (alle quali soltanto si riferisce espressamente il testo della legge) anche a coloro che, pur non soffrendo di una specifica forma di handicap, non godono più di una perfetta efficienza fisica a causa dell'età avanzata. Di conseguenza è stato esteso l'ambito di applicazione della legge 13/89 la quale, per facilitare la realizza-

zione di opere dirette a eliminare le barriere architettoniche negli edifici, richiede una maggioranza più bassa rispetto a quella normalmente necessaria per deliberare le innovazioni (art. 2).

I giudici partenopei hanno osservato che è irragionevole e in contrasto col disposto normativo affermare che la legge 13/89 possa operare solo in presenza di condomini che sono disabili nel senso stretto del termine. L'art. 2 della legge, infatti, rinvia alla legge 30/3/71, n. 118, che a sua volta si applica sia ai cittadini affetti da vere e proprie minorazioni congenite

Governo efficiente e prezzi amministrati

L'unica soluzione, per avere un governo rappresentativo efficiente, è quella di eliminare le cause della sua debolezza, scaricando sul mercato il problema dei *prezzi amministrati*, sulle società le funzioni amministrative, che un tempo esso aveva assolte, ma conservando gelosamente ad esso le funzioni politiche.

G. Marongiu
"Luigi Einaudi", ECIG

DALLE RIVISTE...

Regolamento di condominio della Confedilizia

La *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* (nn. 6-7/94) pubblica uno studio di Ivone Cacciavillani sul nuovo condono edilizio ed un altro di Alberto Borella sulla minisanatoria per le opere pubbliche contenuta nello stesso provvedimento.

i Contratti (n. 5/94) riporta il testo integrale del Regolamento tipo di condominio predisposto dalla Confedilizia. Da segnalare, sullo stesso numero, il commento di Maurizio De Tilla a proposito della sentenza della Cassazione in materia di "locazione commerciale e continuazione dell'attività del defunto" e lo studio di Costanza Radice sugli aspetti civilistici del trasferimento d'azienda dopo la "legge Mancino". Del *Corriere giuridico* (n. 10/94) segnaliamo invece il commento di Mario Cicala sul secondo decreto-legge in materia di condono edilizio nonché quelli di Vincenzo Mariconda (Un Comitato può essere proprietario di immobili), Maurizio de Tilla (Sull'approvazione tacita delle tabelle millesimali) e di Alessandro Pagano (Giurisprudenza e prelazione delle cose d'interesse storico artistico).

Consulenza casa (n. 10/94) pubblica articoli di Luigi Fiaccola (sui fondi immobiliari chiusi), Carmine Bonaccorso (sull'assicurazione infortuni per la domestica convivente) e di Adriana Nicoletti (sulla ripartizione delle spese nella manutenzione e ricostruzione delle scale).

Il Bollettino tributario d'informazioni tratta nell'ultimo numero di "come il fisco ha rivisto le regole sui rustici" e la *Rivista giuridica di polizia locale* (n. 5/94) ospita un approfondito studio di Pasquale Giampietro sullo "statuto generale" degli scarichi civili secondo le sezioni unite penali.

Della legittimazione ad agire delle associazioni ambientaliste tratta - in una nota a decisioni fra altro del Consiglio di Stato - Francesco Pugliese su *Diritto processuale amministrativo* (n. 3/94).

Esauritivo lo studio di Nicola Gennaioli in materia di normative e adempimenti antincendi (e competenze dell'amministratore immobiliare) che compare sulla rivista dell'Anaip *L'amministratore e il condominio* (n. 4/94).

Sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 3/94) da segnalare gli articoli di: M. De Tilla in materia di avviamento commerciale e indennità relativa, A. Lolli sui caratteri dell'attività ricognitiva dell'interesse storico-artistico dei beni di proprietà pubblica, N. Aicardi relativamente ai vincoli di prelazione storico-culturale a proposito di immobili destinati ad attività commerciali, M. Occhiena a proposito di autorizzazione paesaggistica e annullamento ministeriale nonché di P. Golinelli sul potere di annullamento degli atti comunali in materia di urbanistica.

La rivista *Anci* (n. 9/94) pubblica un documentato studio di Piero Fabretti dal titolo "Case meno care e mercato in ripresa" mentre Stefano Giove si occupa dei patti in deroga e della ritardata restituzione dell'immobile sulla rivista *Giovani avvocati* (n. 2/94).

Da *il fisco* (n. 38/94) altre "prime note" sul nuovo condono edilizio, di Fabrizio Ruggieri. Gianluca Groppi scrive invece su *Consulente immobiliare* (n. 501/94) delle aliquote Iva in edilizia. Sul successivo numero della stessa rivista, da segnalare gli studi di Raffaele Gigante (isolamento acustico in edilizia), Silvio Campana (procedimento di rilascio delle concessioni edilizie), Giuseppe Galeotto (alcune particolarità del nuovo condono edilizio), Marco Malaspina (silenzio assenso per rilascio del certificato di abitabilità), Paola Ficco (la riforma della legge Merli alla quinta versione) e Romano Mosconi (le nuove imposte per le cooperative edilizie di abitazione).

Chiudiamo con il *Corriere tributario* (n. 43/94), sul quale segnaliamo lo studio di Giovanni Spalletta relativo all'applicazione dell'Iva al 4 per cento per il settore dell'edilizia.

a cura del CENTRO STUDI della Confedilizia

o acquisite, anche a carattere progressivo, sia ai soggetti ultrasessantacinquenni che abbiamo difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età. Inoltre il decreto del ministro dei lavori pubblici del 14/6/89, che contiene il regolamento di attuazione della legge 13, definisce la nozione di barriere architettoniche come gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che per qualunque causa hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea (art. 2, lett. a). Dal sistema normativo così delineato risulta, allora, che una persona affetta da patologie che impediscono un'agevole deambulazione, documentata da un certificato medico, può essere considerata un soggetto con ridotta o impedita capacità motoria e, quindi, legittimato a richiedere gli interventi diretti a eliminare le barriere architettoniche.

La sentenza del tribunale di Napoli è solo l'ultima di una lunga serie di decisioni che hanno dato vita a un orientamento giurisprudenziale, ormai prevalente e consolidato, favorevole all'applicazione estensiva della legge 13/89.

Estimo preciso

Per volere del duca (di Milano) nel 1416 uscì un estimo nuovo, più agile e preciso. Le fortune delle famiglie venivano ora esaminate da cinque diverse commissioni, che lavoravano separatamente; alla fine dell'esame si scartavano la stima più alta e quella più bassa e si faceva la media delle altre tre.

(da: Violetta Candiani, *L'incubo fiscale del duca*, 24 ore 20.6.93).

Locazione prelazione

La dichiarazione del conduttore di esercitare la prelazione non costituisce accettazione di una proposta di vendita

(Cass., sez. III, 21 ottobre 1994, n. 8659)

In tema di prelazione urbana la sentenza precisa che la comunicazione del proprietario ex art. 38 l. 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone) non è atto negoziale, ma semplice atto di interpello, diretto a porre il conduttore in condizione di esercitare il diritto di prelazione, e che parimenti la dichiarazione del conduttore di esercitare la prelazione medesima non costituisce accettazione di una proposta di vendita e non comporta l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma determina soltanto l'obbligo di entrambe le parti di addivinare alla stipula del relativo contratto nel termine stabilito dall'art. 38, cit. con contestuale pagamento del prezzo. In senso contrario, prosegue la sentenza, non può essere invocato dal conduttore l'art. 8 l. 26 maggio 1965, n. 590, che prevede la sospensione del termine per il versamento del prezzo per l'ipotesi di richiesta del mutuo da parte del coltivatore del fondo rustico che abbia esercitato il diritto di prelazione agraria, perché l'art. 38 della legge sull'equo canone contiene una particolare e completa disciplina dell'istituto della prelazione urbana senza lacune e possibilità di rinvio ad altra normativa.

da Gazzetta Giuffrè, Italia Oggi 23/94.

Il punto sul condono edilizio

Due lobbies contro il condono

A remare contro, ha interesse chi con l'abusivismo la vince sulla concorrenza

Il Governo ha ottenuto la fiducia sul condono edilizio e, per quanto non ogni ostacolo sia superato, è da sperarsi che il cammino del provvedimento sia ora più agevole.

L'Italia vuole il condono. La Confedilizia lo chiedeva da tempo (specie per certe zone del Sud che non si erano avvalse del precedente), ed oggi è impegnata a difenderlo. Ma - è inutile nascondere, tanto la cosa è evidente - c'è tutta una coalizione che si batte contro, per esclusive ragioni di opposizione politica (e la considerazione fa oggi forse rimpiangere a qualcuno di non aver accettato la proposta della Confedilizia - tempestivamente avanzata - di far luogo ad un condono "federale", ampiamente decentrato sui Comuni: è mai

possibile che i Sindaci, che nel '85 sfilavano per Roma chiedendo l'allargamento dei termini di operatività del provvedimento di allora, oggi siano contro, e basta?).

L'opposizione, nel seminare difficoltà, ha raggiunto il suo massimo con il voto al Senato contro l'art. 3, sull'abusivismo di necessità. La cosa ha imposto al Ministero dei Lavori pubblici una serie di *slalom* fra regolamenti, emendamenti, decreti-legge e leggi, che hanno obiettivamente dato l'impressione ai cittadini di una paurosa precarietà (e, addirittura, di un pauroso pressapochismo). Ma le agevolazioni per gli abusi "cassati" (figurarsi, proprio quelli!) non si potevano lasciar cadere, pena lo snaturamento - che è quello che l'opposizione cercava - del provvedimento. Così, si è provveduto con il maxi-emendamento del Governo in sede di legge Finanziaria: e questo è il testo di *merito* destinato - specie dopo l'ottenuta fiducia - a regolare in via definitiva (dall'1 gennaio) il condono, e quindi il testo - sostanzialmente - al quale i pratici possono sin d'ora riferirsi. Per il resto - con funzione ponte, di copertura - si è provveduto in sede di reiterazione del D.L. 551 (in scadenza il 26 novembre), il quale - dal canto suo - procederà nel suo cammino per la parte di regolamentazione urbanistica.

Tutto, dunque, è - dal punto di vista legislativo - perfettamente a posto e sottocontrollo (semmai, la Confedilizia ha solo rinnovato la sua istanza affinché - fermi i termini per i versamenti - venisse differito quello per la presentazione della domanda vera e propria, che non poteva imporsi che venisse presentata prima che le bocce fossero completamente ferme, specie avanti sabotaggi e "minacce" - neppure tanto coperti - da parte di molti Comuni). E a chi grida allo scandalo, sarà forse il caso di ricordare: prima di tutto, che il Governo ha dovuto rimediare ad iniziative di sabotaggio dell'opposizione; in secondo luogo, che la vicenda condono sarà contorta fin che si vuole, ma che non riuscirà certo a superare - in ogni caso - quella degli estimi, coi quali si caratterizzò la fine della Prima Repubblica: travolti da una contestazione generalizzata, bocciati dal Tar e dal Consiglio di Stato, reintegrati per decreto-legge prima e per legge poi, provvisoriamente salvati da una Corte costituzionale "generosa",

cambiati decine di volte (da ultimo - dopo addirittura quattro anni di altalena, con rettifiche ed errata corrige a volontà - a fine ottobre, in sede di conversione in legge del D.L. 515 sulla finanza locale). Con questo, di differente: che col condono, come detto, il Governo ha dovuto rimediare a tentati guasti dell'opposizione politica; e cogli estimi, invece, il Governo del tempo (e di seguito il Parlamento) fece tutto da sé, per contrastare, sì, l'opposizione, ma quella dei cittadini direttamente.

Il condono edilizio, dunque, prosegue la sua strada - sostanzialmente - in sede di Finanziaria. La cosa, di per sé indifferente, ha comunque contribuito a snaturare il significato (ed è questo - finora - l'unico successo vero che, al proposito, l'opposizione è riuscita ad ottenere). Nato con intenti differenziati, il condono potrebbe essere interpretato - in questo modo - esclusivamente finalizzato a scopi di finanza pubblica.

Non era così, e (col recupero, da parte del Senato, della parte residua del 551, come reiterato) non dovrà essere così.

Il condono è (ed è nato come) un segnale nei confronti di uno Stato invadente, che pretende di regolare - sotto il profilo urbanistico - ogni tramezzo o pertugio. Il condono Radice, così, è stato visto ed inquadrato in un'ottica liberale, di *deregulation*. Bisogna che questo suo significato (nonostante la detta "manovra diversiva" tramite la Finanziaria, che s'è imposta) sia difeso e salvaguardato. Vengo da un viaggio nelle zone del Sud, ed ho appreso lì soprattutto - in fatti concreti - quanta importanza si attribuisca alle norme sul silenzio-assenso, in funzione anticlientelare. Ed ancora lì (ma il discorso vale anche per altre aree d'Italia) ho toccato con mano che le norme liberalizzatrici vanno difese soprattutto da due lobbies potentissime: quella di chi, costruendo abusivamente, è in grado di produrre a costi inferiori, e quindi di svolgere una concorrenza sleale, ed illecita, nei confronti di chi costruisce correttamente; e quella di chi tenta ancor oggi, sotto mentite spoglie, di ritornare ai fasti di Tangentopoli, e così di varare normative urbanistiche viepiù restrittive, come mezzo al fine di costringere i cittadini a rivolgersi, per le deroghe relative, al solito politico di turno.

Novità in libreria



Danni

L'art. 1122 c.c. (*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*) dispone che «ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio».

Per l'art. 635 del codice penale (*Danneggiamento*) «chiunque distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili altrui è punito, a querela della persona offesa con la reclusione fino a un anno o con la multa fino a lire seicentomila».

Inoltre, ex art. 2043 c.c. (*Risarcimento per fatto illecito*), «qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno».

In generale vi è da aggiungere altresì l'applicabilità dell'art. 2051 c.c. (danno cagionato dalle cose in custodia) anche in materia di condominio (v. Cose in custodia).

Riguardo all'*azione risarcitoria*, le Sezioni Unite della S.C. (14 gennaio 1987, n. 186) hanno precisato che con riguardo al danno subito da cosa oggetto di comproprietà, l'azione risarcitoria è esperibile da ciascun partecipante nei limiti della propria quota verso il responsabile, senza che insorga necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini.

Quando il singolo condomino agisce per il risarcimento dei danni derivati alla sua proprietà individuale per la difettosità delle parti comuni dell'edificio, si presenta in posizione di terzo nei confronti del condominio: questi è obbligato a risarcire il danno ex art. 2051 c.c. e, qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, è anche obbligato a rimuovere ex art. 1172 c.c. le cause del danno stesso; e ciò anche quando trattasi di vizi costruttivi dell'edificio (così Trib. Roma 13 novembre 1991, n. 14418, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 132; in senso conforme, cfr. Trib. Parma 9 dicembre 1991, n. 1150, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 128). Tale azione è ammissibile anche quando persistendo il processo dannoso, il condomino medesimo non abbia fatto preventivo ricorso allo speciale procedimento previsto dall'art. 1105, quarto comma, c.c. per eliminare le cause della lesione lamentata (Trib. Napoli 14 gennaio 1987, in *Arch. loc. e cond.* 1987, 738).

Importante in questo contesto è la puntualizzazione della Cassazione (13 aprile 1991, n. 3942): «ciascun condomino può agire a tutela del suo diritto sulla cosa comune contro il condomino che, con l'uso pregiudizievole delle cose di sua esclusiva pertinenza, abbia determinato il deterioramento o la distruzione della cosa stessa, senza essere tenuto a ricercare se il danno sia stato prodotto dal condomino personalmente o da persona a lui legata da un qualsiasi rapporto, cui il condomino che agisce sia estraneo, e ferma restando la possibilità per quest'ultimo di agire contro il terzo responsabile con l'azione ordinaria di risarcimento per fatto illecito di cui all'art. 2043 c.c. e per il condomino giudizialmente chiamato a ripristinare la cosa danneggiata o distrutta a seguito di lavori eseguiti nella parte dell'immobile di sua esclusiva proprietà, di rivalersi nei confronti dell'autore o degli autori materiali del danneggiamento».

Si noti che in caso di danno subito dalle cose comuni, il singolo condomino può agire anche per l'intero, quale concreditore solidale *ex lege*, fatta salva la destinazione della somma così conseguita alla riparazione delle cose comuni, se possibile, ovvero, in subordine, la ripartizione dell'importo tra i compartecipi, in proporzione delle rispettive quote (Trib. Milano 8 giugno 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1993, n. 3).

In tema di appalto (v. Appalto) è da segnalare che, con riguardo ai danni che siano derivati ad un condominio di edificio dall'imperfetta esecuzione di un appalto, conferito con deliberazione maggioritaria dell'assemblea, il singolo condomino assente o dissenziente, oltre che agire direttamente contro l'appaltatore, può impugnare detta deliberazione, ai sensi e nei casi di cui all'art. 1137 c.c., ma non anche esperire azione risarcitoria nei confronti del condominio o degli altri condomini, non essendo configurabile una loro responsabilità aquiliana per il solo fatto della partecipazione alla maggioranza attraverso la quale si esprime la volontà dell'ente condominiale (Cass. 7 maggio 1988, n. 3395).

È stato tra l'altro rilevato (Trib. Milano 1989, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 77) che l'accertata responsabilità di una ditta incaricata di lavori di riparazione nell'edificio condominiale nella causazione di un evento dannoso, non esclude la responsabilità concorrente del condominio, qualora il danno sia derivato da cosa di proprietà comune (fattispecie relativa ad infiltrazioni di acqua dal canale di scarico della fognatura del condominio).

In tema di *indennità* è stato invece sottolineato che, nel caso in cui a causa di lavori di ripristino di una facciata (v. Facciata) condominiale venga collocato per alcuni mesi un ponteggio che impedisca la sistemazione dei tavolini esterni di un esercizio commerciale (nella specie: un bar) con un danno per la perdita della clientela e dell'avviamento commerciale, oltre all'inutile spesa dell'indennità di occupazione di area pubblica per quel periodo di tempo, ricorrono le condizioni per l'applicazione della norma di cui all'art. 843 c.c., che riconosce il diritto ad un indennizzo in caso di occupazione del fondo per la esecuzione di opere, anche se compiute nell'interesse comune allo stesso proprietario del fondo (Trib. Milano 20 febbraio 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, n. 3).

Per riferimenti sulla norma di cui all'art. 1122 c.c., v. parti comuni in genere.

V., altresì, allagamento; assicurazione dell'edificio; cose in custodia; danno temuto; furto; getto pericoloso di cose; infiltrazioni; neve; rovina di edifici; rovina e difetti di cose immobili; violenza privata.

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

GIURISPRUDENZA CASA

Conta solo la legittimità

La Cassazione ha precisato in una recente sentenza (n. 3747/94, inedita) la portata - e il senso - degli articoli 1135 (attribuzioni dell'assemblea dei condomini) e 1137 (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea) del Codice civile.

I supremi giudici hanno così stabilito che, per il disposto delle predette norme, «la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine (di 30 giorni) stabilito dall'art. 1137, terzo comma, del Codice civile, non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 Cod. civ.» (concernente le cause di nullità del contratto: contrarietà a norme imperative, illiceità della causa, in certi casi illiceità dei motivi ecc.). Infatti - ha detto ancora, testualmente, la Suprema Corte - «non è consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

L'annuncio è venuto dall'Aici

Fondi immobiliari entro giugno '95

Saranno gestiti da 300 nuove figure di consulenti specializzati

Al via i fondi di investimento immobiliare e nuove professionalità sempre più specializzate per fornire consulenze in materia. Queste le novità annunciate a Milano dall'Aici (Associazione italiana consulenti immobiliari) che ha fatto il punto della situazione del mercato immobiliare e ha messo in guardia sulle molte interpretazioni che sono state date del condono edilizio.

Secondo quanto annunciato dal presidente dell'associazione, Alberto Lunghini, i fondi di investimento immobiliare partiranno entro giugno '95. I fondi saranno, almeno in partenza, generici e diversificati su territorio per non rischiare in un unico settore. I fondi sono appetibili perché acquisterranno immobili già collocati. Chi volesse scegliere questi investimenti potrà, entro tre anni, rivolgersi a 300 nuovi consulenti specializzati in materia. A tale scopo università ed esperti di finanza daranno il via a corsi creati appositamente per la preparazione di queste nuove figure professionali.

LOCAZIONE


Aumentano i contratti calano gli sfratti

È cresciuto del 7,3% il numero dei contratti di affitto ed è invece in calo (-2,1%) quello relativo ai contratti di compravendita. Lo rileva una indagine svolta dal Ministero dell'Interno. Secondo i dati resi noti, i provvedimenti esecutivi di sfratto sono stati - tra il gennaio ed il giugno di quest'anno - 37.611. Di questi, 22.888 per finita locazione, 14.416 per altra causa e 307 per necessità del locatore. Più del 65% dei provvedimenti esecutivi sono stati emessi nei comuni capoluogo di provincia, ma le sole città di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Catania e Palermo raccolgono più del 42% del totale nazionale.

Sempre nei primi sei mesi dell'anno agli ufficiali giudiziari sono state presentate 69.953 richieste di esecuzione (-6% rispetto al 1993), mentre gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario sono stati 9.942 (-5%).

Sul versante degli affitti e delle vendite, fra gennaio e giugno sono state registrate 402.742 nuove locazioni e 243.360 compravendite. Anche qui, i comuni capoluogo dominano con, rispettivamente, il 44% ed il 34% del totale nazionale e le 11 province maggiori riuniscono da sole il 42,6% ed il 38%.

I FATTORI CHE INCIDONO SULLA VALUTAZIONE DI UNA CASA



Fattore	Valore	Indirizzo
La zona in cui si trova	per ogni metro q.m. +1%	
Area pubblica	zona 1 (centrali) -100%	
	zona 2 (periferia) -50%	
	zona 3 (periferia) -20%	
	zona 4 (periferia) -10%	
	zona 5 (periferia) -5%	
	zona 6 (periferia) -2%	
	zona 7 (periferia) -1%	
	zona 8 (periferia) -0,5%	
	zona 9 (periferia) -0,2%	
	zona 10 (periferia) -0,1%	
	zona 11 (periferia) -0,05%	
	zona 12 (periferia) -0,02%	
	zona 13 (periferia) -0,01%	
	zona 14 (periferia) -0,005%	
	zona 15 (periferia) -0,002%	
	zona 16 (periferia) -0,001%	
	zona 17 (periferia) -0,0005%	
	zona 18 (periferia) -0,0002%	
	zona 19 (periferia) -0,0001%	
	zona 20 (periferia) -0,00005%	
	zona 21 (periferia) -0,00002%	
	zona 22 (periferia) -0,00001%	
	zona 23 (periferia) -0,000005%	
	zona 24 (periferia) -0,000002%	
	zona 25 (periferia) -0,000001%	
	zona 26 (periferia) -0,0000005%	
	zona 27 (periferia) -0,0000002%	
	zona 28 (periferia) -0,0000001%	
	zona 29 (periferia) -0,00000005%	
	zona 30 (periferia) -0,00000002%	
	zona 31 (periferia) -0,00000001%	
	zona 32 (periferia) -0,000000005%	
	zona 33 (periferia) -0,000000002%	
	zona 34 (periferia) -0,000000001%	
	zona 35 (periferia) -0,0000000005%	
	zona 36 (periferia) -0,0000000002%	
	zona 37 (periferia) -0,0000000001%	
	zona 38 (periferia) -0,00000000005%	
	zona 39 (periferia) -0,00000000002%	
	zona 40 (periferia) -0,00000000001%	
	zona 41 (periferia) -0,000000000005%	
	zona 42 (periferia) -0,000000000002%	
	zona 43 (periferia) -0,000000000001%	
	zona 44 (periferia) -0,0000000000005%	
	zona 45 (periferia) -0,0000000000002%	
	zona 46 (periferia) -0,0000000000001%	
	zona 47 (periferia) -0,00000000000005%	
	zona 48 (periferia) -0,00000000000002%	
	zona 49 (periferia) -0,00000000000001%	
	zona 50 (periferia) -0,000000000000005%	
	zona 51 (periferia) -0,000000000000002%	
	zona 52 (periferia) -0,000000000000001%	
	zona 53 (periferia) -0,0000000000000005%	
	zona 54 (periferia) -0,0000000000000002%	
	zona 55 (periferia) -0,0000000000000001%	
	zona 56 (periferia) -0,00000000000000005%	
	zona 57 (periferia) -0,00000000000000002%	
	zona 58 (periferia) -0,00000000000000001%	
	zona 59 (periferia) -0,000000000000000005%	
	zona 60 (periferia) -0,000000000000000002%	
	zona 61 (periferia) -0,000000000000000001%	
	zona 62 (periferia) -0,0000000000000000005%	
	zona 63 (periferia) -0,0000000000000000002%	
	zona 64 (periferia) -0,0000000000000000001%	
	zona 65 (periferia) -0,00000000000000000005%	
	zona 66 (periferia) -0,00000000000000000002%	
	zona 67 (periferia) -0,00000000000000000001%	
	zona 68 (periferia) -0,000000000000000000005%	
	zona 69 (periferia) -0,000000000000000000002%	
	zona 70 (periferia) -0,000000000000000000001%	
	zona 71 (periferia) -0,0000000000000000000005%	
	zona 72 (periferia) -0,0000000000000000000002%	
	zona 73 (periferia) -0,0000000000000000000001%	
	zona 74 (periferia) -0,00000000000000000000005%	
	zona 75 (periferia) -0,00000000000000000000002%	
	zona 76 (periferia) -0,00000000000000000000001%	
	zona 77 (periferia) -0,000000000000000000000005%	
	zona 78 (periferia) -0,000000000000000000000002%	
	zona 79 (periferia) -0,000000000000000000000001%	
	zona 80 (periferia) -0,0000000000000000000000005%	
	zona 81 (periferia) -0,0000000000000000000000002%	
	zona 82 (periferia) -0,0000000000000000000000001%	
	zona 83 (periferia) -0,00000000000000000000000005%	
	zona 84 (periferia) -0,00000000000000000000000002%	
	zona 85 (periferia) -0,00000000000000000000000001%	
	zona 86 (periferia) -0,000000000000000000000000005%	
	zona 87 (periferia) -0,000000000000000000000000002%	
	zona 88 (periferia) -0,000000000000000000000000001%	
	zona 89 (periferia) -0,0000000000000000000000000005%	
	zona 90 (periferia) -0,0000000000000000000000000002%	
	zona 91 (periferia) -0,0000000000000000000000000001%	
	zona 92 (periferia) -0,00000000000000000000000000005%	
	zona 93 (periferia) -0,00000000000000000000000000002%	
	zona 94 (periferia) -0,00000000000000000000000000001%	
	zona 95 (periferia) -0,000000000000000000000000000005%	
	zona 96 (periferia) -0,000000000000000000000000000002%	
	zona 97 (periferia) -0,000000000000000000000000000001%	
	zona 98 (periferia) -0,0000000000000000000000000000005%	
	zona 99 (periferia) -0,0000000000000000000000000000002%	
	zona 100 (periferia) -0,0000000000000000000000000000001%	

Da

L

a



Chi rappresenta e tutela gli interessi della tua proprietà ogni volta che ne hai bisogno?

CONFEDILIZIA A ROMA
i vantaggi di essere iscritti

- AMMINISTRAZIONE** (se sei abilitato o sei abilitato Confedilizia)
- CONSERVATORE** (se sei abilitato Confedilizia)
- PROCURATORE** (se sei abilitato Confedilizia)
- CONSIGLIERE** (se sei abilitato Confedilizia)
- CAVALIERE** (se sei abilitato Confedilizia)
- DELEGATO** (se sei abilitato Confedilizia)
- CAVALIERE** (se sei abilitato Confedilizia)
- DELEGATO** (se sei abilitato Confedilizia)
- CAVALIERE** (se sei abilitato Confedilizia)
- DELEGATO** (se sei abilitato Confedilizia)

06/36001293

Confedilizia di Roma

via ... n. ... tel. 06/36001293

La manchette pubblicitaria pubblicata, a pagina intera, dall'UPR - Confedilizia di Roma sul **CORRIERE DELLA SERA**

Norme di comportamento dell'amministratore immobiliare

Codice di autodisciplina

Il Codice di Autodisciplina ha lo scopo di garantire che le prestazioni professionali dell'Amministratore immobiliare, nello svolgimento del suo ruolo particolarmente utile al processo economico vengano realizzate soprattutto come servizio per il migliore godimento della proprietà immobiliare;

L'insieme delle regole, esprimendo i parametri comportamentali cui deve uniformarsi l'attività dell'amministratore immobiliare, costituisce la base normativa per l'autodisciplina professionale.

Il Codice di Autodisciplina è vincolante per tutti gli amministratori aderenti all'Associazione "A.I.A.C.I.", i quali s'impegnano ad osservare ed accettare le norme del codice stesso, dare opportuna diffusione alle regole associative ed alle deliberazioni del Consiglio Provinciale, nonché adottare gli opportuni ed adeguati provvedimenti nei confronti dei soci che non si attengono alle regole associative.

Il Codice di Autodisciplina ha l'intento di assicurare alla clientela ed al pubblico il massimo delle garanzie morali e di correttezza.

Doveri generali

L'amministratore immobiliare:

- a) deve esercitare la professione con probità, con dignità e competenza. Anche fuori dell'esercizio professionale deve mantenere irrepreensibile condotta morale e civile;
- b) non deve, in nessun caso, procurarsi clientela mediante illecita pubblicità, o tramite procacciatori d'affari, o millantando influenza presso persone ed Enti;
- c) deve assolvere i propri doveri professionali col massimo scrupolo ed impegno ed in particolare deve fornire le prestazioni richieste con la massima precisione;
- d) è tenuto ad un costante aggiornamento professionale a maggior tutela degli interessi della clientela;
- e) è tenuto all'osservanza del segreto professionale, giusta obbligo di legge (ex art. 622 C.P.). Il segreto si estende a tutto ciò di cui l'amministratore immobiliare ha avuto notizia per ragione della sua professione;
- f) non deve trarre profitto da quanto gli è stato posto a conoscenza nell'ambito del mandato fiduciario che gli è stato conferito;
- g) è tenuto a rispettare le tariffe di retribuzione professionale stabilite e/o convenute dagli organi di categoria;

- h) deve sempre dare prova di misura e di prudenza, stando attento a non mettere in pericolo né la propria situazione né quella dei propri clienti.

Doveri verso i clienti

L'amministratore immobiliare:

- a) nell'esecuzione dell'incarico deve compiere le sole prestazioni che gli sono state richieste ed eventualmente quelle che, a suo prudente giudizio, ritiene indispensabili negli interessi dei clienti;
- b) qualora, durante lo svolgimento del rapporto professionale, venga a trovarsi in contrasto di interessi con il proprio cliente, deve preferire la tutela dell'interesse di questi al proprio;
- c) può recedere dall'incarico professionale solo per giusta causa, ma deve farlo in modo da evitare pregiudizio al cliente e comunque dopo aver proceduto a tempestiva notifica;
- d) nel determinare la misura del compenso alle proprie prestazioni, adeguato alla mole ed importanza dell'opera ed al decoro della professione, farà una giusta applicazione della tariffa professionale.

Doveri verso i colleghi

L'amministratore immobiliare:

- a) intratterrà con i colleghi rapporti professionali fondati sulla lealtà ed improntati alla cortesia ed al rispetto;
- b) non deve in alcun modo promuovere la deviazione, a proprio o ad altrui profitto, della clientela dei colleghi o già indirizzata verso altri studi professionali;
- c) se chiamato a subentrare ad altro collega professionista in incarico da questi assunto in precedenza non dovrà accettare se prima non sia intervenuta la regolazione del rapporto professionale precedente mediante la corresponsione delle dovute competenze;
- d) se per qualsiasi motivo o ragione venga a contrasto con un collega, non potrà adire le vie legali se prima non avrà esperito tutti i tentativi per addivenire ad amichevole composizione della vertenza o a soluzione arbitrata o ad intervento dei giuri d'onore;
- e) deve adempiere agli obblighi di solidarietà nell'ambito del proprio gruppo professionale cooperando con disinteresse e dedizione con gli organi pubblici e nelle libere associazioni di categoria per il conseguimento dei comuni fini organizzativi, culturali, mutualistico-previdenziali e di difesa contro ogni abuso.

(da *Agenda Amministratore AIACI*)

Proverbi e diritto fanno a pugni

I proverbi sono saggezza antica, la quintessenza del buon senso; ma *non c'è un proverbio, un solo proverbio, che collimi con il diritto.*

Sette proverbi possono essere un campione sufficiente per una esauriente dimostrazione. Eccoli:

1) *chi rompe paga e i cocci sono suoi*

Nulla di più giuridicamente errato. È vero che chi rompe la cosa altrui deve risarcire il danno e, perciò, pagare. Ma il risarcimento del danno non è, per il diritto, un modo di acquisto della proprietà: i cocci, per salato che sia il risarcimento versato, non sono affatto suoi.

2) *ogni promessa è debito*

Sbagliato, almeno per il diritto. Solo la promessa al pubblico è debito, così il proverbio dovrebbe essere giuridicamente rettificato. La promessa di pagamento vale solo ad invertire l'onere della prova sulla esistenza del debito; e si dovrebbe proclamare che ogni promessa fa presumere il debito, ma un simile principio di diritto ha un suono assai poco proverbiale. Quanto alla promessa di donazione, che è poi quella che più frequentemente dà luogo all'invocazione del proverbio in esame, essa è addirittura colpita da nullità, e non produce effetto alcuno.

3) *a caval donato non si guarda in bocca*

In bocca al caval donato, tutto all'opposto, il diritto autorizza a guardare, eccome. Intanto è valida la clausola che addossa al donante la responsabilità per i vizi della cosa donata; e poi, anche in mancanza di una apposita clausola, i vizi possono essere denunciati in caso di dolo del donante, ossia quando costui sapeva che il destriero donato era in realtà un ronziro.

4) *un bel tacer non fu mai scritto*

Un bel tacer, tutto all'opposto, è il silenzio-assenso della pubblica amministrazione. Quanto questo tacer sia bello, e quanto venga vagheggiato, potranno dirlo tutti i proprietari di suoli che hanno fatto domanda per ottenere una licenza di costruzione.

Si dirà allora che, se è giuridicamente errato questo proverbio, risulta esatto il seguente:

5) *chi tace acconsente*

Non è così: altro è il silenzio dell'autorità, che è un bel tacer nel senso sopra illustrato, altro il silenzio del privato, cui si chiede di consentire ad una proposta. Chi tace, per il diritto privato, non dice alcunché, non consente affatto.

6) *dopo il mal fatto pentirsi non vale*

E invece può valere, specie da quando esiste la legge sui pentiti, una notevolissima riduzione di pena, quasi l'impunità. Chi confida nei proverbi può avere l'amara sorpresa di trovarsi di fronte, in legittima libertà, un pluriomicida;

7) *al contadin non far sapere quanto è buono il formaggio con le pere*

Assolutamente sbagliato: ai braccianti agricoli i contratti collettivi del settore riconoscono il diritto di informazione. Sicché il contadino ha tutto il diritto di sapere e (ciò che il proverbio mira a scongiurare) di trarre personale profitto dalle informazioni ricevute.

Possiamo dunque fondatamente argomentare che, se i proverbi sono la quintessenza del buon senso, e se il diritto predica tutto l'opposto dei proverbi, una sola conclusione si impone: *è il buon senso il rovescio del diritto.*

F. Galgano, "Il rovescio del diritto" - Giuffrè

CONTRASTI GIURISPRUDENZIALI

Immobile locato a più usi e indennità di avviamento

Le sezioni unite della Cassazione sono state chiamate a risolvere il contrasto insorto nell'ambito civile della Corte sul problema della quantificazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento nel caso di locazione di immobile urbano adibito, oltre che ad attività commerciale a diretto contatto con il pubblico, anche ad altro uso. Parte della giurisprudenza ha ritenuto applicabile alla fattispecie il criterio del c.d. "uso prevalente", previsto dal comma 2 dell'art. 80 l. 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone), secondo cui "quando la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente". Secondo questo orientamento il diritto all'indennità va riconosciuto soltanto nel caso in cui l'immobile fosse destinato in modo prevalente agli usi indicati dall'art. 27, quando vi fosse contatto diretto con il pubblico e sia intervenuta la cessazione del rapporto

(art. 34 e 35), mentre la sua quantificazione va sempre rapportata all'intero canone, senza possibilità di frazionare il corrispettivo in relazione ai vari usi praticati dal conduttore. Così, limitatamente all'applicazione del principio dell'uso prevalente, Cass., sez. III, 22 dicembre 1983, n. 7554, con riferimento a un caso di alloggio adibito dal conduttore ad abitazione e studio medico; e, in termini più espliciti e generali, Cass., sez. III, 8 agosto 1991, n. 8631. Secondo altre decisioni, invece, il criterio della prevalenza dell'uso, fissato dall'art. 80 l. n. 392, cit., non è applicabile alla disciplina dell'indennità per la perdita dell'avviamento prevista dagli art. 34 e 35. Partendo da questo comune presupposto, le decisioni in esame giungono però a conclusioni difformi in ordine alla quantificazione dell'indennità. Secondo Cass., sez. III, 14 aprile 1986, n. 2616 "l'indennità prevista dall'art. 34 l. n. 392 del 1978 a favore del conduttore di im-

mobile destinato ad uso diverso da quello abitativo, sempreché l'attività in esso esercitata comporti il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, compete anche al conduttore il quale svolga nell'immobile condotto in locazione sia l'attività di produzione che quella di vendita al minuto, indipendentemente dalla prevalenza o meno di quest'ultima attività". A diverse conclusioni perviene invece Cass., sez. III, 8 novembre 1989, n. 4664, che, pur ribadendo l'irrelevanza dell'uso prevalente, afferma che "l'indennità di avviamento deve essere determinata mediante l'individuazione dell'ambito spaziale nel quale si svolge il contatto diretto con il pubblico dei consumatori, cosicché una volta individuata quest'area possa in relazione ad essa determinarsi proporzionalmente il canone di locazione e quindi la corrispondente indennità".

(Da: Gazzetta Giuffrè Italia Oggi n. 1/94)

Locazione di cose

La scadenza del regime transitorio delle locazioni non abitative ne comporta l'automatica cessazione senza necessità di disdetta

Si sostiene che a seguito della C. cost. n. 108 del 1986 - con la quale è stata dichiarata l'illegittimità della proroga di cui all'art. 1 comma 9 bis l. n. 118 del 1985 - le date di scadenza del regime transitorio delle locazioni non abitative vanno individuate con riguardo agli art. 67 e 71 l. n. 392 del 1978 e 15 bis l. n. 94 del 1982, per cui in coincidenza delle medesime ha luogo l'automatica cessazione di quel regime, senza necessità di preventiva disdetta; di conseguenza, prosegue la sentenza, scaduto il contratto, se il conduttore non rilascia l'immobile, il locatore è legittimato all'intimazione dello sfratto per finita locazione, senza che sia configurabile una tacita riconduzione in relazione al godimento di fatto dell'immobile protrattosi, in assenza dell'intimazione stessa, per tutto il periodo compreso fra la detta scadenza e la caducazione, a opera della Corte costituzionale, delle ulteriori disposizioni di proroga.

(Cass., sez. III, 5 marzo 1994, n. 2174)

Il creditore del coniuge del fallito può impugnare il provvedimento di distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile in comunione

Nel caso di illegittima acquisizione all'attivo fallimentare della quota dell'immobile di cui sia comproprietario il coniuge del fallito per effetto del regime della comunione legale dei beni, la Corte ha stabilito che il creditore del predetto coniuge, il quale vanta ipoteca sull'immobile, può proporre reclamo ex art. 26 l. fall. avverso il decreto del giudice delegato di distribuzione del ricavato della vendita del bene, al fine di far valere il suo diritto alla prelazione in sede di riparto, senza che sia a tal fine necessaria la previa insinuazione al passivo e senza che gli si possa opporre la definitività dell'acquisizione della menzionata quota alla massa attiva. Infatti, ha precisato la Corte, il decreto che ha disposto tale acquisizione non ha effetto traslativo del bene alla massa, ma è un mero strumento pratico utilizzato a fini di trascrizione, di modo che la sua illegittimità, come è rilevabile ex art. 619 c.p.c. dal terzo proprietario o, in via surrogatoria, dal suo creditore, per ottenere la sottrazione del bene dall'attivo fallimentare così può essere fatta valere da quest'ultimo anche soltanto in sede di distribuzione per ottenere il soddisfacimento del suo credito.

(Cass. sez. I, 24 febbraio 1994, n. 1875)

Contratti agrari

Le norme della l. n. 203 del 1982 non si applicano ai contratti di godimento di costruzioni, ancorché destinate alla produzione agricola.

(Cass. sez. III, 4 ottobre 1994, n. 8078)

Le norme della l. 3 maggio 1982, n. 203 - si legge nella sentenza - si riferiscono solo ai contratti di affitto (art. 1) o ai contratti che hanno per oggetto il godimento di un fondo rustico (art. 27), intendendosi per tale quello destinato alla coltivazione per il suo sfruttamento agricolo, e non sono, quindi, applicabili ai contratti di godimento di costruzioni (nella fattispecie esaminata dalla Corte, un capannone per allevamento avicolo), nonché ai contratti di godimento di terreni attrezzati non coltivabili o di strutture comunque destinate alla produzione agricola.

In senso contrario, precisa ancora la sentenza, non può argomentarsi dall'art. 1 l. 20 novembre 1986, n. 778, che ha modificato l'art. 206 t.u. inf. lav. ai soli fini dell'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, senza incidere sulle norme della l. n. 203, cit., allorché ha ricondotto alla più generale categoria dei contratti agrari quelli di godimento di beni strumentali all'esercizio di un'azienda agricola o forestale.

da Gazzetta Giuffrè, Italia Oggi 22/94.

Il cantiere

Materiali e tecnologie

I vantaggi dell'isolamento termico

L'energia consumata per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria nell'edilizia residenziale, rappresenta circa il 15 per cento dei consumi energetici nazionali.

Intraprendere lavori finalizzati al risparmio energetico significa: trovare soluzioni per consumare meno energia e ridurre così le spese di riscaldamento migliorando il comfort dell'appartamento; partecipare allo sforzo nazionale per ridurre drasticamente i consumi di combustibile derivato da fonte esauribile; proteggere l'ambiente e contribuire alla riduzione dell'inquinamento. Per raggiungere questi obiettivi si sono avviati, in questi ultimi anni, vari programmi mirati ad un uso razionale dell'energia negli edifici: tali programmi prevedono sia migliori criteri di progettazione nelle nuove costruzioni, più attenti all'aspetto energetico, sia interventi di contenimento dei consumi sul patrimonio edilizio esistente.

L'Enea, Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente, suggerisce alcune soluzioni all'interno degli appartamenti, tenendo però presente che alcuni interventi devono essere effettuati con cura ed eventualmente previa consultazione di un tecnico specializzato. Negli alloggi costruiti quando il prezzo del combustibile era ancora ridotto, viene spesso sprecata quotidianamente molta energia: infatti di tutta l'ener-

gia utilizzata in una stagione per riscaldare a 20° C un edificio, una buona parte viene dispersa dalle strutture (tetto, muri, finestre) ed una parte dall'impianto. A tale scopo le precauzioni relative ai componenti dell'edificio suggerite sono: riduzione delle dispersioni di calore attraverso le pareti e il tetto dell'immobile; limitazione delle fughe di aria calda dalle finestre.

Coibentare le pareti di un edificio significa aggiungere uno strato di materiale isolante. Operando sulle pareti esterne l'isolamento dei muri può essere realizzato dall'interno o dall'esterno dell'alloggio o nell'intercapedine del muro stesso.

Tutte e tre le soluzioni presentano alcuni vantaggi: la scelta dell'intervento da adottare dipenderà dallo stato di degrado dell'edificio e dalla somma di denaro disponibile per la sua realizzazione. L'isolamento dall'interno è un metodo non eccessivamente costoso che può essere realizzato facilmente. Provoca, però, una leggera diminuzione dello spazio abitabile e può richiedere la rimozione dei radiatori, delle prese e degli interruttori elettrici. L'isolamento dall'esterno è senza dubbio la soluzione più efficace per isolare bene un edificio, in particolare è molto conveniente quando è comunque previsto un rifacimento della facciata; per questo particolare tipo di intervento, comunque, è

consigliabile affidarsi ad un'impresa esperta.

L'isolamento nell'intercapedine è possibile quando la parete contiene un'intercapedine che può essere riempita con materiali isolanti: la spesa è modesta e l'intervento è conveniente. Per conseguire un effettivo risparmio energetico, ad ogni intervento di isolamento deve comunque corrispondere una nuova regolazione dell'impianto di riscaldamento; si rischia infatti di surriscaldare l'edificio, perdendo i risparmi energetici ed economici apportati dall'intervento.

Tra tutte le superfici esterne di un edificio, spesso il tetto è l'elemento che disperde più calore: isolarlo non è difficile, e nella maggior parte dei casi, risulta relativamente poco costoso. Se la copertura è stata isolata da più di 10 anni è consigliabile verificare lo stato dell'isolante: deve essere perfettamente asciutto, non lacerato, coprire tutta la superficie del tetto ed aver conservato il suo spessore iniziale.

Nel caso contrario è meglio provvedere ad un nuovo isolamento. Operando sulla copertura bisogna inoltre tenerne presente la tipologia. In particolare se la copertura è piana si tratta di un intervento estremamente delicato perché necessita di un'accurata impermeabilizzazione e, se il tetto è praticabile, di un'adeguata pavimentazione; si consiglia, pertanto, di rivolgersi a personale esperto. Nel caso di tetto inclinato, se il sottotetto non è praticabile conviene posare l'isolante sul pavimento del sottotetto stesso; isolare la parte inclinata infatti porterebbe solo a riscaldare inutilmente il volume del sottotetto.

Se il sottotetto è praticabile conviene fissare l'isolante parallelamente alla pendenza del tetto dalla parte interna se si vuole ottenere un ambiente confortevole ed abitabile; se invece il sottotetto è usato solo come locale di sgombero conviene realizzare l'isolamento al pavimento.

Se infine l'alloggio è ubicato all'ultimo piano si può prevedere l'isolamento del soffitto: è un intervento di facile attuazione che, generalmente, non richiede decisioni condominiali. Anche se sono già stati effettuati interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti murarie dell'edificio, il calore può continuare a fuoriuscire dalle finestre attraverso vetri, cassonetti e fessure.

È quindi indispensabile migliorare la tenuta all'aria dei serramenti e ridurre le dispersioni di calore at-

FRANE DI CASE A ROMA

Compra casa all'inquilino da sfrattare

L'appartamento è occupato da un disadatto. Il proprietario lo voleva per la figlia

ROMA — Anche la città per chiudere le porte davanti ai ricatti: il proprietario non voleva più occupare l'appartamento. Il disadatto inquilino, occupando il locale, aveva impedito al proprietario di vendere la casa. Il proprietario, che aveva comprato la casa, aveva chiesto al giudice di sfrattare l'inquilino. Il giudice, però, aveva respinto la richiesta, ritenendo che il proprietario non aveva diritto di sfrattare l'inquilino. Il proprietario ha chiesto al giudice di sfrattare l'inquilino. Il giudice, però, ha respinto la richiesta, ritenendo che il proprietario non aveva diritto di sfrattare l'inquilino.

La casa, di tre stanze, è al piano terra di un palazzo di viale Mazzini, n. 10. Il proprietario, che aveva comprato la casa, aveva chiesto al giudice di sfrattare l'inquilino. Il giudice, però, aveva respinto la richiesta, ritenendo che il proprietario non aveva diritto di sfrattare l'inquilino.

Materiali e tecnologie

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
traverso i vetri e il cassonetto. Ciò non significa sigillare la casa: un'eccessiva impermeabilità all'aria crea, infatti, problemi di muffe e condense; un'adeguata ventilazione risolve questi inconvenienti e consente di raggiungere il livello di comfort ottimale.

Le infiltrazioni provenienti dalle finestre, infatti, provocano rinnovi d'aria eccessivi, con relative dispersioni di calore.

Occorre dunque ridurle. Esistono sul mercato diversi prodotti: le guarnizioni per serramenti (in gomma, alluminio ecc.) di semplice messa in opera; il silicone di facile impiego.

Quando le finestre hanno un solo vetro si può inserire un altro vetro sul medesimo infisso, ottenendone così uno doppio, oppure utilizzare le controlastre trasparenti creando, in entrambi i casi, un'intercapedine d'aria; applicare tendaggi pesanti davanti alle finestre; aggiungere un secondo serramento dietro o davanti al vecchio; sostituire tutto il serramento con un altro già predisposto con vetrocamera. La sostituzione dei serramenti comporta costi piuttosto elevati.

Tuttavia, se essi sono vecchi e danneggiati, non si esiti a sostituirli con nuovi serramenti termoisolanti e si controllino le dispersioni di calore dal cassonetto; il cassonetto è uno dei punti di notevole dispersione di calore perché spesso non è isolato; poiché isolarlo è un intervento piuttosto semplice e poco costoso, laddove c'è lo spazio sufficiente (almeno 2 cm) per applicare l'isolante, è sicuramente conveniente effettuare l'intervento. Infine, analizzando i componenti dell'edificio possiamo considerare che gli appartamenti siti sopra porticati sovente disperdono il loro calore attraverso il pavimento essendo a diretto contatto con l'ambiente esterno più freddo; è conveniente quindi procedere ad un isolamento del pavimento stesso.

Anche le cantine ed i garage beneficiano inutilmente degli apporti di calore provenienti dai locali superiori abitati e riscaldati. È quindi consigliabile isolare anche il soffitto dei locali non riscaldati e dei porticati. Ricordiamo comunque che per conseguire un effettivo risparmio energetico, ad ogni intervento di isolamento deve corrispondere una nuova regolazione dell'impianto di riscaldamento. In caso contrario, si ottiene solo un aumento della temperatura dell'appartamento senza altri benefici.

Per informazioni:
Enea, tel 06/85285959

Tassazione patrimoni, vecchio arnese

L'occupazione delle terre e la tassazione dei patrimoni sono due vecchi arnesi della sinistra. Il secondo, in particolare, dopo il declino delle società agrarie, sembra incontrare le preferenze sistematiche della sinistra finanziaria (che è poi un caso in cui l'aggettivo cancella il sostantivo). Proposta in termini radicali, come fattore risolutivo di una crisi finanziaria, l'idea di introdurre in Italia una tassazione patrimoniale straordinaria è comunque priva di senso: priva di precedenti positivi nella storia finanziaria, dove questo tipo di tassazione si è sempre combinato *ex ante* od *ex post* con terribili catastrofi economiche; priva di ragioni in un'economia moderna. Per verificarlo basta osservare la struttura della ricchezza in Italia: qui, come in tutte le economie ormai evolute e sofisticate, la ricchezza materiale (le terre, le case, ecc.) ha infatti perso e sta perdendo vertiginosamente di valore rispetto alla ricchezza immateriale. Ed è appunto nel passaggio dalla vecchia alla nuova ricchezza, dalle *Res* alle *New Properties*, che si manifesta il limite della tassazione patrimoniale che, colpendo soprattutto la ricchezza materiale, invece di quella immateriale, che è sfuggente se dotata di un valore crescente, finirebbe per essere irrazionale da un punto di vista economico ed ingiusta dal punto di vista politico, perché pagherebbe di meno chi ha di più.

G. Tremonti - G. Vitaletti,
"La fiera delle tasse" - Il mulino

La fiducia e il Governo

«Gravi errori nei governanti, molte leggi ingiuste e inopportune e tutti i fatti della fragilità umana, saranno sopportati dal popolo senza rivolta o mormorazione» scrive Locke: fino a quel punto, in cui la gravità e la continuità degli abusi non distruggono per intero la fiducia dei cittadini, e non li sospingono a rovesciare il governo con la forza ed a istituire un nuovo potere legislativo.

Natalino Irti,
"Società civile", Giuffrè

Espropriazione per pubblico interesse

L'indennità di occupazione legittima va commisurata al periodo di spossessamento risultante dal decreto di occupazione

Nell'affermare il suddetto principio la sentenza ha quindi precisato che ove lo spossessamento risulti essere avvenuto per un periodo più ampio, il proprietario, in relazione al pregiudizio derivato, potrà chiedere il risarcimento del danno per l'illegittima occupazione (in quanto non sorretta da un formale e legittimo provvedimento di occupazione), ma non potrà pretendere per il suddetto periodo un'indennità per occupazione legittima. La sentenza ha altresì affermato che l'indennità di esproprio deve essere determinata con riferimento esclusivo alla superficie indicata nel decreto di esproprio, per cui, se l'espropriante si impossessa di un'area più ampia, in relazione all'occupazione di tale maggiore superficie (che, non essendo stata preceduta da un provvedimento di esproprio, deve ritenersi arbitraria) il proprietario potrà pretendere il risarcimento del danno da occupazione illegittima, ma non una indennità di esproprio di importo più elevato.

(Cass., sez. I, 14 dicembre 1993, n. 12367)

Edilizia

In mancanza di piano regolatore generale le distanze fra costruzioni restano regolate dall'art. 17 l. n. 765 del 1967

La sentenza, premesso che nel caso in cui il procedimento per la formazione del piano regolatore generale di cui all'art. 8 l. 17 agosto 1942, n. 1150 non venga osservato, con la conseguente mancanza di un'efficace normativa di piano, le distanze fra costruzioni restano regolate dall'art. 17 lett. c l. 6 agosto 1967, n. 765, passa a esaminare alcuni casi specifici precisando: a) che quando una costruzione sia stata realizzata non già lungo una linea retta, ma lungo una linea spezzata, ora coincidente con il confine, ora no, il vicino deve rispettare le distanze imposte dalle legge computate dalle sporgenze e rientranze dell'altrui fabbricato, sussistendo l'interesse del proprietario che abbia costruito per primo affinché i distacchi siano mantenuti da ciascun punto del suo edificio; b) che deve ritenersi in appoggio la costruzione che scarica sul muro del vicino il peso degli elementi che la costituiscono o che in qualsiasi modo la utilizzi per contenere spinte e trovare l'equilibrio statico; c) che è invece in aderenza la costruzione che si trova in semplice contatto col muro del vicino dal quale è autonoma dal punto di vista strutturale, in modo che se venisse meno questo muro l'evento risulterebbe del tutto indifferente all'autonomia della costruzione.

(Cass., sez. II, 15 dicembre 1993, n. 12419)

Ape di Como, ripristini tetti e facciate

L'Ape-Confedilizia di Como partecipa all'"Operazione città murata" promossa per il ripristino, a condizioni agevolate, delle facciate e dei tetti dei palazzi del centro storico. Maggiori informazioni possono essere richieste all'Ape interessata (tel 031-274521) e al suo Presidente avv. Enrico Cantoni.

Ministero Lavoro, "maggiore rappresentatività"

Con sua apposita Circolare (in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*), il Direttore Generale del Ministero del Lavoro, Borgia, ha rappresentato agli enti previdenziali vigilati la necessità che i patti in deroga degli stessi siano sottoscritti per assistenza, come previsto dalla legge, solo dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori "maggiormente rappresentative a livello nazionale". Il Ministero ha anche sottolineato che tale "maggiore rappresentatività" deve essere "effettiva" (e non - all'evidenza - solo nominale).

Ape Bologna 11 recapiti

L'Ape-Confedilizia di Bologna ha aperto recapiti in 11 centri della provincia. Precisamente, a Bazzano, Budrio, Castel San Pietro Terme, Castiglione dei Pepoli, Molinella, Porretta Terme, Sant'Agata Bolognese, San Giorgio di Piano, San Giovanni in Persiceto, Savigno e Vergato.

Notiziario mensile
fuori commercio
diffuso esclusivamente
tramite le Associazioni
della proprietà edilizia

Anno 4
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
il 30 novembre 1994