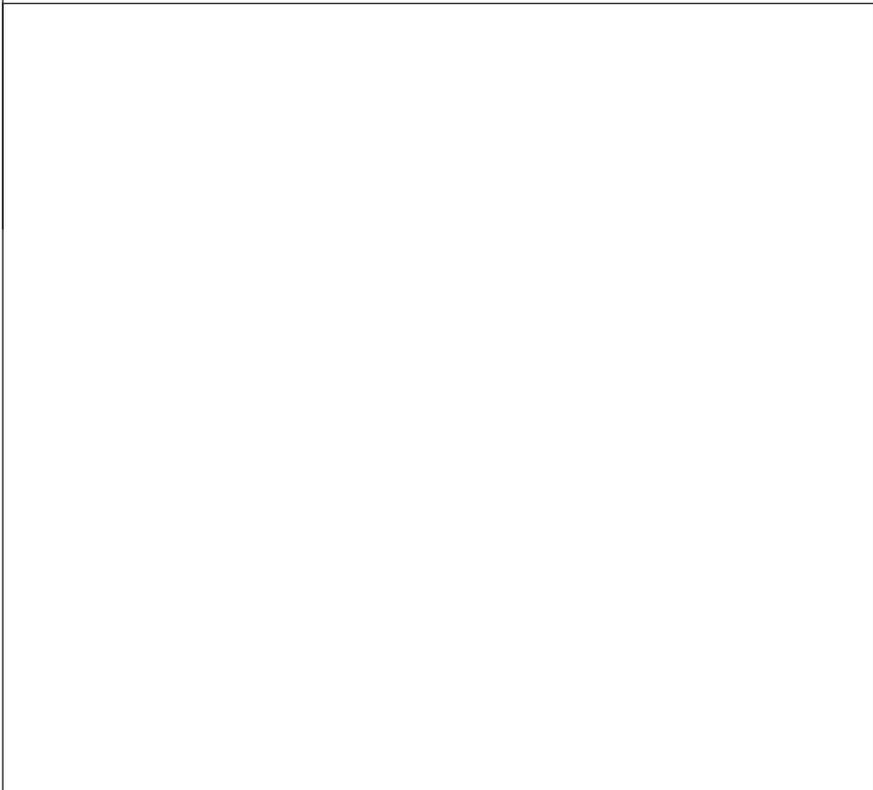
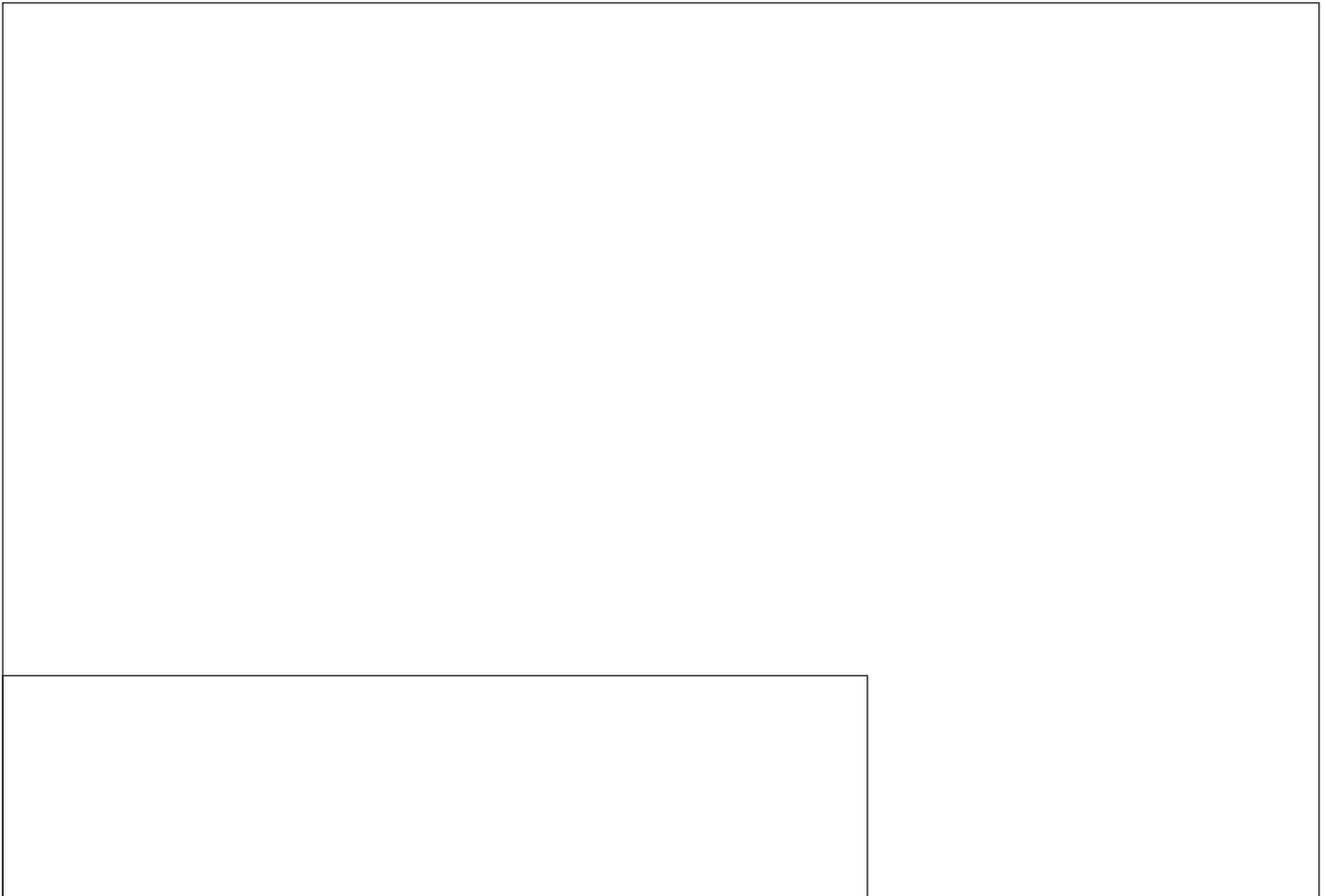


Anno 6 - aprile 1996 - n. 4

Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Roma

CONFEDILIZIA
notizie

LA CONFEDILIZIA DAL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA



Il Presidente della Repubblica ha ricevuto il 13 marzo, nel suo studio privato al Quirinale, una delegazione della Confedilizia guidata dal Presidente Sforza Fogliani (*nella foto sopra*, a colloquio con Scalfaro e coi suoi consiglieri unitamente al Presidente internazionale Toncic Sorinij e al Vicepresidente Marchesini).

A sinistra, il cordiale saluto tra Scalfaro e il Presidente confederale.

Il Presidente incontra Bianco

Il Presidente confederale ha incontrato il presidente dell'Ance, Enzo Bianco, con il quale ha avuto un proficuo scambio di idee sui problemi - in particolare - della fiscalità immobiliare. Unitamente ai Presidenti dell'Ance Valassi e dell'Aspesi Traversa, Sforza Fogliani - che era accompagnato dal Presidente della Cassa portieri Gardella - ha incontrato il Capo di Gabinetto del ministro Treu, Massella (che era affiancato dal Direttore generale D'Atti). Sul problema della gestione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici e della loro dismissione, il Presidente confederale ha anche partecipato - insieme all'arch. Pietrolucci, dell'Upr-Confedilizia - ad un incontro al Crediop che è stato aperto dal ministro Treu nonché ad una conferenza stampa indetta dalla Fiaip (ed alla quale ha partecipato anche l'Ance). A Lodi, Sforza Fogliani ha tenuto una relazione ("Fiscalità immobiliare e libere locazioni") ad un Convegno della Fiaip sul tema "Il mercato immobiliare e la professione di agente".

Sempre numerose le presenze televisive e radio del Presidente. In particolare, Sforza Fogliani ha partecipato ad una trasmissione di "Radio anch'io" (del GR1) insieme al ministro Treu e ad un'altra di "Spazio aperto" (Radio uno) insieme al Sottosegretario ai LL.PP. Testa ed al Segretario generale del Siset, Libero. Più volte il Presidente è stato intervistato dal GR1 e dal GR2 nonché ha partecipato, quale esperto in materia condominiale e locatizia, alla trasmissione di Radio uno "Casella postale".

Gli enti pubblici affitteranno nell'uso diverso coi patti in deroga

Il Decreto legislativo 16.2.1996 n. 104 (sulla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali) ha stabilito che, anche nell'uso diverso dall'abitativo, gli enti pubblici locheranno i propri immobili a mezzo di patti in deroga.

La previsione legislativa ha provocato la furiosa reazione della Confartigianato - prima - e, poi, della Confcommercio. Quest'ultima, in particolare, si è scagliata in una Circolare (pubblicata sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* n. 1/96) contro la "lobby dei proprietari di casa", chiedendo al Governo - non esaudita - la modifica del provvedimento. Tanto, per l'effetto "espansivo" che le due organizzazioni temono che la norma abbia sul problema dell'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso (applicabilità che viene contrastata dalle categorie interessate - oltre che da alcuni professionisti, specie legali - per ragioni di trasparenza fiscale).

La Confedilizia è lieta, invece, del risultato raggiunto. Che, in ogni caso, recherà trasparenza alle locazioni - specie commerciali, ma anche artigianali e piccolo-industriali - degli enti pubblici, aumentandone la redditività a beneficio della collettività e delle categorie (pensionati, in primo luogo) interessate.

CONVEGNO

Condominio: problemi giuridici aperti

4 Maggio 1996 - Piacenza, Sala convegni Banca di Piacenza, via I Maggio 39

PROGRAMMA

- ore 9 Registrazione partecipanti
- ore 9,30 Relazioni
- ore 11,30 Coffee break
- ore 11,45 Presentazione del CD-ROM *Tutto Condominio* della Casa Editrice La Tribuna, a cura di CORRADO SFORZA FOGLIANI, GIACOMO FERRARI e STEFANO MAGLIA.

RELAZIONI

- Avv. GABRIELE DE PAOLA:
"Revisione delle tabelle millesimali a seguito di opere"
- Avv. ETTORE DITTA:
"L'intervento dell'autorità giudiziaria in mancanza del regolamento"
- Avv. MICHELE D'AMICO:
"Derogabilità del regolamento contrattuale?"
- Prof. STEFANO MAGLIA:
"Maggioranze necessarie per la istituzione, modificazione o soppressione del servizio di portierato"
- Avv. PAOLO SCALETTARIS:
"Applicabilità o meno della disciplina del condominio ai complessi di ville a schiera"
- Avv. NINO SCRIPPELLITI:
"Maggior utilizzazione delle parti comuni e degli impianti per effetto di particolare destinazione"
- Avv. GINO TERZAGO:
"Tabelle e autonomia contrattuale"

RISOLUZIONI FINANZE

Tosap alle Province senza limiti

Le Province sono gli enti legittimati a riscuotere la tassa per le occupazioni di spazi e aree pubbliche realizzate su strade provinciali che attraversano comuni con meno di 10 mila abitanti, e questo anche se il soggetto competente per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni è il comune stesso.

È quanto chiarito dal ministero delle finanze con risoluzione 45/E del 18 marzo scorso.

Il dicastero di viale Europa è intervenuto in merito a un quesito posto da un comune, sorto da dubbi interpretativi sulla relazione tra la legge di disciplina della Tosap e il nuovo codice della strada. La risoluzione precisa che - ai sensi dell'articolo 38, comma 4 del dlgs 507/93 - «legittimata alla riscossione della tassa per le occupazioni di spazi e aree pubbliche realizzate su tratti di strade provinciali che attraversano centri di comuni aventi sul proprio territorio una popolazione inferiore a 10 mila abitanti, è l'amministrazione provinciale». A nulla rileva, invece, la circostanza che «il rilascio dei relativi atti di concessione e autorizzazione, in virtù di quanto disposto dall'art. 26, comma 3 del nuovo codice della strada, rientra nella competenza dei comuni attraversati da detti tratti».

Tosap, no a ritocchi retroattivi

Le modifiche al regolamento Tosap che hanno effetti sulla misura della tariffa della tassa occupazione suoli e aree pubbliche non possono avere effetto retroattivo.

Lo chiarisce il ministero delle finanze, con la risoluzione numero 43/E del 16 marzo scorso.

Rispondendo a un quesito di un'amministrazione comunale che aveva deliberato i ritocchi nel maggio dell'anno scorso, il dipartimento delle entrate - direzione centrale fiscalità locale di viale Europa fa presente che «le variazioni di tariffa e comunque le modifiche al regolamento aventi effetto sulle misure di tariffa devono essere approvate, a norma dell'articolo 40 del dlgs 15 novembre 1993, n. 507 e successive modificazioni, nel termine perentorio del 31 ottobre di ciascun anno e hanno effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui la delibera sia divenuta esecutiva». Pertanto, continua la risoluzione, «le modifiche introdotte dall'ente in questione con la deliberazione del 25 maggio 1995 non possono che esplicare effetto dall'anno 1996». Niente retroattività, quindi, è la conclusione del ministero, il quale ricorda anche che per il '96, con l'articolo 4 del dl 32/96, «il predetto termine del 31 ottobre» era stato prorogato al 29/2 scorso.

Confedilizia flash

A scopo promozionale, la Confedilizia centrale ha fatto stampare (e messo a disposizione di tutte le Associazioni territoriali aderenti) un numero unico dal titolo "Confedilizia flash". In particolare, su tale pubblicazione sono trattati gli argomenti del 20% dovuto dagli inquilini in caso di prorata occupazione, della disdetta di fine locazione inserita in contratto, degli obblighi dei notai in sede di stipula di atti di compravendita, dell'onere relativo alla riparazione degli infissi (quando fa carico all'inquilino), della registrazione dei contratti, dell'imposta di bollo per gli stessi, delle agevolazioni prima casa, della contribuzione extraurbana per i Consorzi di bonifica.

Gli iscritti alle Associazioni territoriali che fossero interessati a questi argomenti possono consultare *Confedilizia flash* presso le rispettive Associazioni.

Nuova "bufala" da Padova

Nuova "bufala", ancora una volta, da Padova. Artefice, ancora una volta, l'Unione inquilini.

Il locale Pretore emette un'ordinanza relativa ad una contrattazione ivi svoltasi in modo tutt'affatto particolare (trasmissione da parte della locatrice interessata - una compagnia di assicurazione - di un contratto di locazione contenente clausole, ad avviso del giudice, di dubbia legittimità) e l'ordinanza viene interpretata, e diffusa, come statuento principi di carattere generale in materia di patti in deroga.

La stessa cosa era avvenuta tempo fa, in fattispecie del tutto analoga. E, allora, è proprio il caso di dire: ma Unione inquilini e giornalisti (di Padova), non è ora che la smettano?

L'ordinanza in questione - richiesta, dalle Associazioni aderenti, alla sede centrale della Confedilizia - è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* (ove è già stata pubblicata l'analoga ordinanza di qualche mese fa, e sulla quale si era già tentata analogo "speculazione", altrettanto infondata, non essendo lecito estrapolare principi generali da un caso del tutto singolo, e singolare).

UDIENZA PRESIDENTE REPUBBLICA

L'indirizzo di salute del Presidente confederale a Scalfaro

Signor Presidente,

mi permetta - anzitutto - di esprimere il più vivo ringraziamento della Confedilizia e dei proprietari di casa italiani per avere concesso alla nostra organizzazione questo significativo incontro.

Siamo particolarmente lieti che l'udienza di oggi possa coronare le manifestazioni che abbiamo tenuto per celebrare gli ottant'anni di vita della Confederazione. La Confedilizia è infatti sorta nel 1915, e da allora costituisce un punto di riferimento preciso e certo per la categoria, che intorno ad essa - ed alle sue Associazioni territoriali - si è sempre stretta, nella buona come nella cattiva sorte.

Svolgendo in ogni momento il suo ruolo di organizzazione storica dei proprietari di casa, la Confedilizia ha costantemente cercato - negli anni della sua esistenza - di interpretare e tutelare non solo gli interessi concreti, ma anche il valore ideale e civile della proprietà. Nell'assistenza agli aderenti, la nostra organizzazione si è sempre ispirata a quei valori che hanno trovato concreta esplicitazione nella nostra Carta costituzionale e segnatamente nei suoi articoli 39 e 42, il primo dei quali solennemente sancisce la libertà dell'organizzazione sindacale e il secondo ampiamente riconosce e garantisce la proprietà privata. Nella dialettica delle parti sociali, la Confedilizia - ancora - non ha mai mancato di svolgere il proprio ruolo (in particolare, quello affidatole dalla legge ai fini della stipula dei cosiddetti "patti in deroga") con una responsabile visione dell'interesse generale della società, conscia che la proprietà privata è per ciascuno un diritto naturale "avente una funzione sociale innegabile", così come ci ha ricordato il Santo Padre nell'udienza che il 4 marzo dello scorso anno ha concesso all'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, nella quale l'Italia è rappresentata dalla nostra Confederazione ed il cui Presidente Toncic Sorinij - che ringraziamo - è anche oggi presente fra noi.

Signor Presidente,

in questo particolare momento della vita del nostro Paese, la proprietà edilizia non si sottrae (e non intende sottrarsi) ai doveri, anche di solidarietà, che ad essa incombono. Nello stesso tempo, però, la nostra Confederazione sente di dover sottolineare che il riconoscimento della funzione e del ruolo della proprietà privata non può risolversi in un mero omaggio formale, magari contraddetto nei fatti. Ma - al contrario

- che esso deve essere valorizzato dalla concretezza dei provvedimenti che particolarmente alla casa attono, affrancando la stessa - in specie - da una fiscalità che rischia di compromettere i risultati di diffusione della sua proprietà che il nostro Paese è riuscito a raggiungere, conseguendo in tal modo un traguardo di enorme significato sociale, che ci caratterizza.

Signor Presidente, ancora grazie per averci ricevuti, e per la sensibilità che con questo gesto Ella ha dimostrato verso i temi che ci stanno a cuore. Siamo ben consapevoli dell'onore che alla nostra Confederazione è stato, con questa udienza, fatto. Esso, come le Sue parole, costituisce per noi un impegno a continuare nella difesa di quei valori nei quali la nostra Confederazione - al servizio della categoria e nel perseguimento dei superiori interessi della nostra Italia - da tanti decenni si riconosce. È in questo spirito, e con questo impegno, che La preghiamo di accettare - a nostro ricordo - un

esemplare della medaglia commemorativa degli 80 anni della Confedilizia coniatata dalla Zecca dello Stato.

Partecipanti all'udienza

Col presidente Sforza Fogliani, hanno partecipato all'udienza presidenziale Ivo Amendolagine, Pierluigi Amerio, Salvatore Bentivegna, Achille Lineo Colombo Clerici, Michele D'Amico, Mario Del Chicca, Luigi De Lutio di Castelguidone, Gualtiero Fiorini, Armando Fronduti, Alfredo Fusco, Francesco Genzano, Antonio Guarnieri, Romano Longobardi, Luigi Marchesini, Aldo Mauro, Giovanni Mei, Paolo Pietrolucci, Paolo Scalettari, Michele Vigne e Franco Zippitelli (tutti nella loro qualità di membri del Consiglio di presidenza, di rappresentanti regionali o di presidenti di organismi confederali). Hanno pure partecipato all'udienza, col presidente dell'Unione Internazionale della proprietà immobiliare Toncic Sorinij, il segretario generale Tortora e l'assistente del Presidente, Bianco.

Immobili, l'incarico a vendere può valere come vendita

Non è un contratto preliminare ma un contratto di trasferimento della proprietà vero e proprio quello che una società immobiliare si trova in mano quando applica la clausola della proposta irrevocabile a vendere nei suoi confronti.

Nel caso in cui, dunque, una persona chieda a un'immobiliare di vendere per proprio conto un appartamento, occhio alla clausola.

Se la vendita andrà a vuoto, la società potrà far valere direttamente la clausola nei confronti del mandatario, disponendo di un contratto che esplicherà immediati effetti traslativi della proprietà dell'immobile, valida anche al fine di una pronuncia giudiziale di accertamento del diritto.

Lo hanno stabilito le sezioni unite della Cassazione con la sentenza n. 1731/96, depositata il 5 marzo.

DALLE RIVISTE...

Disdetta della locazione, tempi e modalità

La *finanza locale* dedica due studi alla Tosap: sul n. 1/96, Claudia Rotunno e Stefania Cianfrocca trattano l'argomento "Una nuova definizione di centro abitato con cui confrontare l'applicazione della Tosap" e sul n. 2/96 è invece la sola Rotunno che tratta delle "Modifiche alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

"La Cassa portieri" (costituita dalla Confedilizia con i sindacati Cgil-Cisl-Uil, firmatari del contratto collettivo di settore) è il tema che Giancarlo Abaldo sviluppa sull'*Informatore Pirola* (n. 11/96).

Su *Il salvagente* (n. 9/96), nella rubrica "Pronto condominio", Patrizia Pallara spiega il modo per "stanare" l'amministratore, se latita. Sempre in materia condominiale, da segnalare lo studio di Pasquale D'Oria e Stefano Giove su "Comunione e condominio parziale" che compare su *L'amministratore e il condominio* (n. 6/95).

Tempi e modalità della disdetta della locazione è l'argomento che Maurizio De Tilla tratta su *i Contratti* (n. 1/96), in relazione alla sentenza della Cassazione 15.5.1995 n. 5314.

La vendita del patrimonio immobiliare tiene banco su più riviste. Interviste - anche - al nostro Presidente pubblicano *Epoca* del 3/3 (nel quadro di un esaustivo articolo, con dati originali, di Luigi Petrella) e *Metroquadro* (n. 3/96). Il problema nelle sue linee generali è ampiamente trattato anche da *le leggi illustrate* (n. 3/96).

Diversi, come sempre, gli studi da segnalare sul *Corriere tributario*: sul n. 8/96, in particolare, quello di Luigi Bellini (Agevolazioni prima casa, condizioni ed esclusioni); sul n. 9/96, quello di Lino Rovatti (Nuove regole per Tarsu e Tosap); sul n. 12/96, quello di Rodolfo Valacca sul tema "È ammesso l'ammortamento del terreno su cui insiste il fabbricato?".

Paola Franceschi affronta su *Comuni d'Italia* (n. 1/96) il tema "L'occupazione acquisitiva da parte della p.a. e la tutela del privato".

Tutto sui parcheggi nello studio di Ettore Ditta pubblicato da *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 6/95). Dello stesso autore segnaliamo lo studio "La restituzione dell'immobile locato" che compare su *Consulente immobiliare* (n. 533/96).

Il *fisco* (n. 7/96) pubblica la sentenza dell'Ici che la Confedilizia ha ottenuto dal Consiglio di Stato, con una precisa nota di Giorgio Spaziani Testa che ne evidenzia gli aspetti di rilievo.

Per finire, *GT*. Sul n. 1/96, da segnalare il commento di Vincenzo Ferro alla sentenza della Cassazione sul tema "Esenzione dall'Invim decennale: cessazione di efficacia delle norme incostituzionali" e quello di Antonio Montesano alla decisione della Commissione tributaria di Belluno in materia di motivazione dell'atto di classamento degli immobili; sul n. 2/96, segnaliamo la nota - sempre di quest'ultimo autore - alla sentenza Cass. 2.10.95 n. 10352 in tema condizioni necessarie per godere delle agevolazioni prima casa.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Pubblicazioni nuovo contenzioso

Il nuovo processo
tributario
Italia oggi

Il nuovo processo
tributario
Il Sole 24 ore

Guida Normativa
Il nuovo processo
tributario
Il Sole 24 ore

Guida al diritto
Il nuovo processo
tributario
Il Sole 24 ore

Puntuali pubblicazioni sul nuovo contenzioso tributario. Esaustivi articoli divulgativi in merito sono stati pubblicati anche da *Corriere soldi* (26 marzo) e *tuttosoldi* (1 aprile)

L'Ici, l'Isi e la capacità contributiva virtuale

La giustizia costituzionale in materia di tributi è in stato di moratoria, è «in sonno». Essendo troppe le leggi di prelievo incostituzionali, l'articolo 53 è stato ipnotizzato ed è caduto in letargo, come i ghiri e le talpe. Ci chiediamo: quando passerà l'inverno della giustizia costituzionale tributaria?

a) **L'emergenza finanziaria e la moratoria del principio di capacità contributiva**

Che cosa ha risposto la Consulta al giudice piacentino che aveva prospettato il non infondato dubbio di incostituzionalità della legge sull'Isi, che tassa gli immobili ignorando i debiti che gravano sul patrimonio di ciascun singolo contribuente?

Ha risposto adducendo il seguente argomento: «L'Imposta straordinaria sugli immobili costituisce un tributo la cui istituzione, come emerge dai lavori parlamentari, aveva il fine di reperire mezzi per il bilancio dello stato in una situazione economica del paese che appariva di notevole gravità, esigendo dai cittadini sacrifici straordinari peraltro limitati a un solo anno, sicché sono proprio tali caratteri a consentire, secondo un canone di giudizio altre volte seguito (sentenze nn. 143 del 1995 e 159 del 1985), di escludere la violazione degli invocati principi costituzionali».

Nel *De legibus* Cicerone dice che per i supremi magistrati deve essere suprema legge la salvezza dello stato («salus populi suprema lex esto»). I giudici della Consulta reputano che nel luglio del 1992 la situazione economica d'Italia appariva di tale gravità da legittimare la richiesta di sacrifici straordinari e la violazione dei principi costituzionali.

Giusta o ingiusta che sia una tale presa di posizione (noi la reputiamo sommamente ingiusta perché le violazioni costituzionali sono frequenti nei periodi di crisi e le Corti costituzionali sono state inventate per vigilare e impedire che tali violazioni abbiano luogo, non per chiudere un occhio o tutti e due), essa fa nascere una curiosità: l'Isi è un'imposta straordinaria ma l'Ici, che le è succeduta, non lo è. Quale argomento la Corte inventerà per escludere l'illegittimità di un'imposta che ha cessato di essere straordinaria ed è entrata stabilmente nel panorama della nostra finanza pubblica?

Resta poi l'inaccettabilità del discorso di fondo. La Corte invita il cittadino a stringere la cinghia e

a sacrificarsi, pagando. Ma tutti sanno che è impossibile cavar sangue dalle rape. Se Tizio non ha nulla perché, come nell'esempio fatto, 500 milioni di attivo sono pari a 500 milioni di passivo, come fa a pagare? Invocare la salvezza delle finanze della Repubblica di fronte ai nullatenenti non si può, se si vogliono fare discorsi seri. Noi stimiamo che neppure il presunto stato di dissesto finanziario valga a giustificare l'applicazione di imposte a chi non ha i mezzi occorrenti per pagarle.

b) **Il livello di pressione fiscale sul reddito dell'immobile**

Tempo fa il Consorzio Anci-Cnc per la fiscalità locale ha tracciato il panorama dell'«operazione Ici 1996», rendendo noto l'elenco dei livelli di aliquota Ici decisi nei capoluoghi di provincia d'Italia. È risultato che 37 comuni capoluoghi hanno un'aliquota del 6 per mille e oltre, fino al 7 per mille (Potenza). Come abbiamo spiegato molte volte, il 6 o 7 per mille sul valore patrimoniale dell'immobile corrisponde esattamente al 60 o al 70% del reddito dell'immobile.

Questo stesso reddito è però colpito anche dall'Irpef, la cui scala di aliquote parte da un minimo del 10% (scaglione minimo per un reddito fino a 7 milioni circa) a un massimo del 51% (scaglione massimo per il reddito di oltre 300 milioni). Sommando le due aliquote possiamo avere casi in cui il reddito dell'immobile è tassato con un'aliquota del 121% (70% più 51% è uguale a 121%). Codesta non è una fiscalità tollerabile, una fiscalità ragionevole, una fiscalità a misura d'uomo. Ed ecco perché la gente, quando si parla di fisco, ha reazioni bestiali e assume atteggiamenti furiosi.

Che cosa ha risposto la Consulta al giudice remittente, che aveva stimato non manifestatamente infondato il sospetto di incostituzionalità delle aliquote Isi e Ici, che sommandosi a quelle Irpef e Irpeg prosciugano l'intero reddito dell'immobile e anche di più? Non ha risposto e ha preferito adottare il metodo del dribbling, dello svicolamento.

Nascondendosi dietro un dito, ha invocato la discrezionalità del legislatore e ha detto che spetta al legislatore disciplinare la materia delle deduzioni dell'Isi dall'Irpeg o dall'Irpef o viceversa, «secondo criteri volti a conciliare, sulla base di valutazioni politico-economiche, le esigenze finanziarie dello stato con quelle del cittadino, chiamato a contribuire ai bisogni della vita collettiva, non

meno importante delle esigenze della vita individuale».

Ma il ragionamento non persuade perché la discrezionalità legislativa è sindacabile dalla Corte se urta contro la logica e il buon senso. E dove sta la logica di una tassazione immobiliare che annualmente pretende di prelevare dalle tasche del contribuente più del reddito che l'immobile è in grado di produrre?

c) **Reddito effettivo e reddito virtuale**

Ma in materia di Isi e Ici le sventure del contribuente non finiscono qui. Gli attuali criteri di determinazione delle rendite catastali tendono a registrare non il reddito effettivo, ma il reddito virtuale, non il frutto che la pianta «fabbricato urbano» produce, ma quel che potrebbe produrre, non l'essere ma il dover essere, non il provento in atto ma quello in potenza.

Tradotto in soldoni, ciò significa che il contribuente viene tassato non per quel che ha realmente intascato con l'affitto ma in base a ciò che avrebbe potuto intascare. Esiste l'amore platonico ed esiste il reddito platonico. Entrambi sono eteri, impalpabili, fatti di puro desiderio. E bello sarebbe se il contribuente potesse versare all'inflessibile e bieco esattore delle imposte, per pagare le cartelle esattoriali, denari «platonici». Ma purtroppo non può. L'esattore vuole denaro contante e denaro vero.

Come reagisce la Corte di fronte a questo rigurgito di platonismo fiscale e a queste imposte che tassano non la ricchezza ma la sua speranza e la sua ombra? Reagisce plaudendo (sentenze n. 309/1995, n. 263/1994 e via a ritroso, fino alla antica sentenza n. 16/1965). Senza batter ciglio, senza fare una piega, essa afferma solennemente che la capacità contributiva è «rivelata non solo dal reddito, ma anche dall'attitudine di un bene a produrlo». È vero tutto ciò? Purtroppo no, perché per assolvere i debiti di imposta bisogna pagare e non ci si può limitare a dimostrare «attitudine a pagare».

d) **La morale**

Circa 2.500 anni fa un filosofo spiegò che la democrazia può assumere un aspetto degenere. Egli chiamò questa malattia della democrazia «demagogia» ...

(da un articolo del prof. Gaspare Falsitta, ordinario di diritto dell'Università di Pavia, *Italia oggi* 13.3.96)

CASA

Disdetta e contratto, vanno anche insieme

La legge dell'equo canone prevede (al suo art. 3) che i contratti di locazione abitativi (per quelli ad uso diverso, il discorso cambia radicalmente) si rinnovano di quattro anni "se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata" la sua contraria volontà. Ma è proprio necessario, allora, che ci sia una raccomandata? La Cassazione ha detto di no. Ha, anzi, detto che le parti possono inserire la disdetta nello stesso contratto. Naturalmente, a certe condizioni.

La Cassazione è partita da un principio che aveva già stabilito in una precedente sentenza (n. 11982/91) e cioè che la disdetta può essere comunicata "anche in forma

CONFEDILIZIA i patti in deroga in buone mani

diversa da quella prescritta dall'art. 3" (purché, però, sia ugualmente certa l'avvenuta comunicazione della volontà di far cessare il contratto alla scadenza). Ha poi aggiunto - nella sua nuova sentenza in merito (n. 5314/95) - che "è di elementare evidenza che il termine di sei mesi indicato dall'art. 3 vale come *dies ad quem* entro il quale la disdetta deve essere notificata per produrre l'effetto di impedire, alla scadenza di legge, la rinnovazione automatica del rapporto". Di qui, allora, la conclusione, fissata dalla Suprema Corte nel seguente principio di diritto, testuale: "La clausola con la quale le parti stabiliscono (nel contratto di locazione) che, alla scadenza (fissata in conformità alla vigente normativa), le stesse non intendono rinnovare il contratto (stesso), quando è formulata in modo da fare conoscere inequivocabilmente all'inquilino che, alla scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di disdetta ai sensi dell'art. 3, legge 27.7. 1978 n. 392, è valida e produce l'effetto voluto dalle parti".

Col che, la Cassazione ha fissato il principio, e stabilito anche a quali condizioni (di chiarezza, essenzialmente) esso è valido. Del resto - hanno detto ancora i giudici - non avrebbe senso ammettere (come, in contrario, si dovrebbe pur sempre ammettere) che la disdetta può essere inviata anche il giorno dopo l'inizio del rapporto, ma non essere - però - anche inserita direttamente in contratto.

D.L. CONDONO

L'edilizia minore torna semplificata

Il Governo ha reiterato il 25 marzo - col n. 154 - il D.L. sul condono edilizio, recante - com'è noto - anche disposizioni in materia di semplificazione dell'attività edilizia. Gli sforzi congiunti della Confedilizia e dell'ADSI (col determinante apporto tecnico dell'avv. Giuseppe Lavitola di Roma) hanno permesso di ottenere, nella nuova versione del provvedimento, l'eliminazione delle norme restrittive di cui avevamo denunciato l'estrema pericolosità su *Cn* di marzo. È ora nuovamente consentito procedere previa semplice denuncia di inizio dell'attività (e l'ottenimento delle autorizzazioni della Soprintendenza, per gli edifici vincolati) per tutti gli interventi previsti dall'art. 9, comma 4, par. 7, del provvedimento di legge (opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; mutamenti di destinazione d'uso senza opere; opere interne; recinzioni, muri di cinta e cancellate; impianti tecnologici ecc.). L'edilizia minore, cioè, torna ad essere semplificata anche per gli immobili soggetti a vincolo conservativo dalle norme urbanistiche vigenti, ovvero compresi nelle zone di tipo A (centri storici di cui al D.M. 1444/68).

Nessuna modifica, invece, è stata apportata alle norme attuative del condono edilizio (particolarmente, in ordine alla commerciabilità dei beni condonati).

D.L. RIFIUTI

Tutto confermato

Il Governo ha reiterato l'8 marzo (col n. 113) il D.L. in materia di rifiuti. Trattasi del provvedimento di legge più volte reiterato, e del quale abbiamo già più volte riferito.

Nulla è innovato rispetto a quanto in precedenza comunicato, con particolare riferimento ai termini per gli adempimenti (specie da parte dei Comuni), ed alla normativa di merito, di cui alla Finanziaria.

CONVEGNO A PIACENZA

Agevolare i mutamenti delle destinazioni d'uso



Il tavolo dei relatori. Da sinistra, col Presidente confederale, i proff. Alberto Fossati, Ennio Codini e Giuseppe Manfredi



Un aspetto della sala

"La cristallizzazione delle destinazioni d'uso mummifica le città ed impedisce il recupero dell'esistente". Così ha detto il presidente della Confedilizia aprendo il convegno di Piacenza sul tema "Il mutamento di destinazione d'uso nella recente produzione normativa", organizzato dall'Associazione.

"Siamo in presenza di un tema martoriato, stretto tra normative statali, regionali, locali e sentenze della Corte costituzionale. Ma mai come oggi si ravvisa la necessità di una liberalizzazione controllata delle destinazioni d'uso, che le agevoli rispetto a quanto accade ora. Oggi - ha aggiunto ancora Sforza Fogliani - si sente la necessità (anche in conseguenza dell'apertura al mercato frutto dei patti in deroga) di una deteriarizzazione dei centri storici, che è invece paradossalmente impedita proprio dalle superate normative cogenti sui mutamenti d'uso. Il legislatore, in pratica, non è riuscito ad impedire quello che voleva impedire (la trasformazione delle unità immobiliari abitative in immobili ad uso diverso, come frutto perverso della legge dell'equo canone) e riesce invece a bloccare quello che non voleva bloccare (la trasformazione inversa)". "Emblematica di questa mentalità di chiusura verso una normativa flessibile in argomento - ha detto ancora il presidente della Confedilizia - è il fatto che ci sono voluti più di 10 anni per chiarire a livello normativo (con un provvedimento, tra l'altro, che non è ancora legge definitiva, perché contenuto in un decreto legge in corso di conversione) che il condono edilizio si applica anche ai mutamenti di destinazione d'uso operati senza opere, che finora molti Comuni avevano respinto per effetto del dato testuale della legge sul condono edilizio, che faceva sempre riferimento alla condonabilità di *opere*".

Sono seguite le relazioni dei cattedratici dell'Università di Milano proff. Fossati, Codini e Manfredi. Molti, al termine, anche i quesiti formulati dai numerosi presenti.

La CONFEDILIZIA fa molto.

Ma FAREBBE DI PIÙ

se tutti i proprietari di casa si iscrivessero alle Associazioni territoriali aderenti (presenti su tutto il territorio nazionale)

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Allegretti sulle dimissioni

“Violata la *par condicio* del mattone”. Questo il titolo col quale *il Giornale* ha pubblicato il 4 marzo un'intervista col vicepresidente nazionale della Fiaip Eustachio Allegretti. Nella stessa, l'esponente della federazione degli agenti immobiliari sostiene che lo smobilizzo del mattone pubblico a prezzi inferiori a quelli di mercato è un vero e proprio “atto di sabotaggio” nei confronti degli italiani.

Mediazione, quando c'è

Riconoscimento del diritto alla mediazione - Anche in presenza di una attività non determinante per la conclusione dell'affare - Sufficiente la completezza dell'attività - Sussiste (C.c. articoli 1754 e 1755)

Nella disciplina degli articoli 1754 e 1755 del Cc il diritto alla mediazione deve essere riconosciuto anche quando l'attività del mediatore non sia stato il fattore determinante esclusivo della conclusione dell'affare, perché, rispetto a questo, è sufficiente che l'attività compiuta dal mediatore presenti il carattere della completezza. Inoltre, realizzatosi comunque l'affare, i ripensamenti originari di una delle parti del rapporto di mediazione sono irrilevanti, perché appartengono alla sfera interna delle sue determinazioni e non possono incidere sull'efficienza causale esclusiva o concorrente dell'opera del mediatore.

Cassazione, Sezione III, sentenza 16 gennaio 1996 n. 297 - Pres. Giuliano; Rel. Di Nanni; Pm (diff.) Di Salvo.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea nazionale in Campania

La XIX Assemblea nazionale dell'Associazione si terrà il 15 giugno a Napoli (Palazzo Serra di Cassano, ore 9,30).

Il soggiorno proseguirà nei giorni successivi (fino al 17 del mese). Sono in programma visite al Pio Monte della Misericordia ed al Museo di Capodimonte nonché alle Ville e Palazzi Maddaloni, d'Avalos, Tufarelli, Campolieti e Giulia. Sono previste visite anche al Castello medioevale di Castellamare di Stabia ed a Caserta (Reggia, Borgo medioevale, Cattedrale).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Colf: come licenziare senza perdere i sei mesi di contributi anticipati

È possibile licenziare un collaboratore familiare extracomunitario senza perdere i sei mesi di contributi Inps versati anticipatamente?

La risposta è inequivocabilmente affermativa, tanto da fugare i dubbi espressi al riguardo.

I contributi versati al momento della regolarizzazione del lavoratore extracomunitario, non sono infatti definiti dal decreto legge in materia come cauzione ma come anticipazione, e quindi come tali non possono essere considerati a fondo perduto. Di fatto il datore di lavoro, in caso il rapporto di lavoro venga interrotto per qualsiasi motivo, non perde il denaro versato.

In attesa che l'Inps emani le disposizioni per la restituzione degli importi versati per i lavoratori licenziati, l'ASSINDATCOLF consiglia i propri associati di cautelarsi secondo una precisa procedura di informazione dell'avvenuta rottura del contratto agli Enti interessati.

In caso di lavoratore convivente l'Associazione aderente alla Confedilizia suggerisce di comunicare l'avvenuta interruzione del rapporto di lavoro mediante raccomandata con avviso di ritorno contemporaneamente a Inps, Questura ed Ispettorato del Lavoro. Il datore di lavoro deve indicare con precisione la data della fine del rapporto e tutti gli estremi delle due parti (datore e lavoratore). Dunque nome, cognome, residenza, nazionalità e, per il datore di lavoro, il codice fiscale. Quest'ultimo elemento serve ad evitare ogni possibile errore, come uno scambio di pratica.

In caso di lavoratore extracomunitario non convivente la procedura consigliata è analoga ma più semplice, visto che non è necessario inviare copia alla Questura ma solamente all'Inps e all'Ispettorato del Lavoro.

Maggiori informazioni presso le sedi territoriali della Confedilizia.

Espropri: l'ordinanza di aggiudicazione del bene non modifica ancora la titolarità dell'immobile

Esecuzioni immobiliari - Contratti in genere - Contratto preliminare - Esecuzione in forma specifica - Trasferimento della proprietà - Trascrizione della domanda - Trascrizione della sentenza - Effetti della trascrizione - Espropriazione immobiliare - Ordinanza di aggiudicazione - Decreto di trasferimento. (C.c. articoli 2932 e 2562, n. 2; Cpc, articoli 581 e 586)

Nel procedimento di espropriazione immobiliare il passaggio, dal debitore all'aggiudicatario, della proprietà del bene oggetto dell'esecuzione si attua col decreto di trasferimento di cui all'articolo 586 del Cpc e non con l'ordinanza di aggiudicazione di cui all'articolo 581 del Cpc. Funzione peculiare della trascrizione della domanda indicata nell'articolo 2652, n. 2, del Cc è quella di prenotazione degli effetti che deriveranno dalla trascrizione della sentenza emessa a conclusione del relativo giudizio.

Pertanto, ai fini dell'articolo 2652, n. 2, del Cc conta l'antiorità di trascrizione della domanda e non l'antiorità della trascrizione della sentenza di accoglimento di tale domanda.

Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 22 giugno - 9 dicembre 1995 n. 12633

(Presidente Sammartino; relatore Calafapietra;

Pm - conforme - Amirante; Ricorrente Orsini; Resistenti e controricorrenti Orsini e altri)

Conferenza a Milano

Manutenzione programmata patrimoni immobiliari

L'Istituto di Ricerca Internazionale ha organizzato una Conferenza che si terrà il 15 e 16 maggio a Milano-Hotel Principe di Savoia sul tema “Manutenzione programmata dei patrimoni immobiliari pubblici e privati”. Programma dettagliato disponibile presso la Confedilizia centrale.

Immobili, stop a rettifiche con motivazioni insufficienti

Circolare 14/3/96 ministero delle Finanze n. 66/T: «Stime di beni immobili e di diritti reali eseguite dall'Ute ai fini dell'imposizione fiscale sui trasferimenti a titolo gratuito e oneroso».

Nella G.U. n. 23 del 29/1/1996 è stato pubblicato il decreto del ministero delle Finanze 26/1/1996 con il quale sono insediate, in data 1/4/1996, le commissioni tributarie provinciali e regionali. Con tale decreto vengono attuate le disposizioni degli artt. 1 e 2 del dlgs 31/12/92, n. 545 recante norme sull'ordinamento degli organi speciali di giurisdizione tributaria. L'insediamento di tali commissioni dà occasione per rammentare che con dlgs n. 546, in pari data del precedente, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U. n. 9 del 13/1/93, sono state emanate nuove disposizioni sul processo tributario. Si richiama in particolare l'attenzione sull'art. 15 di detto decreto che prevede per la parte soccombente la condanna al rimborso delle spese di giudizio. Ciò premesso, per non causare oneri a carico dell'erario che si avrebbero in caso di soccombenza dell'amministrazione, si ritiene opportuno che agli Uffici tecnici erariali o agli uffici del territorio, ove istituiti, vengano rinnovate le raccomandazioni di impiegare la massima cura nell'espletamento degli incarichi concernenti le stime in oggetto. Al fine di evitare che la stima effettuata possa essere censurata per carenza di motivazioni, di guisa che il conseguente accertamento fiscale venga dichiarato nullo, è necessario, infatti, che gli uffici dipendenti rendano evidente il criterio logico-estimativo seguito, precisando la metodologia e i parametri di riferimento ed esplicitando i conteggi di stima. In proposito si rimanda alle disposizioni da ultimo impartite dall'ex direzione generale del catasto e dei ss. tt. ee. con lettera circolare prot. 2B/454 del 28/2/1977 e circ. n. 7 del 2/5/1984. Le direzioni compartimentali sono invitate a emanare opportune disposizioni agli uffici dipendenti, vigilando sulla corretta osservanza delle medesime.

Alimentazione idrica, livelli minimi

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 4.3.1996 sono state approvate “Disposizioni in materia di risorse idriche”.

Il provvedimento - il cui testo integrale può essere richiesto dalle Associazioni territoriali alla sede centrale - reca anche la normativa concernente i livelli minimi dell'alimentazione idrica che devono essere garantiti per gli usi domestici.

CASSAZIONE

Reddito dei fabbricati: revoca delle agevolazioni per abuso edilizio

Qualora le agevolazioni in materia di imposte sui redditi dei fabbricati, accordate dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, siano revocate, ai sensi dell'art. 15, legge 6 agosto 1967, n. 767, perché tali fabbricati sono stati eseguiti senza licenza di concessione edilizia o in difformità da essa, la sopravvenienza della concessione edilizia in sanatoria determina automaticamente il venir meno, *ex tunc*, dei presupposti della suddetta revoca.

Così, la Suprema Corte. Però - annota il *Corriere Tributario* - in senso contrario si è espresso, con R.M. 13 giugno 1975, n. 300708 (in *Codice imposte dirette*, Ipsoa, Sez. 5, art. 38 n. 6), il Ministero affermando «che la causa di decadenza dalle agevolazioni tributarie deve considerarsi verificata al momento del compimento dell'infrazione alle disposizioni sull'edilizia, contemplate nell'art. 15 della legge n. 765/1967, a nulla rilevando che l'irregolarità sia stata successivamente sanata».

La giurisprudenza ha riconosciuto alla concessione in sanatoria l'efficacia di consentire l'applicazione dei benefici o, comunque, di rendere irrilevante la segnalazione degli illeciti accompagnata dalla notizia dell'avvenuta sanatoria; cfr. Cass. 26 gennaio 1982, n. 500 (in *Corr. Trib.* n. 18/1982, pag. 825); Comm. trib. centr. 12 maggio 1982, n. 4092. Giova sottolineare che, nel caso di specie, la concessione in sanatoria non sembra essere stata emessa in base all'art. 46 della legge n. 47/1985 sul cosiddetto «condono edilizio»; circa gli effetti di tale genere di sanatoria si veda Cass. 17 luglio 1992, n. 8690 (in *Corr. Trib.* n. 43/1992, pag. 3109).

Cassazione, Sez. I -
Sent. 2 novembre 1995
(1° giugno 1995), n. 11402 -
Pres. Sgroi - Rel. Felicetti

GIURISPRUDENZA CASA

L'attico, ecco cos'è

La legge dell'equo canone prevede, al suo art. 19 lettera d), che "per le abitazioni situate al piano attico" si applichi il coefficiente 1,20 per quanto riguarda il livello di piano. Facile a dirsi, naturalmente. Ma cos'è un "piano attico"? La Cassazione lo ha chiarito in una recente sentenza (n. 7601/95), tuttora inedita.

"La caratteristica essenziale del piano attico - hanno detto i supremi giudici - è costituita dalla sua posizione privilegiata al di sopra del coronamento degli altri piani dell'edificio, rispetto ai quali costituisce un di più separato dal punto di vista tecnico-funzionale, con conseguente isolamento che garantisce una maggiore riservatezza ed una ampia libertà, senza che assumano decisivo rilievo la presenza o la mancanza di altri attributi, quali l'eventuale presenza di superfici scoperte, l'arretramento dalle pareti perimetrali rispetto al filo del resto dell'edificio, il particolare ampliamento delle possibilità di veduta, la maggiore luminosità". Tale posizione privilegiata - ha detto ancora la Cassazione - "non è esclusa dalla circostanza che per raggiungere l'appartamento sia necessario avvalersi delle scale per un solo piano, quando vi sia l'ascensore per gli ulteriori piani".

Una definizione di "piano attico", questa, che - pur dettata per il calcolo dell'equo canone - può essere di ausilio anche nella stipula di patti in deroga, per concordare un conseguente aumento di canone.

Attenzione a quella dichiarazione in assemblea...

Con una recente, interessantissima sentenza (n. 8079/95, inedita), la Cassazione ha deciso un caso ampiamente dibattuto in dottrina, e variamente risolto. Abbiamo, così, un punto fermo, al quale fare d'ora in poi riferimento.

"La dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e di altri condomini - hanno detto i supremi giudici - è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale". La Cassazione, anzi, ha aggiunto che - allo scopo - "non è necessario che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritta dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto *ad substantiam* il suddetto requisito".

Quando nel condominio cessa la materia del contendere

Importante sentenza della Cassazione, che ha dichiarato applicabile alla materia condominiale una norma relativa alle società per azioni. Un precedente di grande interesse.

"La disposizione dell'art. 2377 u.c. Cod. civ., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 6304/95, inedita - ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici". Pertanto - ha detto ancora la Suprema Corte - "qualora un condomino abbia dedotto a fondamento dell'opposizione a decreto ingiuntivo, emesso sulla base di una delibera assembleare, l'invalidità di quest'ultima per aver adottato un erroneo criterio di ripartizione delle spese condominiali, la sostituzione di detta delibera con altra che, adottando un nuovo criterio di ripartizione della spesa elimini ogni contrasto tra le parti, comporta la dichiarazione di cessazione della materia del contendere".

L'impossibilità sopravvenuta c'è anche per il locatore

La disciplina dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione vale anche per il locatore e - in particolare - per le sue obbligazioni di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e di eseguire le operazioni che non sono a carico del conduttore.

"La distruzione del bene locato, la quale fa venir meno l'obbligo di manutenzione a carico del locatore, limitato alle riparazioni da effettuare sulla cosa e non esteso alla ricostruzione totale o parziale della stessa, rendendo applicabile (ha detto la Cassazione nella sentenza n. 4119/95, inedita) la disciplina dell'impossibilità sopravvenuta (totale o parziale) della prestazione, ricorre non solo quando il bene locato sia totalmente distrutto ma anche quando la rovina, pur essendo parziale, riguardi gli elementi principali e strutturali del bene in modo che, con riferimento alla sua organica individualità ed alla sua destinazione, ne sia pregiudicata definitivamente la funzionalità e l'attitudine a prestarsi al godimento previsto dalle parti con il contratto". Pertanto - ha detto ancora la Cassazione - la distruzione di un singolo elemento essenziale o strutturale "non equivale a distruzione parziale dell'immobile locato solo se gli altri elementi, rimasti in efficienza, assicurino la consistenza complessiva dell'immobile e la sua funzionalità, in modo che l'esecuzione delle opere di riparazione riguardi un bene che, non avendo perduto la propria complessiva e definitiva funzionalità, possa considerarsi sostanzialmente originario". Nella specie, si trattava di un immobile destinato a magazzino e deposito per il quale era stata riconosciuta l'impossibilità sopravvenuta dato che un incendio aveva distrutto (e dovevano essere ricostruiti) elementi essenziali e strutturali di enorme rilevanza, in senso qualitativo piuttosto che quantitativo, come le rampe d'accesso e due campate delle solette, non più idonee a sopportare i carichi dei veicoli in movimento.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Confedilizia
Segreteria generale
00187 Roma
Via Borgognona, 47
Tel. 06/6790674-6792532

Circolare del ministero delle Finanze
sull'accatastamento entro il 31/12/96

Case rurali, nuove regole

Inapplicabili le disposizioni della legge 47/85

Circolare ministero delle Finanze 7 marzo 1996 n. 53/T in materia di: «Art. 52 legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni. Modalità di denuncia degli atti di aggiornamento per l'iscrizione al catasto urbano»

Come è noto, ai sensi dell'art. 6, comma 6, del decreto legge 28 giugno 1995, n. 250, convertito dalla legge n. 349 del 1995, il termine, già previsto dall'art. 9, comma 8, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 1994, per le denunce indicate in oggetto, è stato differito al 31 dicembre 1996.

È da rilevare come nell'attuale formulazione del testo, peraltro coerente con quella del penultimo differimento previsto dalla richiamata legge 133/94, sia stato omissivo il riferimento all'art. 12 della legge 31 maggio 1990, n. 128, che per la redazione degli atti di aggiornamento prevedeva esplicitamente l'applicabilità delle modalità tecniche vigenti all'atto della promulgazione della legge n. 47 del 1985.

La lettura della suddetta norma ha suscitato molteplici perplessità interpretative, rappresentate dai dipendenti uffici a questa direzione centrale.

Atteso il carattere squisitamente giuridico dei quesiti posti, si è ritenuto opportuno acquisire in merito il parere dell'ufficio del coordinamento legislativo.

Il suddetto ufficio, con nota n. 3-426/U.c.l. del 29/1/1996, si è espresso come segue: «Dal momento che con i citati articoli 9, comma 8 del decreto legge n. 557/93 e 1, comma 6, del decreto legge n. 250/95 il legislatore non ha più espressamente previsto l'applicabilità della procedura di cui all'articolo 12, della legge n. 128/90, la stessa non può essere più adottata. Pertanto le denunce per l'iscrizione al catasto urbano rese ancora possibili dall'articolo 1, comma 6, del decreto legge n. 250/95, che prevede la proroga del termine al 31 dicembre 1996, devono avvenire secondo le procedure di accatastamento previste dalle disposizioni vigenti in materia».

In aderenza al parere espresso dal citato organo legislativo, si dispone pertanto che tutti i tipi map-pali, qualora non ricorrano altri presupposti che giustifichino la presentazione degli atti con le procedure in deroga, vengano trattati solo se redatti secondo le disposizioni della circolare 2 del 1988 della direzione generale del catasto e dei Ss.tt.ee.

I signori dirigenti avranno cura di dare attuazione a quanto sopra disposto, previa adeguata informazione agli ordini e colleghi professionali interessati.

Devono ritenersi superati eventuali disposizioni o pareri espressi in precedenza dalla scrivente direzione, ove in contrasto con le presenti direttive.

Fisco casa alla ribalta

Durante la campagna elettorale, la Confedilizia (e solo la Confedilizia) ha portato alla ribalta il problema dell'imposizione fiscale che attanaglia la casa. Abbiamo avuto l'onore delle prime pagine dei giornali e dei titoli stessi dei TG.

Gli impegni che forze politiche e candidati hanno assunto, sono stati molti. E solenni.

La Confedilizia ha portato ovunque (ovunque ha potuto, ed ovunque è stata invitata) la voce - e la protesta - della proprietà edilizia.

Ora, saremo vigili e attenti. Come sempre. Auguriamoci, anche, di non essere sempre soli.

Tariffe: Confedilizia su sospensione aumenti

A proposito della sospensione delle tariffe di servizi pubblici deliberata dal Cipe, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

«Prendiamo atto con soddisfazione della decisione del Cipe, in quanto gli incrementi tariffari venivano ad aggravare il già pesantissimo carico fiscale. Si rende ora necessario procedere all'emanazione di provvedimenti che rechino la massima trasparenza nell'intero

meccanismo delle tariffe delle utenze domestiche, sia per quel che concerne il peso di imposte e sovrimeposte sia per quanto riguarda le competenze a deliberare le voci che compongono le tariffe sia infine per quel che interessa i controlli sull'applicazione delle tariffe medesime da parte delle società concessionarie. Gli utenti vogliono sapere con chiarezza e certezza che cosa pagano, perchè pagano, a chi pagano.»

DIBATTITO

Il Censis sulla casa

È l'intero sistema abitativo che necessita di una politica coerente ad un indirizzo d'insieme che individui pochi ma imprescindibili obiettivi strategici (favorire l'aumento dello stock abitativo destinato all'affitto, incentivare il recupero edilizio e la riqualificazione urbana) e definisca i principali nodi strutturali da aggredire (riforma dell'edilizia residenziale pubblica, nuove regole per il mercato delle locazioni, una diversa politica fiscale).

Occorre pure, al tempo stesso, governare gli effetti che alcuni tra i più importanti processi in atto sono destinati a produrre già nel breve-medio periodo, con ricadute sul versante della domanda come su quello dell'offerta:

- *L'inasprimento fiscale sulla casa* tende a comprimere la domanda di miglioramento abitativo delle famiglie già proprietarie dell'alloggio in uso, raffreddando la tendenza (già assai bassa) alla mobilità sul parco residenziale;
- il varo dei *nuovi estimi catastali*, previsto per il 1997, finirà col ridisegnare il peso contributivo e la geografia urbana dei valori immobiliari; a ciò occorrerà fare fronte con un ripensamento complessivo delle imposte ordinarie e di quelle da trasferimento;
- *le dimissioni dei grandi patrimoni immobiliari* in quota agli investitori istituzionali impoveriranno progressivamente la consistenza del parco abitativo pubblico producendo una forte restrizione d'offerta che richiederà di essere rigenerata o altrimenti surrogata.

L'efficacia di ciascun pacchetto di provvedimenti da adottare potrà essere misurata in ragione di quanto riuscirà a riaprire il ventaglio delle opportunità di impiego delle risorse economiche familiari destinate ai bisogni abitativi, restituendo al tempo stesso un vero mercato e la libertà di poter scegliere tra affitto e proprietà.

(Censis, 29° Rapporto sulla situazione sociale del Paese)

Locazioni: il danno per ritardato rilascio può essere commisurato al canone di mercato

Locazioni - Rilascio dell'immobile - Danni per ritardata restituzione - Richiesta di maggior danno - Prova - Onere del locatore (Cc, articolo 1591)

Il maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato alla scadenza contrattuale o legale deve essere provato dal locatore nella sua esistenza ontologica e nel suo preciso ammontare e a tal fine costituisce valida prova del maggior danno l'offerta formulata dallo stesso conduttore di un canone annuo corrispondente ai valori di mercato avuto riguardo alla estensione dell'immobile, alla ubicazione e alla possibilità di utilizzazione.

Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 10 febbraio 1996 n. 1032

(Presidente Giuliano; Relatore Durante; Pm - conforme - Gambardella)

ICI, imposta confusa

La principale imposta comunale sugli immobili (14.000 miliardi di gettito circa) è l'ICI, introdotta a partire dal 1993, con d.l.vo 30 dicembre 1992 n. 504.

Si tratta di un'imposta ordinaria comunale sul patrimonio immobiliare esistente sul territorio del comune. Le giustificazioni dell'imposta in termini di politica tributaria sono piuttosto vaghe: c'è chi la mette in relazione ai servizi comunali, chi la considera un tributo bifronte e chi la considera giustamente un'imposta patrimoniale immobiliare. Nel senso di considerare l'ICI un'imposta patrimoniale ordinaria sugli immobili vedi Perrone, *L'imposta comunale sugli immobili: primi spunti critici*, in Riv. Dir. Trib., 1994, I, 744. Osserviamo per completezza che la confusione su questo punto comporta una certa contraddittorietà di politiche tributarie. Concependo l'ICI come un'imposta sarebbe giustificato un trattamento più mite delle «prime case», mentre se si giustifica il prelievo con i servizi comunali non si può negare che proprio le «prime case» indicano un maggior consumo di tali servizi. In linea di fatto ha prevalso la logica di un trattamento più mite per le «prime case», cui è concessa una detrazione d'imposta di 180.000 lire (art. 8 comma 2).

(Raffaello Lupi, Diritto tributario, ed. Giuffrè)

NUOVO CONTENZIOSO TRIBUTARIO

È scattato dal 1° aprile

Col 1° aprile è scattato il nuovo contenzioso tributario. Sono state istituite Commissioni provinciali (di 1° grado) e regionali (d'appello).

Col nuovo contenzioso, possono essere impugnati in Commissione non solo i tributi erariali (dello Stato) ma anche quelli locali (Ici, Iciap ecc.). È pure previsto - ora - che la parte soccombente possa essere condannata alle spese.

I contribuenti - col nuovo contenzioso - devono obbligatoriamente essere assistiti da professionisti iscritti negli albi delle professioni abilitate. Possono stare in giudizio senza assistenza tecnica solo se il valore della lite sia inferiore a 5 milioni. Quest'ultimo importo (modificativo di quello precedentemente previsto nel testo base del nuovo contenzioso, costituito dal D. Lgs. 31.12.1992 n. 546) è stato così fissato dal D.L. 15.3.1996 n. 123 - in corso di conversione - che ha anche stabilito che "per valore della lite s'intende l'importo del tributo al netto degli interessi e delle eventuali sanzioni irrogate con l'atto impugnato" e che "in caso di controversie relative esclusivamente alle irrogazioni delle sanzioni, il valore è costituito dalla somma di queste". La Confedilizia ha ottenuto che continuino ad essere abilitati all'assistenza tecnica dinanzi alle Commissioni tributarie anche i funzionari delle associazioni di categoria che, il 15 gennaio 1993, risultavano iscritti negli elenchi tenuti dalle competenti (per territorio) Intendenze di Finanza (così come le Associazioni territoriali erano state invitate a fare dalla Presidenza confederale).

Per i ricorsi e gli appelli con termine di scadenza pendente alla data dello scorso 1° aprile, il termine medesimo è stato prorogato di 60 giorni - dallo stesso D.L. - sempre a far tempo dalla predetta data dell'1 aprile.

Circolare del Ministero

Il Ministero delle Finanze ha diramato in data 28 marzo la Circolare n. 79/E, concernente "La nuova disciplina del processo tributario. Sintesi degli aspetti più rilevanti".

La Circolare (che si rivela particolarmente importante relativamente ai "vecchi ricorsi", che potranno essere ancora trattati senza bisogno di assistenza tecnica) è stata inviata dalla sede centrale a tutte le Associazioni territoriali aderenti, presso le quali può essere consultata dai soci.

Confedilizia: gli affitti aumenteranno del 2,5 - 3 per cento

"Gli affitti aumenteranno dal 2,5 per cento al 3". Così ha dichiarato il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, a seguito della pubblicazione dei dati relativi alle aliquote Ici deliberate dai Comuni.

"Dai dati in nostro possesso - rileva Sforza Fogliani - risulta che quasi il 50 per cento dei Comuni ha, in un modo o nell'altro, ulteriormente aumentato l'Ici rispetto all'anno scorso. Che sconcerta, poi, è il ricorso quasi generalizzato al sistema della doppia aliquota, studiato per colpire le case di villeggiatura nelle località turistiche ed applicato anche in Comuni che di case di villeggiatura non ne hanno neppure una. Qua, l'aliquota più pesante si abbatte solo sulle case destinate alla locazione. E così, mentre da tutte le parti si parla di agevolare la locazione, i Comuni fanno esattamente il contrario: la scoraggiano".

La Confedilizia rileva che le agevolazioni concesse per la prima casa sono "abbondantemente inferiori, nella loro incidenza, all'aggravio complessivo che i Comuni hanno deliberato per l'Ici", confermando la tendenza "ad aumentare l'imposta ogni anno, così come regolarmente avvenuto sinora, dall'istituzione dell'imposta in poi".

"Gli aumenti per le case locate - si fa presente in una nota dell'Ufficio studi della Confedilizia - si può stimare che determineranno un aumento dei fitti fra il 2,5 ed il 3 per cento, in un appartamento medio di circa 120 mq. Ma in appartamenti di superficie superiore l'aggravio potrà essere anche superiore. Considerando le altre imposte che gravano su chi affitta, con un'Ici al 6 per mille e l'Irpef media, fra il 50 ed il 60 per cento dei canoni se ne va in tasse, senza pensare alle spese di manutenzione ed altro". "I proprietari di casa - rileva ancora il Presidente Sforza Fogliani - hanno inquilini, ma sono tutti a loro volta inquilini sia dello Stato che del Comune. Sono inquilini di padroni di casa, cioè, esosi come nessun altro".

CONDOMINIO

Cancelli

L'assemblea del condominio di un edificio ha il potere di disciplinare ed, eventualmente, nel concorso di giustificate ragioni ed interessi comuni, di ridurre l'uso della cosa comune (v. *Uso della cosa comune*) da parte dei singoli partecipanti, ma non anche quello di sopprimere totalmente l'uso medesimo, ancorché limitatamente a determinati periodi di tempo; pertanto, mentre è da ritenere che la delibera assembleare, con cui si dispone la chiusura di un'area di accesso allo stabile condominiale con un cancello, con consegna della chiave di apertura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea di condominio attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini (Cass. 28 novembre 1986, n. 7023; cfr. altresì Cass. 29 agosto 1992, n. 9999), è da considerare nulla quella delibera che decida l'assoluta chiusura di un cancello di accesso al cortile in determinate ore (Cass. 9 maggio 1977, n. 1791).

In tema di *automazione* è stato tra l'altro specificato che l'applicazione al cancello condominiale di un sistema di apertura automatizzato non costituisce innovazione ma semplice modificazione della cosa comune, rispondendo meramente allo scopo di un uso del bene comune più intenso e proficuo, di un più comodo godimento di esso e di una maggiore sicurezza del condominio che evita così la mancata chiusura del cancello per dimenticanza o negligenza dei condomini (Trib. Brescia, 7 settembre 1991, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 769); anche per il tribunale di Monza non costituisce innovazione, ma semplice modificazione della cosa comune, la sostituzione dei cancelli di ingresso e uscita dei box, con sistema di apertura manuale, con altri a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, c.c. (Trib. Monza 14 dicembre 1984, in *Arch. loc. e cond.* 1985, 79).

In argomento si segnala altresì la pronuncia Trib. Milano 4 marzo 1991 (in *Arch. loc. e cond.* 1991, 600), per la quale siccome l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni trova origine e fondamento essenzialmente nel suo diritto dominicale e non già nella concreta utilizzazione che egli faccia del bene, è legittima la delibera assembleare che approva l'automazione del cancello del passo carraio, ripartendone la spesa in proporzione alle quote millesimali di ognuna delle porzioni immobiliari, indipendentemente dal possesso e dall'uso di una o più vetture.

Riguardo ad altre fattispecie concrete è stato tra l'altro rilevato che la sostituzione di un lucchetto ad un cancello comune configura un intervento che l'amministratore può prendere di propria iniziativa e senza necessità di mandato assembleare, attesa la sua evidente natura di atto conservativo dei diritti di tutti i condomini sulle cose comuni (Trib. Milano 18 maggio 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 819); che non costituisce innovazione il ripristino di un cancello della recinzione condominiale esistente ad origine e rimasto poi inutilizzato per molto tempo (App. Milano 25 giugno 1991, n. 817, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 352); che non costituisce spoglio l'apposizione di un cancello a chiusura di un passaggio con la consegna della chiave a chi esercita il transito, specie quando ci sia l'assunzione dell'impegno a tenere il cancello stesso aperto dall'alba fino alle ore notturne (Pret. Taranto 22 luglio 1981, n. 633, in *Arch. civ.* 1981, 1009).

(da: Stefano Maglia, *Il condominio negli edifici dalla A alla Z*, ed. La Tribuna)

CONDOMINIO

Per decidere sul portiere che maggioranza ci vuole?

Le deliberazioni condominiali sul servizio di portierato continuano a far discutere. Ma, il più delle volte, nelle assemblee di condominio le decisioni della Cassazione in argomento vengono invocate a sproposito. Le concrete fattispecie, infatti, sono le più svariate, e non possono con facilità (e liberamente) essere scambiate l'una con l'altra.

La prima cosa da controllare è se il servizio di portierato è previsto o no dal regolamento. Se è previsto, soccorre una recentissima - e chiarissima - sentenza della Suprema Corte (n. 3708/95): "Qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto - hanno detto i giudici - nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, Cod. civ. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), richiamato dall'art. 1138, comma 3" (in materia di regolamento condominiale, appunto).

Altra cosa è se il servizio sia previsto dal regolamento, ma al portiere siano (per il suo alloggio) anche destinati locali di proprietà comune. In questo caso (ha detto la Cassazione in un'altra sentenza, n. 2585/88) l'istituzione e la soppressione del portierato determinano la nascita o l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni. Quindi, siamo nel campo degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, "per la cui deliberazione - attesa l'equiparazione degli stessi alle innovazioni disposte dal secondo comma dell'art. 1108 Cod. civ. (applicabile al condominio per il rinvio operato dall'art. 1139 stesso codice) - è necessaria la maggioranza qualificata (che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio)".

Altra cosa ancora - ha detto la Cassazione in una differente sentenza (n. 5083/93), in una fattispecie nella quale era stata disposta la "centralizzazione del servizio" e si era mantenuta la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale - è se l'innovazione determini per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. In questo caso, non è sufficiente neppure la maggioranza qualificata.

Segmenti dell'azione gestionale avanzata di un patrimonio immobiliare

- a. **Gestione della consistenza patrimoniale**
(inventario dei cespiti e fiscalità immobiliare)
- b. **Gestione della regolarità amministrativa e tecnica**
(regolamentazione normativa e civilistica, carta dei diritti e dei doveri)
- c. **Gestione della conoscenza patrimoniale**
(anagrafe beni e utenti e sistema informativo per la gestione)
- d. **Gestione amministrativa e contabile del patrimonio**
(rendicontazione dell'utenza, riscossione canoni e spese)
- e. **Gestione delle finalità e modalità d'uso del patrimonio**
(assegnazione e commercializzazione secondo destinazione d'uso)
- f. **Gestione della funzionalità del patrimonio**
(servizi accessori: energia, gas, acqua, ascensori, pulizie, ecc.)
- g. **Gestione manutentiva e conservativa del patrimonio**
(dal pronto intervento ad attività di manutenzione straordinaria)
- h. **Gestione della valorizzazione patrimoniale**
(azioni di incremento di valore e di reddito, anche con investimenti)
- i. **Gestione della diversificazione patrimoniale**
(trasformazione dell'investimento, partecipazione a fondi, società, ecc.)

Fonte: Cresme

È necessario un alleggerimento dei tributi per stimolare gli investimenti

La pressione fiscale alle stelle uccide il mercato della casa

Se il 1995 è stato un anno opaco per il settore dell'intermediazione immobiliare, il 1996 rischia di non vedere i benefici effetti del miglioramento del clima economico. E la colpa, ancora una volta, è del prelievo fiscale, che ha scelto la casa (che si vede ed è impossibile occultare) come oggetto primo delle sue brame. Sul mattone si affollano una selva di imposte sia al momento dell'acquisto sia di anno in anno, con la conseguenza che la platea degli investitori resta alla finestra e preferisce la più comoda (e meno tassata anche se più inflazionata) rendita finanziaria. Molti diversificherebbero volentieri gli investimenti. Del resto, i prezzi del mercato attuale risultano convenienti per chi acquista e molti guarderebbero con interesse al mattone come investimento che a medio e lungo termine ha sempre pagato e sempre pagherà. Ovviamente, chi compra per investire (nell'abitativo, nel turismo e nel commerciale) cerca subito di locare e mettere a reddito il bene e qui iniziano i guai con una rendita che, nella migliore delle ipotesi, è di gran lunga inferiore al 5% a causa della voracità senza limiti del fisco, che non si accontenta dell'Ici ma continua a pretendere anche Irpef, Irpeg, Ilor e altre imposte.

La richiesta che la Fiaip porterà avanti in tutte le sedi opportune è quella di un alleggerimento della pressione fiscale, in particolare quella che grava sulle transazioni. E da subito. Pochi numeri, che riassumono il trattamento fiscale di chi compra casa, sono sufficienti a spiegare le ragioni della nostra richiesta. Per chi compra casa direttamente dall'impresa, l'aliquota ordinaria Iva è al 10% (fatte salve le agevolazioni fissate per la prima casa dalla finanziaria '96) mentre imposte ipotecarie, catastali e registro assommano a 450mila lire. Il conto del fisco, invece, è più salato se a vendere è un privato; in tal caso l'acquirente paga l'8% di registro e il 3% tra imposte ipotecarie e catastali, per un totale dell'11%. Per il settore diverso dall'abitativo (capanoni, uffici e negozi), invece, in caso di acquisto da impresa l'Iva scatta al 19% (registro, catastale e ipotecaria restano nel complesso a 450 mila lire) mentre se vende un privato si resta nel regime fissato per le abitazioni. E questo è solo l'inizio. Dopo l'acquisto della casa si parte con la girandola Ici, Irpef, Irpeg e Ilor che finiscono per umiliare la proprietà e ridurre la redditività a livelli inaccettabili. Ma, come tutti sanno, il settore trainante dell'economia di ogni stato è quello delle costruzioni e se non si vende si finisce di costruire (o ristrutturare); con grave danno per muratori, artigiani e tutto il lavoro che gravita attorno agli immobili. È questo che il governo e il parlamento vogliono? L'obiettivo è quello di deprimere ancora di più il mercato del lavoro? Se è così nulla di male; con questo sistema di rapina fiscale legalizzata l'obiettivo è raggiunto. Ma se non è così, e vogliamo ostinarci a credere che chi ci governa abbia ancora un minimo di buon senso, bisogna rapidamente invertire la rotta. E riportare in linea con il buon senso il carico fiscale sul mattone, partendo dalla riduzione del prelievo sulle transazioni e allineandolo, in tal modo, alla media europea, di gran lunga inferiore.

Luciano Passutti, *Presidente nazionale Fiaip*

Il proprietario non risponde degli abusi dell'inquilino

Il fatto. A Pomezia, un inquilino aveva costruito (e utilizzato, poi) una veranda, senza aver prima ottenuto alcuna concessione edilizia. E il locale Pretore (con sentenza confermata dalla Corte d'appello di Roma) non aveva trovato di meglio che condannare per quell'abuso il proprietario, a venti giorni d'arresto e 7 milioni 200mila lire di ammenda.

La sentenza. La Cassazione, però, ha completamente ribaltato il giudizio dei precedenti organi giudicanti, con una sentenza (n. 5625/94, terza sezione penale) nella quale ha fatto il punto preciso sulla fattispecie, tracciando i principi di una bussola d'orientamento - per così dire - al proposito.

I principi di diritto. La Suprema Corte ha spiegato che in ca-

si del genere non trova applicazione l'art. 40 del Codice penale, che al suo capoverso prevede che "non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo". L'obbligo in questione - hanno tagliato corto i supremi giudici - non grava sul proprietario, ed è quindi erroneo l'assunto sostenuto dai primi giudici - hanno detto ancora i giudici della Cassazione - che egli avrebbe dovuto attivarsi per "impedire l'evento" (la costruzione abusiva della veranda). *Ad abundantiam*, la Cassazione ha anche aggiunto un'altra cosa (e un altro principio): che, in questi casi, a carico del proprietario non può neppure essere ipotizzata una *culpa in vigilando* (una mancata vigilanza, cioè).

Confedilizia: attenzione ad affittare agli stranieri

Attenzione ad affittare agli stranieri perché le incombenze si raddoppiano. L'avvertimento è della Confedilizia, che richiama l'attenzione su un paradosso legislativo, la cui inosservanza può comunque comportare due multe, una fino a 2milioni e l'altra sino a 3.

L'art. 147 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, fa infatti obbligo a chiunque, a qualsiasi titolo, ceda ad uno straniero "la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato", di "darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza". Analoga comunicazione deve però essere fornita - sempre all'autorità locale di pubblica sicurezza e sempre nel rispetto delle quarantotto ore di tempo - da chi ceda la proprietà o il godimento o consenta per oltre un mese l'uso di un fabbricato o di una parte di esso, per obbligo disposto dalla normativa antiterrorismo contenuta nel decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191. Si è dunque in presenza di una duplicità di comunicazioni e, quindi, d'incombenze per il privato che dia in locazione un immobile a cittadini stranieri, senza che ne derivi alcun beneficio pubblico. Alcune Questure, in effetti, chiedono una sola comunicazione (ritenendo che la disposizione contenuta nel testo unico di pubblica sicurezza assorba l'altra), mentre altre Questure pretendono due distinte comunicazioni. Dal canto suo, la Corte di cassazione ha stabilito che "la rilevata diversità delle norme non comporta che, quando di un fatto, come nel caso di affitto di immobili a stranieri, debba essere data comunicazione ai sensi di entrambe, sia obbligatoriamente richiesta una duplicità di comunicazioni: essendo unico il soggetto destinatario è ben ammissibile che sia unica la comunicazione, a condizione però che la stessa sia comprensiva di ogni elemento che le sue norme prescrivono per la parte rispettiva" (Cass. pen., sez. I, 19 dicembre 1986 n. 14325, ud. 8 ottobre 1986, Antonelli).

Il caso di questa inutile duplicità di incombenze è stato sollevato - su segnalazione della Confedilizia - dall'on. Enrico Nan, che (anche per i benefici effetti che potrebbero derivarne al turismo estivo) ha chiesto al Ministro dell'Interno di intervenire, anche sulla scorta della citata sentenza della Suprema Corte, per impartire precise disposizioni affinché si eviti una superflua, duplice comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza da parte di chi dia in locazione alloggi a cittadini stranieri e affinché venga a tale scopo predisposto un unico modulo contenente tutte le necessarie indicazioni.

Clausele arbitrali, ancora valide

Il Pretore di Piacenza ha risolto, con propria ordinanza, il problema della persistente validità, o meno, delle clausele arbitrali nei contratti di locazione.

Il problema, com'è noto, si è posto (cfr. Cn settembre '95) a seguito dell'attivazione del nuovo processo civile. Il Pretore ha ritenuto che il nuovo art. 447 bis cpc, nello stabilire l'inderogabilità della competenza, non possa che riferirsi a quella territoriale, "sia per il contesto stesso nel quale tale previsione è formulata sia perché la stessa giurisprudenza (cfr., per tutte, Cass. 387/91) ha costantemente affermato la possibilità per l'autonomia negoziale delle parti di demandare ad arbitri la cognizione della materia delle locazioni, riconoscendo all'esclusiva cognizione dell'Autorità giudiziaria ordinaria la fase sommaria dei provvedimenti di convalida o di ordinanza di rilascio che, proprio per la loro natura sommaria e coercitiva, non possono essere derogati".

Il provvedimento - richiedibile dalle Associazioni territoriali alla sede centrale della Confedilizia - è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*.

Enti tassatori ed effetti dell'Ici

L'Anci (che raggruppa gli enti tassatori, i Comuni) ha preteso di far derivare dalla forte imposizione fiscale la reimmissione di immobili sul mercato dell'affitto. I giornali economici (e *24 ore* - come al solito, quando si tratta di Ancì - con molto risalto) ne hanno riferito.

Per conto della Confedilizia, il dott. Marco Bertocini - della segreteria di presidenza - così ha scritto sia a *24 ore* che a *Italia oggi* (che hanno pubblicato la lettera): "Mi riferisco alla ricerca Cresme-Anci-Cnc secondo la quale il mercato degli affitti avrebbe registrato un incremento del 9,7% nei maggiori Comuni a seguito dell'entrata in vigore dell'Ici. È un peccato che solo *per incidens* si faccia notare la vera ragione di tale aumento, vale a dire l'entrata a regime dell'istituto dei patti in deroga nelle locazioni. Infatti, se dal '93 è applicata l'Ici, proprio dal '93 operano di fatto i patti in deroga, stimolati dall'adozione del primo accordo-quadro tra Confedilizia e sindacati inquilini sottoscritto nell'autunno 1992. Se fossero valide le motivazioni di natura fiscale, allora non si vede perché già nel '92 - anno in cui fu applicata un'altra patrimoniale, l'Isi - non dovrebbero essere prese in considerazione. Così invece non è, proprio in quanto sono stati i patti in deroga a muovere il mercato prima stagnante".

RASSEGNA STAMPA

Vista lunga di Treu, per i fitti commerciali

Ezio Signori di Lugo di Romagna così ha scritto a *il Resto del Carlino* (24/2): "La tassa sui rifiuti non finisce di stupire. I Comuni si sono attestati sul sei per mille. Le eccezioni sono rare e non ci sono prospettive di cambiare metro. Che i bilanci comunali abbiano bisogno di ossigeno è fuori dubbio, ma anche quelli familiari sono da quadrare. Gli amministratori decidendo la percentuale di tassazione sui rifiuti hanno dimenticato quelle sull'Ici, sui passi carrai e l'inflazione. A me pare sia necessario rivedere il sistema impositivo per contenerlo in una misura sopportabile. Venendo meno i finanziamenti si creano buchi e il colmarli diventa un peso che ricade sui cittadini. Non si può tollerare in silenzio. La pressione è insistente e gravosa, è inevitabile che la protesta salga".

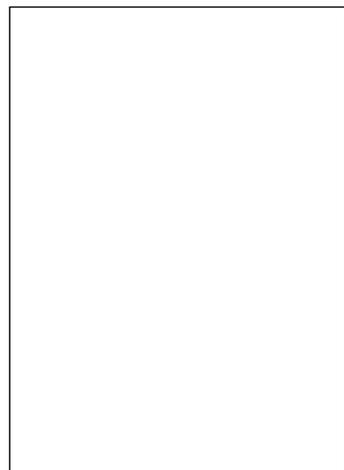
Sandro Lavezzoli di Milano ha inviato una lettera a *L'Indipendente* (28/2) sulla vendita delle case da parte degli enti: "Sento - scrive - che i vari istituti di previdenza venderanno circa 90 mila appartamenti acquistati, suppongo, con i soldi dei contribuenti. Vendono, con diritto di prelazione a chi li occupa, a prezzi scontati, condizioni vantaggiose, dilazioni di 25 anni ecc. Mi chiedo: quali diritti hanno tutte queste persone nei confronti degli altri cittadini italiani che come me hanno sempre pagato l'Inps e poi hanno dovuto pagarsi la casa senza sconti né agevolazioni di nessun tipo e con molti sacrifici? Questa è l'Italia dei furbi. Che tristezza".

Chi ci tutela dall'Enel? È il titolo che *Il Messaggero* (4/3) pone a questa lettera di Luigi Starita di Roma: "Con grande sorpresa mi sono visto recapitare, dopo tutti questi annunci, una bolletta della luce di consumo inferiore alla precedente e per un periodo più breve ma con un addebito di Lit. 180.000 in più rispetto alla bolletta precedente. Queste bollette sono fatte in modo tale che non ci si capisca nulla. Tariffa, sovrapprezzo, imp. erar. (anche queste addebitate varie volte con aliquote diverse), add. E.L. (?), add. erar. In concreto il risultato è sempre quello di toglierci più soldi possibile. Solo le misere pensioni, quelle non vanno mai aumentate. I sindacati che fanno? Non dovrebbero veramente tutelare gli interessi dei cittadini, soprattutto quelli dei più deboli? A chi rivolgersi, con chi protestare? Un poco di chiarezza renderebbe la vita più felice a tutti".

Sul decreto Treu, Maria Donati di Milano così ha scritto a *24 ore* (9/3): "Fra le tante critiche che sono giunte al nuovo decreto sulla vendita degli immobili degli enti pubblici vorrei far arrivare un elogio. Riguarda una disposizione particolare, ma è importante. Si è disposto che per affittare le unità immobiliari non residenziali gli enti dovranno far ricorso a patti in deroga. Bene. Benissimo. Se i patti in deroga fossero estesi anche nel settore privato ai negozi, avremmo molti, ma molti evasori in meno, perché tanti commercianti sarebbero costretti (e con loro i proprietari) a dichiarare il canone reale, su cui pagare le tasse". Dello stesso tenore, questa lettera di Antonio Losi di Ferrara a *Il Giorno* (11/3): "Sono molto lieto del decreto del ministro Treu per la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Il motivo è molto semplice: in esso si sancisce inequivocabilmente che i patti in deroga sono applicabili anche alle locazioni commerciali. È l'unico modo per far pagare il dovuto ai commercianti sui canoni da loro effettivamente pagati per i negozi, facendo uscire allo scoperto tutto il nero che c'è".

Gianfranco Titori di Milano scrive a *il Giornale* (12/3): "Dato che le tasse sulla casa sono salatissime, vorrei sapere, per favore, e dato che questa casa l'ho pagata trent'anni fa col mutuo, un particolare: in che percentuale sarò proprietario di questa casa visto che il 50% di tasse le prende il governo e l'altra percentuale il comune? L'esproprio è evidente".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

AGENTI
IMMOBILIARI

L'annuario mondiale della FIAB-CI. Notizie sui contenuti, presso la sede centrale della Confedilizia.

SINDACATO INQUILINI

Il Sicet: case in affitto Ici più bassa

ROMA — Aliquota del più basso non solo per la prima casa ma anche per l'abitazione data in affitto. E' quanto propone il sindacato degli inquilini Sicet, che con questa misura prevede una maggiore innalzazione di tasse sul mercato e una culmizzazione del canone. Il segretario nazionale Giovanni Libro condivide con la tesi della Confedilizia sull'eccezionale tassazione sul bene casa. Ma sottolinea che il più delle volte i proprietari esorciscono ogni inquilino la maggiore impostazione.

Per i canoni, il SICET (*Corriere sera* 17.3.96) mette le mani avanti. È il caso di prenderlo in parola.

CONDOMINIO

Servitù

Per servitù (prediale) si intende quel diritto reale definibile come un peso imposto sopra un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante) appartenente a diverso proprietario.

Le disposizioni generali in tema di servitù sono riportate negli artt. 1027 ss.c.c.

È evidente che non può ritenersi compreso tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di costituire, per contratto, una servitù sulle parti comuni dell'edificio, poiché tale servitù rappresenterebbe un aggravio della funzione delle cose e dei servizi comuni del condominio (Trib. Milano 17 novembre 1988, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 726; cfr. altresì Cass. 8 marzo 1977, n. 954).

Infatti, per il disposto dell'art. 1108, terzo comma, c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Per esempio, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla Sip, di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. 30 marzo 1993, n. 3865).

In particolare, la domanda diretta ad ottenere la costituzione coattiva di una servitù su un fondo di proprietà dei condomini di un edificio, ma non rientrante tra le parti comuni dello stesso, va proposta nei confronti di ciascuno dei condomini, che soli possono disporre del diritto in questione, e non nei confronti dell'amministratore del condominio che, carente del relativo potere di disporre, non è litisconsorte necessario dei singoli condomini ed è perciò sfornito di *legitimatio ad causam*, oltre che di *legitimatio ad processum* per difetto del potere di rappresentanza dei singoli condomini, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. Ne consegue che, ove sia stato erroneamente evocato in giudizio il solo amministratore del condominio, la domanda deve essere dichiarata inammissibile non ricorrendo le ipotesi dell'art. 102 c.p.c. concernente la necessità di integrazione del contraddittorio in primo grado, nè dell'art. 354 c.p.c. riguardante la rimessione della causa da parte del giudice di appello al primo giudice, ove questi non abbia provveduto alla detta integrazione, che si riferiscono all'ipotesi di litisconsorzio necessario (v. Litisconsorzio necessario) di natura sostanziale e postulano che almeno uno dei soggetti legittimati sia stato evocato in giudizio (Cass. 14 novembre 1989, n. 4840).

Per il Tribunale di Milano (5 aprile 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 142) è possibile e legittima la costituzione di una servitù a favore dell'unità immobiliare di proprietà di un singolo condomino e a carico dei beni comuni, in quanto il principio *nemini res sua servit* trova applicazione soltanto quando un'unica persona sia titolare del fondo servente e del fondo dominante, e non anche quando il proprietario di uno solo di questi sia comproprietario dell'altro, giacché, in tal caso, l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune.

È stato altresì ritenuto che anche nei rapporti fra singole porzioni di proprietà esclusiva, nell'ambito di un edificio condominiale, è configurabile la costituzione di una servitù prediale. Pertanto, qualora il proprietario di due appartamenti vicini in un fabbricato condominiale nel vendere l'uno, imponga per l'utilità del medesimo un peso a carico dell'altro (per es., conferendo la facoltà di costruire una struttura pensile che sottrae aria e luce all'altro appartamento sottostante), il relativo patto, in quanto trascritto prima del trasferimento ad un terzo dell'altro appartamento, è idoneo a costituire una servitù opponibile a tale ultimo acquirente, indipendentemente dalla circostanza che del vincolo sia stata o meno fatta menzione nella seconda vendita (Cass. 27 luglio 1984, n. 4457).

In tema di servitù di *passaggio* è da ritenere che, affinché il passaggio attraverso un androne o cortile comune, da parte di chi sia comproprietario dell'immobile in cui tali porzioni sono comprese, ed anche proprietario esclusivo di un immobile contiguo, possa portare all'acquisto per usucapione (v. USUCAPIONE) di una conforme servitù, a carico della proprietà comune ed in favore di quella individuale, è necessario che il passaggio medesimo venga esercitato con modalità e caratteristiche evidenzianti un'inequivoca volontà di asservimento del bene comune e, quindi, una sua utilizzazione al di là dei limiti del mero godimento a titolo di comproprietà (Cass. 14 novembre 1977, n. 4925).

Ancora: qualsiasi deliberazione che autorizzi estranei a passare sul fondo condominiale equivale a costituzione di servitù e pertanto deve essere richiesta l'adesione di tutti i condomini appartenenti al condominio (Trib. Milano 27 aprile 1989, in *Ammin.* 1989, n. 11/12).

Se poi il comproprietario di un edificio in condominio concede alla controparte il diritto di passaggio attraverso l'androne ed il cortile comune, garantendole che gli altri condomini avrebbero consentito la costituzione di tale servitù, egli pone in essere una promessa del fatto del terzo e, pertanto, è tenuto, ove gli altri condomini non abbiano prestato il loro assenso, a rivalere l'altro contraente delle somme che il medesimo è stato condannato a corrispondere ad uno dei condomini per l'esercizio illegittimo della servitù. Tale rivalsa deve, peraltro, essere commisurata, sotto il profilo del *quantum*, all'oggetto effettivo della promessa, prescindendo dagli eventuali abusi, posti in essere dalla controparte rispetto ai limiti di tale oggetto, nell'esercizio della servitù (così, Cass. 22 marzo 1975, n. 1091).

In tema di *controversie (azioni negatorie e confessorie)*, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sull'esistenza e sulla estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte di esso; invero, le servitù a vantaggio dell'intero edificio in condominio, contraddistinte dal fatto che l'*utilitas* da esse procurate accede all'intero stabile e non ai singoli appartamenti individualmente considerati, vengono esercitate indistintamente da tutti i condomini al loro comune interesse e, pertanto, pur appartenendo a costoro e non al condominio in quanto tale, posto che questo è privo di personalità giuridica, integrano un bene comune inerente alla sfera della rappresentanza processuale del suddetto amministratore, a norma del secondo comma dell'art. 1131 c.c.; allorché, invece, l'azione negatoria sia diretta a conseguire anche la rimozione di opere comuni, attraverso le quali la servitù venga esercitata, è necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini in quanto, in tale ipotesi, gli effetti di detta azione sono destinati a riflettersi sulle situazioni giuridiche dei singoli condomini considerati come espressioni di interessi indivi-

duali (Cass. 6 dicembre 1984, n. 6396).

Recentemente la S.C. ha puntualizzato ulteriormente che l'esperibilità da parte dell'amministratore di un condominio della *actio negatoria servitutis* richiede, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., l'autorizzazione dell'assemblea o il mandato espresso dei singoli condomini, vertendosi in tema di azione a carattere reale, con finalità non meramente conservativa, che esula dalle normali attribuzioni dell'amministratore stesso (Cass. 25 novembre 1992, n. 12557).

È da ritenere invece che il singolo condomino sia legittimato a proporre l'*actio negatoria servitutis*, a tutela della libertà del fondo comune, senza che sia necessario l'intervento in giudizio degli altri partecipanti alla comunione (Cass. 25 giugno 1985, n. 3835).

In tema di *spese* è stato infine sottolineato che, ai sensi dell'art. 1131 c.c., nella controversia inerente all'obbligo di un terzo di contribuire alle spese di un condominio di edificio, in qualità di beneficiario di servitù costituita a carico di parti comuni dell'edificio medesimo, l'amministratore è munito di rappresentanza processuale dei partecipanti, sia sotto il profilo passivo, che sotto quello attivo, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea (Cass. 9 maggio 1978, n. 2255).

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

Eventuale dichiarazione ICI per il 1995

Con D.M. 14 febbraio 1995 è stato approvato il modello per la dichiarazione ICI per l'anno 1995: dichiarazione che deve essere presentata da chi ha acquistato o alienato uno o più immobili nel corso del 1995, ovvero dai possessori degli immobili per i quali - nel corso del 1995 - si sono verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta.

Rinviano a *Cn* n. 5/95 - pagg. 11 e 12 - per una più completa analisi del modello e delle situazioni che rendono necessaria la presentazione della dichiarazione, analizziamo qui solo le novità inserite nel modello del presente anno.

1) Innanzitutto, fra le situazioni che obbligano alla presentazione della dichiarazione si deve anno-

tare l'adozione, nel corso del 1995, da parte del comune, dell'aliquota ICI ridotta per le abitazioni principali. I possessori che hanno goduto di questa riduzione devono farlo risultare presentando la dichiarazione, anche se non vi sono state altre modifiche durante il 1995: si deve inoltre indicare per quanti mesi del 1995 l'aliquota ridotta è stata in vigore e se - al 31 dicembre 1995 - l'aliquota ridotta era ancora applicata.

2) Se durante il 1995 si è acquistato o ceduto un immobile, per atto tra vivi o a causa di morte, bisogna barrare il campo 26 (se si è acquistato: verrà barrato dal compratore o dall'erede) o il campo 27 (se si è alie-

nato: verrà barrato dal venditore o da chi presenta la dichiarazione per il defunto) del quadro relativo agli immobili, riportato nella seconda facciata del modello; nello spazio bianco posto a fianco del campo 27, si deve indicare l'ufficio del registro che ha provveduto a registrare l'atto o la dichiarazione di successione.

Anche per quanto attiene ai termini di presentazione della dichiarazione ICI, si rinvia a quanto pubblicato su *Cn* n. 5/95, tenendo conto - ovviamente - del fatto che le date là indicate vanno riferite all'anno successivo (così, le persone fisiche e le società di persone devono presentare la dichiarazione fra il 1° maggio ed il 30 giugno 1996).

AMMINISTRAZIONE PUBBLICA DELLO STATO

L'interpretazione ministeriale non costituisce fonte di diritto

L'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte dovute e, di fronte alle norme tributarie, detta Amministrazione e il contribuente si trovano su un piano di parità per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale (proveniente, di solito, da uffici centrali dell'Amministrazione finanziaria), sia essa contenuta in circolari o risoluzioni, non vincola né i contribuenti, né i giudici, né costituisce fonte di diritto. Conseguentemente, a detti atti ministeriali non si estende il controllo di legittimità esercitato dalla Corte di Cassazione (ex artt. 111 Cost. e 360 c.p.c.), in quanto essi non sono manifestazione di attività normativa, bensì atti interni della medesima Pubblica Amministrazione, destinati ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti, ma inidonei ad incidere sul rapporto tributario.

Cassazione, Sez. I - Sent. 17 novembre 1995 (14 giugno 1995), n. 11931 - Pres. Nardino - Rel. Criscuolo

FISCO

Confedilizia su revisione catastale

Sul rinvio della revisione catastale (e della possibilità di manovre di aggravio dell'Ici che viene concessa dalla Finanziaria), il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"Anche la Confedilizia è d'accordo, e lo ha già fatto sapere al ministro Fantozzi, sulla momentanea sospensione dell'attuazione della legge delega in materia di estimi catastali, fermi restando i principi nella stessa affermati. Di fronte alla pressione fiscale sulla casa - che giustamente lo stesso presidente dell'Anci Bianco ha definito inaccettabile - s'impongono effettivamente una serie di verifiche sull'impatto che i nuovi estimi potranno avere sul territorio, particolarmente in relazione

all'Ici, caratterizzata sempre più da un continuo aumento delle aliquote. Una verifica s'impone anche in relazione agli effetti del nuovo classamento degli immobili, che deve essere effettuato contestualmente.

Per tutti questi accertamenti è indispensabile che si realizzi una costruttiva collaborazione che coinvolga anche i Comuni, ed alla quale la Confedilizia si dichiara disponibile così come non può non essere d'accordo con il presidente Bianco nel rivendicare ai Comuni quella maggiore flessibilità dell'Ici che, d'altra parte, la Finanziaria già concede e che i Comuni debbono ora saper difendere da interessate interpretazioni, che vorrebbero distorcere la lettera stessa della legge".

CD-ROM TuttoCondominio. Sconti ai soci Confedilizia

È il primo CD-ROM ipertestuale italiano in ambiente windows riguardante l'intera disciplina condominiale. È insieme codice, manuale, formulario e rassegna di giurisprudenza.

Ne sono autori Corrado Sforza Fogliani, Giacomo Ferrari e Stefano Maglia.

Requisiti minimi di sistema:

CPU: 386

Memoria RAM: 4 MBYTE

Letto di CD-ROM

Windows 3.1.

Mouse

Almeno 2 Mb di spazio libero su disco

Condizioni di vendita per Associazioni e Soci Confedilizia

Opera base: lire 250.000 + IVA 16%;

Aggiornamenti annuali (2 CD-ROM semestre): lire 130.000 + IVA 16%;

Opera base e aggiornamenti 1997: lire 310.000 + IVA 16%;

Opera base e aggiornamenti 1997 e 1998: lire 400.000 + IVA 16%.

Sui prezzi indicati verrà praticato uno sconto del 25% per ordinativi che giungano alla casa editrice: La Tribuna - Via Don Minzoni, 51 - 29100 Piacenza - Tel. 0523/759015-759020 - Fax 0523/757219 *direttamente dalle Associazioni aderenti alla Confedilizia.*

Ai soci che effettuino i loro ordini alla stessa Casa Editrice sarà riconosciuto uno sconto del 15%, purché accompagnino l'ordine con un'attestazione della loro qualità di soci rilasciata dall'Associazione di appartenenza.

Le spese di spedizione sono a carico della Casa editrice. Il pagamento andrà effettuato entro 60 giorni dalla data della fattura.

Quella clausola che salva in tutti i casi ...

Sui patti in deroga per le locazioni urbane, i pareri si sprecano. Alcuni giudici (e commentatori) ritengono che, nell'uso abitativo, non si può andare al di sotto degli 8 anni di durata (4 più 4). Altri, la pensano esattamente all'opposto. Stessa cosa per l'applicabilità, o meno, dei patti in deroga all'uso diverso dall'abitativo. Che fare, allora? La risposta, è semplice: cautelarsi. La "clausola di salvaguardia" contenuta nei contratti-tipo che la Confedilizia ha concordato con i sindacati inquilini (sia per l'abitativo che per l'uso diverso) è lì apposta. E serve allo scopo, perfettamente.

In argomento, una primizia assoluta (la concreta fattispecie non è mai stata esaminata, sinora, da nessun giudice) è costituita da una decisione del Pretore di Perugia. Il quale - in una sua elaborata ordinanza, in corso di integrale pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio* - ha stabilito che, se si ritiene che i patti in deroga abitativi non possano avere durata in-

feriore a 4 anni e il contratto in deroga preveda però che le parti hanno stipulato il contratto medesimo subordinandone la validità (inferiore a otto anni) alla durata come concordata, il contratto in questione o sta in piedi tutto intero o cade ugualmente per intero. Non è, cioè, "eterointegrabile", come dicono i giuristi (non si può, quindi, tener buono il contratto, e sostituire solamente la durata di 8 anni alla minore durata stabilita dalle parti). Così come -ove il contratto in deroga ne abbia sostituito un altro, già in essere tra le stesse parti - non rivive il vecchio contratto, posto definitivamente nel nulla dal nuovo.

In sostanza, o l'inquilino (ove il contratto stipulato contenga la "clausola di salvaguardia" della Confedilizia) accetta la durata, e tiene fede alla parola data, o se ne va di casa. Il Pretore di Perugia, così, in una fattispecie del tipo di quella illustrata ha emesso ordinanza di rilascio e fissata la data di escomio del conduttore.

Per l'aggiornamento Istat, basta anche la richiesta orale

Per ottenere l'aggiornamento Istat (il cui pagamento, poi, decorre dal mese successivo alla richiesta) il proprietario di casa deve richiederne la corresponsione all'inquilino. Ma come? La legge dell'equo canone - art. 24, secondo comma - dice "per raccomandata". E allora, ogni altra forma di richiesta non serve a niente?

La giurisprudenza, prima di tutto, ha da tempo chiarito che è pienamente valido "ogni altro mezzo equipollente". Ad esempio - e a maggior ragione - la richiesta a mezzo ufficiale giudiziario. Basta insomma che sia un mezzo altrettanto certo e affidabile.

Ma c'è di più. La Cassazione ha addirittura detto che basta, di per sé, anche la sola richiesta orale: tutt'al più, sarà un problema per il locatore, che dovrà essere in grado di fornire la prova (certo più difficile che in caso di richiesta per raccomandata). Nella sua decisione (sent. n. 2462/91), la Cassazione non ha avuto incertezze: nessuna norma della legge sull'equo canone - ha detto - "fa assumere ad elemento essenziale della richiesta di aggiornamento Istat l'invio al conduttore di lettera raccomandata, altre essendo le fattispecie colpite da nullità sulla base della stessa legge (art. 79)" e poi, "tenuto conto che l'effettiva mens legis è quella della certezza che una

comunicazione al conduttore sia stata effettuata da parte del locatore, il richiamo alla lettera raccomandata - ha aggiunto la Cassazione - non esclude che una diversa forma di comunicazione possa essere consentita". Come s'è detto, sarà solo un problema di prova per il locatore.

Per concludere, un'ultima osservazione. La giurisprudenza unanime - da sempre - dà per scontato che sia dovuto l'aggiornamento Istat, addirittura anche mai richiesto, ove l'inquilino chieda in restituzione le somme corrisposte in più del canone legale. In questi casi, insomma, il proprietario di casa può comunque trattenersi il canone legale più l'Istat.

Legge autonomie chiede riduzione tributi casa

La Lega delle autonomie locali ha pubblicato una sintesi del documento-appello dalla stessa redatto e presentato alle forze politiche ed ai candidati.

"Ai Comuni - è, fra l'altro, in esso detto - deve essere affidata una Ici rafforzata, che comprenda tutti i tributi sulle abitazioni, nell'ambito di una riduzione della pressione tributaria sulla casa".

Per l'uso e il godimento dei beni comuni condominiali ora è sempre competente il giudice di pace

Una volta, per le controversie relative alle "modalità d'uso" dei servizi condominiali si andava davanti al giudice conciliatore. Per quelle concernenti la "misura dei servizi" del condominio, la competenza era invece del pretore. Poi - con la legge di riforma del processo civile del 1990 - la competenza esclusiva per questo tipo di cause era stata demandata al pretore. Ora, dal maggio '95, si va sempre davanti al giudice di pace. Che è competente a giudicare, quindi, "per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case" (come dice - testualmente - il nuovo art. 7 del Codice di procedura civile, al suo numero 2, comma 4).

Ma che differenza c'è fra un tipo di cause e l'altro?

In linea generale, si intendono per controversie sulle modalità d'uso dei servizi le controversie aventi ad oggetto *il modo* in cui deve essere esercitato il godimento dei beni immobili comuni; mentre si intendono relative alla misura dei servizi le cause aventi ad oggetto *i limiti* quantitativi, spaziali e temporali del diritto di godimento. La competenza del giudice di pace ricomprende quindi le cause relative non soltanto al godimento e alla misura delle prestazioni rese dagli impianti comuni (ascensore, riscaldamento, acqua, luce) ma anche al godimento ed alla misura delle cose comuni (scale, lastrici solari, cortili interni).

Naturalmente, la competenza del giudice onorario incontra un limite preciso nel fatto che si controverta eventualmente sull'esistenza stessa del *diritto* all'uso del bene o del servizio. In particolare, la competenza del giudice di pace non si estende alle cause aventi ad oggetto il regolamento economico dei rapporti tra i condomini derivanti dall'uso e godimento dei beni e servizi comuni (anche in applicazione della ripartizione stabilita dalle tabelle millesimali). Non sono riconducibili alla competenza del giudice di pace neppure le controversie concernenti l'accertamento della sussistenza del diritto esercitato dal singolo condomino sulla cosa comune o la ripartizione degli oneri riguardanti la fruizione dei servizi comuni, sia quando questa faccia capo ai singoli condomini che quando debba essere ripartita tra locale-condomino e inquilino.

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

L'humus statalista

L'invasione dello Stato, l'esosità fiscale, l'inefficienza dei servizi, la dilapidazione delle risorse e la mancata creazione di posti di lavoro sono problemi creati da un ceto politico che ha fatto dell'estensione della mano pubblica lo strumento attraverso cui dilatare, a scapito della società civile e dei bisogni dei cittadini, il proprio potere. L'unica ricetta che consente, sia pure gradualmente, di uscire da tale situazione consiste nell'allargamento degli spazi del mercato e nel restringimento di quelli dell'intervento pubblico. È questa una ricetta chiara, resa indispensabile dai tremendi guasti che stanno davanti a noi e su cui c'è ben poco da discutere.

I giri di parole servono a poco. Andiamo subito alle cifre: nel 1970 la spesa del settore pubblico assorbiva il 36,3 per cento del Pil, nel 1980 il 43,6 per cento, nel 1993 il 59,1 per cento. Nello spazio di nemmeno una generazione, siamo passati da una situazione in cui l'utilizzazione del reddito era *privata* quasi per il 65 per cento a una in cui la quota privata supera appena il 40 per cento. È così che lo statalismo non si è limitato a distruggere la nostra economia, ma ha anche spiazzato la società civile, espropriato la nostra libertà: perché, quando il fisco ci porta via, diciamo, il 50 per cento del nostro reddito, ciò significa che abbiamo dovuto lavorare sei mesi l'anno per il settore pubblico e sei mesi per noi e le nostre famiglie.

(Antonio Martino, rivista *Ideazione*).

CASA

Inquilino attento, apri l'occhio...

L'art. 9 della legge dell'equo canone fa obbligo all'inquilino, al suo terzo comma, di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla richiesta. Aggiunge poi che, prima di effettuare il pagamento, l'inquilino ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese, con l'indicazione dei criteri di ripartizione. Aggiunge anche, per concludere, che l'inquilino ha pure il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Finora, si era sempre ritenuto che - fermo l'obbligo di pagare quanto richiesto entro due mesi - l'inquilino potesse far valere il suo diritto di controllare i conti senza alcun limite di tempo. Ora, però, è intervenuta la Cassazione: che, con una sua sentenza (n. 9980/94), ha detto esattamente il contrario, e

cioè che la disposizione che prescrive il pagamento entro due mesi "delimita entro il medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi".

Nell'occasione, la Cassazione ha anche stabilito altri due, importanti principi. Primo: che l'inquilino non ha diritto che i documenti giustificativi gli siano inviati (in copia e, tantomeno, in originale), sibbene solo di recarsi a controllarli presso l'amministratore del condominio (se di condominio si tratta) o presso il locatore (se non c'è condominio). Secondo: che il giudice, per dichiarare risolto il contratto di locazione a richiesta del proprietario di casa, non deve più ritenere anche la gravità dell'inadempimento dell'inquilino, in relazione all'entità della somma non pagata tempestivamente per oneri accessori ed al danno derivato al locatore. Dopo la legge dell'equo canone - ha detto la Cassazione nella medesima sentenza - non è più dato al giudice di compiere alcun accertamento discrezionale: è di per sé sufficiente che l'inquilino non abbia pagato gli oneri accessori entro due mesi dalla richiesta (parametro di ordine temporale) e che il loro importo sia superiore a due mensilità di canone (parametro quantitativo).

Quando per l'abitabilità deve pensarci il venditore

Se il venditore di un immobile ad uso d'abitazione (appartamento o casa intera che sia) s'è contrattualmente impegnato ad ottenere dal Comune la licenza d'abitabilità, sono fatti suoi. Deve pensarci lui e basta. E se non riesce ad ottenerla, chi ha acquistato l'immobile ha diritto di essere risarcito dei danni che gli sono stati procurati.

La Cassazione lo ha in tutta chiarezza precisato in una sentenza (n. 12507/93) nella quale ha però anche detto dell'altro. Precisamente, che per liberare il venditore dall'obbligo in questione non è sufficiente che egli dimostri che l'immobile è stato realizzato secondo le vigenti norme igienico-sanitarie o secondo la disciplina urbanistica e le prescrizioni della concessione edilizia. Non influisce neanche il fatto che il mancato rilascio della licenza in questione "sia correlato ad inerzia colpevole della Pubblica Amministrazione". La responsabilità è comunque del venditore, non c'è santo che tenga.

Più dei danni, in ogni caso, l'acquirente dalla Giustizia non può ottenere. "In tema di vendita di immobili destinati ad abitazione, l'obbligo del venditore di far ottenere all'acquirente il certificato di abitabilità - ecco l'altro, grande principio fissato dalla Cassazione nella stessa decisione - ha come oggetto il fatto del terzo (autorità comunale) ed è incoercibile, sicché il venditore - in caso di inadempimento - può essere solo tenuto ad indennizzare il compratore".

Sicurezza lavoro colf - portieri - pulitori

È stato approvato il provvedimento correttivo del Decreto legislativo n. 626/1994 recante adempimenti in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro. Tra l'altro, vengono prorogati i termini per i principali adempimenti e vengono varate alcune semplificazioni per le imprese minori.

Nuovi termini di adempimento

I datori di lavoro debbono procedere alla costituzione del Servizio aziendale di prevenzione e protezione, alla valutazione dei rischi ed alla stesura del relativo documento, all'informazione ed alla formazione dei lavoratori entro il 1° gennaio 1997 (termine ridotto al 1° luglio 1996 per le aziende con oltre 200 dip. e per quelle con rischi rilevanti).

Stanti le due precedenti proroghe ed il fatto che il nuovo provvedimento già prevede sanzioni particolari per il primo anno di vigenza delle disposizioni (1° gennaio/31 dicembre 1997), par logico ritenere che non verranno concessi ulteriori rinvii.

Semplificazioni per le imprese familiari e per quelle che occupano sino a 10 addetti

Fermo restando ogni altro adempimento, è previsto che il documento aziendale sui rischi possa essere sostituito da un'autocertificazione del datore di lavoro attestante l'avvenuto adeguamento alle prescrizioni di legge.

Da questa semplificazione - esclusivamente formale, che nulla toglie all'obbligo di procedere alla valutazione dei rischi e di eliminare quanto prima eventuali inadeguatezze di locali di lavoro, impianti, macchinari e attrezzature - sono escluse le imprese svolgenti attività specificamente rischiose, che saranno determinate da appositi decreti ministeriali.

Adempimenti relativi agli addetti ai servizi domestici e familiari, ai lavoratori condominiali addetti ad attività di pulizia, manutenzione ed altre diverse

1. Addetti ai servizi domestici e familiari
Sono esclusi dall'ambito di applicazione della normativa
2. Lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato
Si applicano le disposizioni relative alla informazione e formazione in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, così come previste dagli artt. 21 e 22 del D. Lgs 626/94 (cfr. precedenti comunicazioni su *Cn*)
3. Dipendenti delle amministrazioni condominiali addetti ad attività di pulizia, manutenzione etc.

Detti lavoratori sembrano rientrare a pieno titolo nell'ambito di applicazione della normativa; pertanto, con riguardo alla loro attività lavorativa, sarà necessario provvedere alla valutazione dei rischi nonché a tutti gli adempimenti conseguenti.

No taxation without representation

Quando il canone viene fissato per legge, i benefici arrecati dagli enti locali restano su chi li gode e le imposte su chi li paga.

La tassazione dei soli proprietari degli immobili, nel caso in cui questi risiedono altrove, viola il principio comunemente accolto dalla Rivoluzione americana del '700 del *no taxation without representation*.

Mario Leccisotti

Ordinario di scienza delle finanze all'Università di Roma La Sapienza
(da *Italia oggi* del 14.3.96)

Costo della vita Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione dicembre 1994 - dicembre 1995	5,8%	4,35%
Variatione gennaio 1995 - gennaio 1996	5,5%	4,12%
Variatione febbraio 1995 - febbraio 1996	5,0%	3,75%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variatione dicembre 1993 - dicembre 1995	10,1%	7,57%
Variatione gennaio 1994 - gennaio 1996	9,6%	7,20%
Variatione febbraio 1994 - febbraio 1996	9,5%	7,12%



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 6
Numero 4

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

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 2 aprile 1996