

CONFEDILIZIA

notizie

NELLE PAGINE INTERNE

Giurisprudenza casa..2

Le privatizzazioni a Mosca.....3

Invim straordinaria e affitto d'azienda4

Per i rustici abitati denuncia al Catasto ...5

Forza pubblica e legge 241/906

Quando colf non si può7



Questo il titolo di un articolo del Presidente Viziano comparso sull'organo di stampa confederale nel luglio 1990. Le previsioni della Confedilizia si sono puntualmente avverate: ma ogni avvertimento fu inutile.

Incostituzionale che l'inquilino non risarcisca mai il danno

E poi, l'inquilino non è - sempre e comunque - "la parte più debole"

È contro la Costituzione la norma del 1987 che esonera, sempre e comunque, il conduttore dal risarcimento del danno causato al locatore con la ritardata restituzione dell'immobile a lui già locato ad uso diverso dall'abitazione e questo anche nel caso di comprovata insussistenza della difficoltà per il conduttore medesimo di reperire altro immobile idoneo alle proprie necessità.

La norma di cui trattasi è quella di cui all'art. 2 D.L. 25.9.1987 n. 393 (convertito nella L. 25.11.1987 n. 478) che - prima della sua dichiarazione di incostituzionalità - prevedeva che il conduttore, dalla fine del periodo transitorio previsto dalla legge dell'equo canone e fino alla data di esecuzione del rilascio fissata dal giudice (o alla data di stipula di un nuovo contratto), non fosse comunque tenuto alla corresponsione di alcuna somma, neppure per risarcimento danni ex art. 1591 cod. civ.

La norma era già stata dichiarata costituzionalmente legittima, in relazione all'art. 42 della Costituzione, dalla Corte costituzionale, con sentenza del 24.1.1989 n. 22 (in *Arch. loc.* 1989, 25). Ora, però, il *revirement* e la dichiarazione di incostituzionalità della norma di cui trattasi - per viola-

zione del precitato art. 42 - "nella parte in cui esonera il conduttore da responsabilità per i danni cagionati al locatore da ritardo nella restituzione dell'immobile, senza eccettuare il caso

di comprovata insussistenza della difficoltà per il conduttore di reperire altro immobile idoneo".

La compressione inflitta al diritto
CONTINUA IN SECONDA

La proprietà immobiliare fa già il suo dovere fiscale

Intervento del Presidente confederale alla rubrica Emporium del TG 1

"La proprietà immobiliare fa già ampiamente il suo dovere fiscale". Lo ha detto il Presidente confederale parlando agli associati dell'Ape di Pisa. L'avv. Sforza Fogliani ha sottolineato che, davanti ad una pressione fiscale che ha raggiunto il più alto livello europeo, la classe politica deve ora por mano ad una riduzione delle spese e ad una politica di privatizzazioni seria e convinta.

In un botta e risposta col Segretario generale del Ministero delle Finanze Benvenuto, alla rubrica "Emporium" del TG 1, il Presidente confederale ha evidenziato che la battaglia contro gli estimi è stata una battaglia "civile e morale" prima ancora che di difesa del risparmio investito in edilizia. Altrettanto ha dichiarato l'avv. Sforza Fogliani a RAI 2, ove ha anche sottolineato che "non è tollerabile l'introduzione in via surrettizia di patrimoniali sugli immobili".

A Bologna, nel corso di un incontro promosso dalla locale Ape, il Presidente confederale - parlando dopo il consigliere Fiorini - ha sottolineato che "la patrimoniale, lo Stato deve metterla a se stesso", evidenziando che "autorizzare nuove spese significa autorizzare lo Stato a indebitarsi ancor più". "Non ci vengano a parlare di equità e non equità", ha detto l'avv. Sforza: "È ora che la si finisca, e che si lasci fare al mercato".

Importante decisione della Cassazione

Contratto preliminare e contratto definitivo

C'è "compromesso" e "compromesso": che obbliga solo le parti ad un successivo atto o che trasferisce già la proprietà. Lo ha precisato la Cassazione, nella recente sentenza n. 417 del 15 gennaio di quest'anno.

Ai fini dell'applicabilità dell'imposta di registro nell'aliquota, rispettivamente, proporzionale o fissa prevista per i contratti traslativi di diritti immobiliari, da un lato, e per i contratti preliminari, dall'altro - ecco il principio di diritto affermato dalla Suprema Corte - la natura dell'atto tassabile deve essere individuata prescindendo dal nomen iuris al medesimo formalmente attribuito dalle parti e avendo riguardo, invece, agli effetti giuridici sostanziali che, oggettivamente, il negozio consacrato nell'atto si rivela idoneo a produrre; più specificamente, ai fini considerati, così come sotto il più generale profilo giusciviltistico, va qualificato preliminare - ha detto ancora la Cassazione - il negozio il cui oggetto sia costituito dall'obbligo di concludere un contratto successivo, mentre deve intendersi inquadrabile fra i contratti definitivi la convenzione suscettibile di attuare una diretta ed immediata traslazione del diritto negoziato, pur quando la stessa necessiti di un'ulteriore formalizzazione in atto pubblico in funzione della trascrizione o delle volture catastali".

DALLA PRIMA

del proprietario - ha scritto testualmente la Corte - "è fondata solo nella misura in cui risponde effettivamente a una funzione di sostegno dell'attività economica del conduttore, bisognoso di un lasso di tempo per trovare un altro immobile idoneo all'esercizio dell'impresa". Ma "se questa condizione - continua testualmente la Corte - non sussiste, cioè se e dal momento in cui il conduttore acquisisce la disponibilità di un altro immobile o potrebbe acquisirla con l'ordinaria diligenza, il diniego al locatore del risarcimento del danno per l'ulteriore ritardo nella restituzione dell'immobile locato viola la garanzia costituzionale del diritto di proprietà".

La sentenza è importante anche perché - una volta tanto - riconosce che l'inquilino non rappresenta sempre "la parte più debole" del rapporto di locazione, come in passato si era abituati a sentir dire da certi giudici e dal legislatore: "Caratteristica dei valori (o principi) costituzionali soggetti al bilanciamento è la non predeterminabilità in assoluto una volta per tutte - dice la Corte costituzionale, dei loro rapporti reciproci di sovra o sottordinazione". (Flavio Saltarelli)

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità di avviamento, quando è dovuta

Quando un immobile locato è adibito ad usi diversi, la disciplina applicabile è quella relativa all'uso prevalente. E questa norma vale anche a proposito di indennità di avviamento.

Lo ha stabilito la Cassazione (con una sentenza allo stato inedita, la n. 8631/91), andando di diverso avviso rispetto a precedenti pronunzie dello stesso consesso (le sentenze Cass. n. 2616/86 e Cass. n. 4664/89) che erano pervenute ad una affermazione del diritto, sia pure parziale, all'indennità di cui trattasi.

Nell'ultima decisione (aprendo un contrasto tra sezioni semplici che, presumibilmente, dovrà essere composto dalle Sezioni Unite) i supremi giudici hanno affermato il principio che "l'indennità di avviamento compete al conduttore dell'immobile adibito per uso non abitativo soltanto quando l'attività di vendita al minuto con modalità che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori sia esclusiva o prevalente, rispetto ad altre attività eventualmente esercitate nello stesso locale".

Niente canone anticipato

"Il patto che impone al conduttore di alloggio il pagamento anticipato, in unica soluzione, di tutto o di parte del canone dell'intero quadriennio, è nullo - ai sensi dell'art. 79 della legge 27.7.1978 n. 392 - perché, in contrasto con specifiche norme della legge stessa, attribuisce un indubbio vantaggio al locatore, con conseguente pregiudizio economico per il conduttore". Lo ha stabilito il Tribunale di Napoli, in una sentenza del 29 novembre dell'anno scorso. Nel senso, pure, che nelle locazioni abitative deve ritenersi esclusa anche la libertà di determinare le modalità di corresponsione del canone, quando le stesse attribuiscono di fatto vantaggi economici al locatore vietati dalla legge, si era espresso anche il Tribunale di Torino, con una sentenza del 22 agosto 1989.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

REGISTRO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ' EDILIZIA

"Fatti concludenti" e modifiche dei regolamenti

La disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 cod. civ., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'articolo 1350 cod. civ., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per «facta concludentia», dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale. (Nella specie, la Cassazione, in base all'enunciato principio, ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva escluso la formazione di un nuovo accordo negoziale per «facta concludentia» con riguardo ad una applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasì per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative) (Cass. 16.7.1991 n. 7884).

Parcheggi e unità abitative

Anche a norma dell'art. 26 ultimo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che non ha modificato il regime vincolistico imposto dall'art. 18 della legge «ponte» 26 agosto 1967 n. 765 fra unità abitativa e spazi di parcheggio condominiali, chiarendone solo l'originaria portata, deve ritenersi che i contratti di autonoma disposizione di detti parcheggi, pur ammissibili, non possono intaccare il diritto reale d'uso a favore del titolare dell'unità abitativa. È pertanto nulla e va sostituita «ope legis» la clausola contrattuale con la quale il venditore dell'immobile abbia riservato a sé la proprietà dell'area di parcheggio, salvo il diritto del venditore e correlativamente l'obbligo dell'acquirente dell'unità abitativa di integrare il prezzo convenuto per il riequilibrio del sinallagma del contratto di compravendita (Cass. 18.7.1991 n. 7994).

Canone non legale e reato di estorsione

In materia di locazione di immobile ad «equo canone», regolata dalla legge 27 luglio 1978 n. 392, non è ravvisabile il delitto, consumato o tentato, di estorsione qualora il proprietario richieda il pagamento di un canone superiore a quello legale con la minaccia dello sfratto.

(Cass. sent. n. 7933, Sez. II, del 25-7-1991).

La disoccupazione è dovuta alla fiscalità

L'Italia è l'unico dei 20 maggiori Paesi industrializzati in cui nel 1990 le spese non salariali siano state superiori ai costi salariali, rappresentando il 50,7% del costo del lavoro complessivo. Per ogni milione di remunerazione netta corrisposta al lavoratore, il governo impone ai datori, sotto forma di *oneri sociali* e altri tributi, una penale di oltre un milione, con le conseguenze immaginabili per il costo del lavoro, l'occupazione complessiva e la competitività delle imprese.

L'alto tasso ufficiale di disoccupazione è dovuto quasi esclusivamente alla fiscalità punitiva nei confronti dell'occupazione.

Antonio Martino
(Gente Money, marzo '92)

Beni artistici, vigileranno i carabinieri

Un corpo speciale per tutelare i beni artistici. È quanto prevede il decreto 5 marzo 1992 del ministero per i beni culturali concernente «Istituzione del comando carabinieri per la tutela del patrimonio artistico presso il ministero». Il provvedimento è stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 64 del 17 marzo.

Il decreto prevede in particolare l'istituzione presso il ministero per i beni culturali e ambientali del comando carabinieri per la tutela del patrimonio artistico (Tpa).

Agli ufficiali, sottufficiali e ai carabinieri per la tutela del patrimonio artistico sono attribuite in delega le funzioni spettanti al ministero per i beni culturali e ambientali per ciò che concerne la sicurezza del patrimonio culturale e l'acquisizione delle notizie atte a far promuovere le iniziative necessarie per la protezione del patrimonio storico artistico (nonché per la protezione dei beni ambientali).

Compito del corpo sarà poi quello di prevenire e reprimere gli atti contro il patrimonio storico, artistico, culturale e ambientale.

Il comando dei carabinieri per la tutela del patrimonio opererà su tutto il territorio nazionale e nei limiti delle convenzioni e della prassi internazionale all'estero, in collaborazione con gli organismi interessati. Il decreto stabilisce infine che per gli aspetti tecnici l'attività del comando dei carabinieri per la tutela del patrimonio artistico sarà integrata e sorretta dai competenti organi e servizi del ministero per i beni culturali e ambientali.

Visite ai castelli friulani

Chi vuole trascorrere qualche giorno in modo diverso dal solito ha una nuova possibilità: visitare i castelli del Friuli-Venezia Giulia. I programmi, per gruppi di almeno 20 persone, prevedono un mini tour all'interno di dimore storiche normalmente non aperte al pubblico e ancora abitate dai proprietari. Pranzi e cene vengono consumati in case o ristoranti inseriti in complessi castellani, con menù tratti da antichi ricettari della famiglie proprietarie. Per informazioni rivolgersi allo Studio Williams di Udine, tel. 0432-503031.

Le privatizzazioni a Mosca: si inizia con case e negozi

Il 6 gennaio il vice primo ministro del governo di Mosca Jurij Andreev ha firmato il Regolamento "Sulle modalità della privatizzazione delle aree commerciali, della ristorazione pubblica e del settore terziario".

Come ribadiscono gli esperti, il Regolamento rappresenta un programma concreto della privatizzazione che si basa sul Decreto del Presidente della Russia "Sui poteri supplementari degli organi di gestione della città di Mosca per il periodo della realizzazione della radicale riforma economica".

Il Decreto dà la possibilità al governo moscovita di iniziare la privatizzazione prima che l'équipe di Gaidar metta a punto tutti gli atti normativi necessari.

Dal Regolamento si deduce che gli oggetti del commercio, della ristorazione pubblica e del terziario saranno privatizzati insieme con le aree che occupano. Il prezzo iniziale delle aree della superficie fino a 150 m² è definito a livello di mille rubli per 1 m², per altre aree il prezzo, evidentemente, sarà definito in ogni singolo caso.

È stato deciso che la privatizzazione viene ammessa solo sulla base del concorso o della gara d'appalto. Non solo, ma un collettivo di lavoro ha soltanto delle priorità e non il diritto esclusivo di riscatto (eccetto i casi degli accordi di locazione con il diritto di riscatto già conclusi).

Per portare avanti una privatizzazione accelerata presso il Comitato per la gestione dei beni comunali di Mosca vengono costituite commissioni permanenti per la privatizzazione, nonché gruppi di lavoro di queste commissioni nei circoli amministrativi e municipali. I gruppi dirigono la privatizzazione della maggioranza degli oggetti salvo quelli "particolarmente grossi" di cui si occupano le commissioni stesse.

Le richieste di privatizzazione vengono presentate nelle agenzie territoriali del Comitato per la gestione dei beni comunali di Mosca ed esaminate nel corso di una settimana.

Nel caso di una risposta positiva un oggetto commerciale va privatizzato nel lasso di tre mesi sulla base del concorso e venduto all'asta. Stando ai dati a disposizione, le richieste di privatizzazione accettate negli ultimi due mesi dell'anno scorso (sono circa 1.500) rimangono valide e potranno partecipare a un concorso già a metà febbraio o addirittura prima.

Gli esperti ribadiscono altresì che il Regolamento rappresenta un compromesso tra il programma di

Larissa Piasceva (la ripartizione delle aree commerciali tra i collettivi di lavoro) e quello del presidente del Comitato per la gestione dei beni comunali Elena Kotova (la locazione delle aree commerciali per un periodo di 25 anni).

Giova notare che il Comune di Mosca è assai geloso per quanto riguarda le intenzioni degli investitori privati nel campo della privatizzazione delle grosse strutture commerciali. Evidentemente il Comune intende riservare a sé il diritto di possedere (se non quello di controllo) un pacchetto consistente di azioni dei maggiori negozi. Questa prassi si è verificata nel quadro della vendita delle azioni dei grandi magazzini "GUM".

Il progetto preparato da una banca francese prevede che il 25% delle azioni sarà offerto agli impiegati dei "GUM", circa il 50% sarà venduto al mercato, mentre il 25% spetterà al Comune. Bisogna sottolineare che a causa dei difetti legislativi e dei conflitti permanenti a questo proposito nel governo moscovita gli investitori per ora sono abbastanza cauti nell'investire in aree commerciali.

La locazione di queste aree forse è l'unico metodo di investimenti che viene praticato. Nello stesso tempo anche in questo caso non mancano difficoltà, in quanto le condizioni avanzate dal Comune all'affittuario sono assai rigide (così viene limitata la cerchia di tipi di attività ammissibili), e le aree commerciali che vengono proposte si trovano di regola lontano dal centro.

Proprietari di immobili e amministratori condominiali di fronte alla normativa sulla sicurezza negli edifici

L. 5.3.90 n. 46 e D.P.R. 6.12.91 n. 447



In collaborazione con
ItaliaOggi

Sabato 9 Maggio 1992 ore 9,30
Sala Convegni Banca di Piacenza
Via 1° Maggio 37, Piacenza

Relazioni

Dott. ing. arch. CLAUDIO GUAGNINI
Libero professionista

Precedenti legislativi e punti qualificanti della normativa sulla sicurezza degli impianti

Avv. PIO FANTUZZI
Coordinamento Legali Confedilizia
Aspetti civilistici e urbanistici della L. 46

Cons. dott. ALBERTO GRASSI
Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Piacenza
Responsabilità dei proprietari di immobili e degli amministratori condominiali nell'applicazione della L. 46

Ing. DARIO D'AMBROSIO
Comandante dei Vigili del Fuoco di Piacenza
Prevenzione incendi: procedure e obblighi alla luce delle norme della L. 46, del D.P.R. 447 e delle altre norme di prevenzione successive al 31.12.91. Impiantistica antincendi

Interventi e quesiti dei partecipanti

Segreteria organizzativa
Banca di Piacenza - Uff. Relazioni Esterne
Via Mazzini, 20 - Piacenza - Tel. 0523/542321

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Sanzione pro Comune e diritti

La legge dell'equo canone prevede (artt. 31, per il periodo ordinario, e 60, per il periodo transitorio) che il locatore il quale abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile locato invocando uno dei motivi di legge e non destini poi lo stesso all'uso stabilito, sia dal giudice condannato - oltre il resto - anche al pagamento di una somma (da 500mila lire a 2 milioni) a favore del Comune interessato e da destinare al Fondo sociale.

La Cassazione non aveva mai approfondito la natura di questa sanzione, conseguentemente precisando i diritti del Comune. Lo ha fatto - per la prima volta - con la sentenza n. 7979/91 (pres. Quaglione, est. Cherubini), precisando che la norma dell'equo canone "non attribuisce al Comune un autonomo diritto" per cui "lo stesso può legittimamente svolgere solo un intervento adesivo dipendente nel giudizio promosso dal conduttore per il ripristino del rapporto di locazione (od il risarcimento), senza peraltro avere il potere di impugnare la sentenza alla quale il conduttore abbia prestato acquiescenza".

Scuola di danza, niente indennità

Per una scuola di danza, niente indennità di buonuscita. Lo ha stabilito il Pretore di Chieti dott. Azzariti, con una sentenza di questi giorni (n. 18, 24.2.92).

"In caso di locazione di immobile adibito alla gestione di scuola privata di danza, con strutturazione aziendale e a fine di lucro, non compete - ecco il principio di diritto stabilito - alcuna indennità di avviamento commerciale perché, anche in caso di prevalenza della strutturazione aziendale sulle prestazioni personali e professionali del conduttore gestore della scuola, difetta l'estremo dell'esistenza dei contatti diretti col pubblico degli utenti di cui all'art. 35 della L. n. 392/78".

Invim straordinaria e immobili affittati insieme all'azienda

Un argomento poco dibattuto, ma tornato d'attualità a seguito della recente INVIM straordinaria, riguarda l'applicabilità o meno dell'INVIM medesima agli immobili destinati all'esercizio di attività commerciali ceduti in affitto congiuntamente all'azienda.

L'art. 25 DPR 643/72, al comma 2 lett. d, sancisce, tra l'altro, l'esenzione dall'INVIM decennale per "i fabbricati destinati all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di diversa destinazione senza radicale trasformazione ... sempreché l'attività commerciale sia in essi esercitata direttamente dal proprietario o dall'enfiteuta".

La medesima norma prevede inoltre l'esenzione con riferimento ai fabbricati dati in locazione dalle società che esercitano la locazione finanziaria.

Poiché nulla viene espressamente detto per l'affitto d'azienda, la Direzione generale della finanza locale, con propria risoluzione del 21.3.75 n. 4/979 precisò, sulla scorta della sentenza della Corte di Cassazione n. 3166 del 9.11.1971, che il contratto d'affitto d'azienda costituisce, per la parte relativa agli immobili, un sottotipo del contratto di locazione con la conseguenza che gli immobili affittati congiuntamente all'azienda sono da assoggettare all'INVIM decennale (salva, a parere dello scrivente, l'esenzione prevista per l'affitto da parte di società che esercitano la locazione finanziaria).

In effetti la Cassazione, nella succitata sentenza, stabilì che la Società proprietaria dell'immobile, in conseguenza dell'affitto d'azienda, perde la qualità di imprenditore e si limita a svolgere una pura attività di gestione del patrimonio.

A tali conclusioni, tuttavia, a parere dello scrivente, si oppongono due considerazioni:

1) l'art. 81 del DPR 917/86 (Testo Unico Imposte Dirette) ricomprende nella categoria dei "redditi diversi" i redditi derivanti dall'affitto d'azienda *se non sono conseguiti da società in nome collettivo e in accomandita semplice* (ed anche, in forza del richiamo fatto dal successivo art. 95 DPR 917/86, da società di capitali, da società cooperative e di mutua assicurazione e da enti pubblici e privati che esercitano attività commerciali).

Il medesimo art. 81 precisa inoltre che l'affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale non si considera fatto nell'esercizio dell'impresa. Ne consegue che *la società* che affitta l'azienda non perde la qualità di imprenditore e determina il proprio reddito secondo le regole previste per la determinazio-

ne del reddito d'impresa;

2) l'art. 67 DPR 917/86 stabilisce, al comma 9, che per le aziende date in affitto le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario; le disposizioni integrative a tale comma (art. 14 DPR 42/88) prevedono, tuttavia, che la disposizione predetta non si applica nei casi di deroga convenzionale alle norme dell'art. 2561 codice civile, concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili. Tutto ciò significa che l'obbligo di conservare l'efficienza dei beni può essere contrattualmente posto a carico del soggetto che dà in affitto l'azienda e che a tale soggetto compete, quindi, la deduzione delle quote di ammortamento dei beni dati in affitto congiuntamente all'azienda. Una siffatta circostanza pare quindi confermare che l'affitto d'azienda non fa venir meno la qualifica di imprenditore (non avrebbe altrimenti senso consentire la deduzione di quote di ammortamento).

Tuttavia, indipendentemente da quanto stabilito dalla Suprema Corte nella sentenza sopraccitata, la formulazione letterale della norma esentativa potrebbe far sorgere più di una perplessità in ordine all'ambito di applicazione della norma stessa. Infatti l'esenzione prevista dall'art. 25 comma 2 lett. d) DPR 643/72 è subordinata all'esercizio diretto di un'attività commerciale da parte del proprietario: se con tale definizione si è inteso far riferimento, in senso lato, ad un'attività imprenditoriale, allora pare al sotto-

scritto sostenibile, in forza dei principi avanti esposti, che l'esenzione spetti anche alla società che ha affittato l'azienda; se però, col termine attività commerciale, il legislatore ha pensato all'"attività intermedia" nella circolazione dei beni" (ex art. 2195 C.C.) quale sottotipo del genus attività imprenditoriale, l'esenzione in discorso non solo non spetterebbe alle società che hanno affittato l'azienda, ma nemmeno a tutte le società che esercitano un'attività imprenditoriale diversa da quella commerciale (industriale, trasporto, bancaria...). Tuttavia tale ultima conclusione è smentita proprio dall'art. 2195 Codice Civile ove al comma 2 si legge testualmente che "le disposizioni di legge che fanno riferimento alle attività e alle imprese commerciali si applicano, se non risulta diversamente, a tutte le attività indicate in questo articolo e alle imprese che le esercitano", ovvero a tutte le attività, in senso lato, imprenditoriali.

In conclusione pare al sottoscritto che in forza di quanto previsto dagli artt. 81 e 67 DPR 917/86 e dall'art. 2195 C.C., possa sostenersi il diritto all'esenzione dall'INVIM straordinaria per gli immobili affittati congiuntamente all'azienda, salvi i problemi di coordinamento tra il testo della legge sull'INVIM e quello del Testo Unico sulle Imposte Dirette, conseguenza del malcostume che in funzione delle necessità del momento induce il legislatore a stravolgere principi di portata generale.

(Giorgio Parmeggiani)

APPUNTAMENTI

Saloni immobiliari a Roma

Dal 5 al 7 giugno, a Roma, al Centro congressi dell'Ergife Hotel, 1° Salone Immobiliare Europeo e 4° Salone Internazionale dell'Immobile di Prestigio. Informazioni: tf. 06/3780484

Arredamento a Milano

Dal 31 ottobre all'8 novembre, a Milano (Fiera), "La mia casa": Esposizione dell'arredamento e dell'abitare oggi. Informazioni: tf. 02/4815541

Attrezzature edilizia a Roma

Dal 24 al 27 settembre, a Roma (Fiera), "EdilRoma": Mostra professionale di attrezzature, materiali e sistemi per l'edilizia. Informazioni: tf. 02/7610852

Edilizia ad Avignone

Il 18 e 19 maggio, ad Avignone (Palazzo dei Papi), Seminario sull'edilizia residenziale in Italia e in Francia. Informazioni: tf. 0033/90275026

Perchè il popolo è così difficile da guidare?

Perchè i detentori del potere sprecano troppe imposte.

Per questo il popolo è così difficile da guidare.

(Intellettuale cinese del 600 a.C.)

Costo base di produzione

Anno di ultimazione dei lavori	Costo base		Provvedimento	N. Gazzetta Uff.
	Regioni centro sett. (1)	Regioni meridionali (1)		
1975 e precedenti	250.000	225.000	L. 27 luglio 1978, n. 392 (art. 14)	211/78
1976	285.000	260.000	D.P.R. 23 dicembre 1978, n. 1018	70/79
1977	325.000	300.000	D.P.R. 23 dicembre 1978, n. 1018	70/79
1978	370.000	340.000	D.P.R. 20 luglio 1979, n. 394	229/79
1979	430.000	395.000	D.P.R. 16 maggio 1980, n. 262	170/80
1980	500.000	460.000	D.P.R. 9 aprile 1982, n. 279	144/82
1981	580.000	530.000	D.P.R. 9 aprile 1982, n. 280	144/82
1982	680.000	620.000	D.P.R. 17 maggio 1983, n. 494	259/83
1983	770.000	700.000	D.P.R. 18 aprile 1984, n. 330	196/84
1984	840.000	765.000	D.P.R. 4 giugno 1985, n. 267	140/85
1985	900.000	820.000	D.P.R. 11 luglio 1986, n. 496	191/86
1986	930.000	850.000	D.P.R. 11 dicembre 1987, n. 522	300/87
1987	970.000	890.000	D.P.R. 4 maggio 1989, n. 182	118/89
1988	1.030.000	950.000	D.P.R. 4 maggio 1989, n. 182	118/89
1989	1.090.000	1.010.000	D.P.R. 3 settembre 1990, n. 266	223/90
1990	1.155.000	1.070.000	D.P.R. 26 settembre 1991	34/92

(1) Per le regioni classificate come appartenenti al centro-nord e al sud, si vedano rispettivamente le lettere a) e b) dell'art. 14 della legge n. 392/78.

Iva parcheggi

Con Risoluzione n. 430063 del 28.2.1992, la Direzione Tasse del Ministero delle Finanze ha fatto presente che ai sensi dell'art. 11 della L. 24 marzo 1989 n. 122, contenente disposizioni in materia di parcheggi per le aree urbane maggiormente popolate, l'esecuzione e la cessione di parcheggi da destinare a pertinenze di immobili privati, realizzati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, da concedere in diritto di superficie previa stipula di un'apposita convenzione, sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con applicazione dell'aliquota ridotta del 2% (attualmente 4% ai sensi dell'art. 34 del D.L. n. 69/1989, convertito nella L. n. 154/1989).

Nella Risoluzione si sottolinea che, in riferimento a tali opere, l'art. 9 della citata legge individua, quali caratteristiche essenziali delle stesse, la loro realizzazione nell'ambito del programma urbano dei parcheggi predisposto dal comune e la permanenza del vincolo pertinenziale tra il parcheggio privato e l'unità immobiliare in funzione della quale è realizzato, sancendo, pena la nullità dell'atto, il divieto di cessione separata dei due beni.

Le abitazioni distribuite sul territorio

Ripartizioni geografiche tipo di comune	Censimento 1991		1981		Variazioni Intercensuarie	
	Numero	%	Numero	%	Numero	%
Abitazioni occupate						
<i>Italia settentrionale</i>	9.368.419	48,0	8.623.837	49,2	744.582	8,6
<i>Italia centrale</i>	3.765.928	19,3	3.336.974	19,1	428.954	12,8
<i>Italia meridionale e insulare</i>	6.375.015	32,7	5.548.247	31,7	826.768	14,9
Italia	19.509.362	78,7	17.509.058	80,1	2.000.306	11,4
<i>Comuni capoluogo</i>	6.220.751	31,9	6.004.542	34,3	216.209	3,6
<i>Altri comuni</i>	13.288.611	68,1	11.504.516	65,7	1.784.095	15,5
Abitazioni non occupate						
<i>Italia settentrionale</i>	2.013.312	38,0	1.819.430	41,9	193.882	10,6
<i>Italia centrale</i>	998.000	18,9	809.578	18,6	188.422	23,3
<i>Italia meridionale e insulare</i>	2.282.210	43,1	1.714.651	39,5	567.559	33,1
Italia	5.293.522	21,3	4.343.659	19,9	949.863	21,9
<i>Comuni capoluogo</i>	857.783	16,2	667.944	15,4	189.839	28,4
<i>Altri comuni</i>	4.435.739	83,8	3.675.715	84,6	760.024	20,7
Totale						
<i>Italia settentrionale</i>	11.381.731	45,9	10.443.267	47,8	938.464	9,0
<i>Italia centrale</i>	4.763.928	19,2	4.146.552	19,0	617.376	14,9
<i>Italia meridionale e insulare</i>	8.657.225	34,9	7.262.892	33,2	1.394.327	19,2
Italia	24.802.884	100,0	21.852.717	100,0	2.950.167	13,5
<i>Comuni capoluogo</i>	7.078.534	28,5	6.672.486	30,5	406.048	6,1
<i>Altri comuni</i>	17.724.350	71,5	15.180.231	69,5	2.544.119	16,8

Circolare Finanze sull'art. 70 della legge 413/91

Per i rustici abitati, denuncia al Catasto

Come è noto la legge 30 dicembre 1991, n. 413 ha modificato - col suo art. 70, comma 4 - il primo periodo del comma 5 dell'art. 1 del dl 27 aprile 1990, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, in materia di denunce al catasto edilizio urbano delle costruzioni rurali a uso abitazione.

La richiamata norma, sovvertendo le disposizioni contenute nel citato art. 1 del dl 90/90, impone ora la denuncia al catasto urbano delle «costruzioni o porzioni di costruzioni attualmente iscritte al nuovo catasto terreni come rurali, destinate invece ad abitazioni di persone e quindi a uso diverso da quello indicato nella lettera a) del comma 1 dell'art. 39...» del tuir, escludendo pertanto da detto obbligo le abitazioni effettivamente utilizzate dagli addetti alla coltivazione dei terreni agricoli.

Ne consegue che la precedente circolare n. 3/91 è da ritenersi pertanto superata, dal momento che investe fattispecie non più riconducibili alla norma abrogata, e dato che tale abrogazione ha ripristinato in sostanza le procedure originarie.

Per quanto riguarda le denunce di accatastamento ricevute in applicazione della citata circolare n. 3/91, siano esse già state trattate per le conseguenti iscrizioni al catasto edilizio urbano, o in corso di de-

finizione, si dispone che i dipendenti uffici tecnici erariali, autonomamente o su segnalazione degli uffici distrettuali delle imposte, delle amministrazioni comunali o su precisazione degli interessati, procedano alla verifica del classamento delle unità immobiliari in argomento, eseguendo l'iscrizione nel relativo catasto, ovvero il passaggio da un catasto all'altro. Infine, è appena il caso di chiarire che tale procedura, tendente a uniformarsi alla corretta applicazione della più recente normativa, ha l'obiettivo di regolare l'attività amministrativa degli uffici tecnici erariali, in modo che nessun immobile destinato ad abitazione di

persone, il cui uso è diverso da quello indicato nella lettera a) del comma 1 dell'art. 39 del tuir, risulti sottratto alla iscrizione al catasto edilizio urbano. In tale contesto gli uffici dovranno prontamente attivarsi, investendo l'operatività di entrambe le sezioni catastali, al fine di eliminare il notevole arretrato creatosi nell'evasione delle richieste di riconoscimento di ruralità, con accertamenti sopralluogo diretti a individuare senza indugio le situazioni riferite a unità immobiliari manifestamente mancanti di requisiti di ruralità.

(Ministero Finanze,
Circolare 11.3.92 n. 4)

Equo canone ed alloggi a totale carico dello Stato

La normativa dell'equo canone è inapplicabile "soltanto alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato mentre le locazioni relative ad alloggi costruiti da enti pubblici, con il concorso o il contributo dello Stato, sono soggette alla nuova disciplina normativa ed in particolare alle disposizioni sulla determinazione del canone, venendo sottratte all'applicazione della norma di cui all'art. 19 del D.P.R. 30.12.1972 n. 1035".

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 16 del 4 febbraio scorso (Pres. Schermi).

Negli stessi termini si era espresa la Corte costituzionale con le sentenze n. 419/91 e 155/88.

I contributi associativi non pagano l'Iva

I contributi associativi, corrisposti ad associazioni (nel caso, trattasi della Federazione provinciale delle scuole materne, istituita con legge) a fronte non di specifiche prestazioni nei confronti dei propri associati, sono fuori campo Iva. Detto contenuto esprime la risoluzione della direzione generale delle tasse n. 431323 del 7/3/92 in risposta a un quesito posto dalla predetta federazione e teso a conoscere il trattamento ai fini Iva da applicarsi alla quota che la medesima, annualmente, trattiene a titolo di contributo associativo sulle erogazioni elargite dalla provincia (di Trento) per il suo tramite alle scuole dell'infanzia associate. Tali prestazioni, infatti, rivolte a favorire il perseguimento degli interessi generali dei propri associati in conformità delle finalità statutarie (sviluppo dell'attività didattica prescolare, di ricerca, di aggiornamento del personale delle scuole associate e di assistenza di queste ultime nell'adempimento del servizio scolastico) non concretizzano l'esercizio di attività commerciale nei sensi previsti dall'art. 4 del dpr n. 633/1972. Al riguardo, si eviden-

zia che in base alla disposizione del comma 4 stesso articolo del citato dpr e successive modificazioni «gli enti pubblici privati, compresi i consorzi, le associazioni e altre organizzazioni senza personalità giuridica e le società semplici, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale o agricola, sono da considerare soggetti passivi di imposta limitatamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi fatte nell'esercizio di attività commerciali o agricole».

IL PUNTO SU...

Commissione tributaria ricorso in Appello

La decisione della Commissione Tributaria deve essere notificata alle parti, le quali possono presentare ricorso in appello entro 60 giorni dalla notifica.

L'atto di appello deve contenere: le generalità del ricorrente, compreso il codice fiscale; l'indicazione della decisione impugnata; l'esposizione sommaria dei fatti ed i motivi dell'impugnazione; l'indicazione della Commissione davanti alla quale si ricorre.

Il ricorso va redatto in carta da bollo per atti giudiziari (Lire 10.000) oppure su foglio uso bollo con applicazione delle relative marche per atti giudiziari; occorre predisporre anche una copia in carta libera, spettante all'ufficio fiscale, firmata in originale dal ricorrente.

Il ricorso può essere consegnato a mano oppure spedito, in plico senza busta, raccomandato con avviso di ricevimento.

Per evitare errori che comportano l'improcedibilità dell'appello, si raccomanda di osservare attentamente quanto segue:

- presentare i ricorsi alla segreteria della Commissione Tributaria che ha emesso la decisione che si impugna (quindi, alla segreteria della C.T. di primo grado), pur essendo diretti alla C.T. di secondo grado;
- se si utilizza il sistema della spedizione, predisporre ed inviare il ricorso con anticipo sufficiente a garantirne l'arrivo entro il termine dei 60 giorni: in mancanza di norme espresse al riguardo, infatti, molte Commissioni Tributarie dichiarano inammissibili perché fuori termine i ricorsi spediti entro i 60 giorni ma pervenuti dopo tale termine;
- non presentare o spedire all'Ufficio fiscale la copia in carta semplice: è la segreteria della Commissione Tributaria di 1° grado che notifica la copia all'ufficio, il quale entro 60 giorni da questa notifica può proporre appello incidentale (il quale verrà notificato al ricorrente).

Anche nel giudizio di appello i ricorrenti possono intervenire personalmente oppure farsi rappresentare e difendere a sensi dell'art. 30 DPR 636/1972.

PROGRAMMI / PENSIONI, CASA, SANITA' Un coro: «Addio all'equo canone» Per Usl e previdenza molti invocano l'ingresso dei privati

«D - Ilordine del sistema sanitario, secondo le linee del progetto di legge approvato, ma con alcuni contributi del medico di famiglia, premio di lavoro, ele-
zione delle prestazioni, favore concorrenza. Riforma pensio- della sulla previdenza, che- ma anche su fess? Modifica dell'»

“Addio all'equo canone”, hanno detto in coro i partiti nei loro programmi elettorali. Prima delle elezioni, dunque. Ma dopo...?

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Notai e denuncia per la prelazione

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha approvato il 14 dicembre scorso una Risoluzione (est.: Leps) in materia di “Formale denuncia per la prelazione dei beni di interesse culturale”.

La Risoluzione evidenzia che - ai fini dell'eventuale esercizio da parte dello Stato della prelazione ad esso spettante nella compravendita di beni vincolati - la denuncia (art. 56 R.D. n. 363/1913, richiamato dall'art. 73 della legge n. 1089/1939) “deve essere effettuata formalmente e con l'indicazione precisa di una serie di elementi quali: l'adeguata descrizione del bene oggetto del trasferimento della proprietà o della detenzione, la precisazione della natura e delle condizioni dell'alienazione, le generalità complete dei contraenti, l'indicazione del luogo in cui - in Italia - avverrà la consegna, la data in tutte lettere”. Inoltre - dice sempre la Risoluzione - “tale denuncia deve essere firmata non solo dai venditori obbligati alla stessa, ma anche dagli acquirenti o dai nuovi detentori, e questo a conferma della veridicità del contenuto della denuncia e come riconoscimento del vincolo esistente sul bene”. La denuncia incompleta o imprecisa si ha per non effettuata (art. 57 R.D. predetto). Comunque, essa può avvenire anche mediante invio alla competente sovrintendenza dell'atto notarile di alienazione.

Per quanto riguarda i soggetti tenuti alla notifica “la legge - dice la Risoluzione - li individua specificatamente nel proprietario o nel detentore dell'immobile e ciò impedisce che vi siano altri coobbligati in virtù di un eventuale mandato tacito”. In particolare, la Risoluzione del Consiglio del Notariato esclude che un mandato tacito insorga in capo al notaio rogante.

DALLE RIVISTE

Forza pubblica e legge 241/90 Certificazione spese immobili

Consulente immobiliare (n. 445, 15.3.92) pubblica un articolo di Silvio Rezzonico sui “Procedimenti di sfratto”. L'A. sostiene che non può negarsi l'applicabilità della legge 241/90 (sulla trasparenza degli atti della P.A. ed il diritto d'accesso) al procedimento e al subprocedimento amministrativo relativi all'emanazione del parere da parte della Commissione prefettizia e al procedimento per la concessione della Forza pubblica da parte del Prefetto. Il locatore può, così, chiedere il rispetto dei termini di cui all'art. 16 predetta legge, accedere ai documenti e addi-

rittura ricorrere contro il silenzio-rifiuto o contro il diniego del diritto d'accesso ai documenti.

Sullo stesso numero della stessa rivista anche due studi di Francesco Tamborrino: il primo, sulla certificazione fiscale delle spese da parte dell'amministratore di condominio (ai fini della detrazione dalle imposte per gli immobili locati - in base alla nuova normativa al proposito - nonché ai fini dell'Invim) ed il secondo, sulla garanzia di pagamento dei canoni di locazione. Quanto alla certificazione delle spese, l'A. sostiene che, se richie-

sto, l'amministratore deve fornire ai condomini locatori interessati copia delle fatture regolari dei fornitori che abbiano provveduto a manutenzioni o riparazioni (sia ordinarie che straordinarie) nonché delle altre spese relative al fabbricato (quali, non si sa, stante l'illimitatezza dell'espressione “qualsiasi altra spesa”): ogni fotocopia dovrà indicare l'unità immobiliare, il nome del condomino ed il suo codice fiscale, la sua quota millesimale e la parte di spesa risultante dalla fattura che è a carico del condomino, nonché la data e la firma dell'amministratore.

Immobili di Venezia prospicienti i rii

La legge 5.2.1992 n. 139 su Venezia detta disposizioni concernenti gli interventi finalizzati alla manutenzione dei rii nonché alla tutela e conservazione del patrimonio prospiciente gli stessi.

L'art. 5, comma 2, della normativa in questione prevede che “All'atto dell'esecuzione dell'escavo dei rii, l'autorità comunale verifica lo stato di consistenza e di manutenzione delle fondazioni degli immobili prospicienti i rii individuando gli eventuali lavori da realizzare”. La stessa disposizione così prosegue: “Il sindaco, una volta identificate le opere da eseguire, invita i proprietari degli immobili ad intraprenderne la realizzazione entro un termine non superiore a novanta giorni, indicando il limite del contributo concesso ed assegnando, altresì, il termine entro cui i lavori debbono essere ultimati. Scaduto il termine di novanta giorni senza che i proprietari abbiano intrapreso le opere, il comune è autorizzato ad eseguire i lavori di manutenzione delle fondazioni anche avvalendosi della società di cui all'art. 12 del D.P.R. 20.9.1973 n. 79, addebitando ai privati il costo dei lavori stessi, detratto il contributo ad essi spettante”.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

L'Ance ha espresso le proprie riserve a proposito della recente delibera del CIPE (e, in particolare, dei criteri in essa contenuti) riguardante - in applicazione del D.L. 5.12.1991 n. 386, convertito senza modificazioni nella L. 29.1.1992 n. 35 - la vendita del patrimonio immobiliare dello Stato.

Le riserve dell'Ance riguardano, in particolare, le incertezze circa la natura e le modalità di ingresso degli operatori privati nella società mista che dovrebbe provvedere all'alienazione dei beni patrimoniali statali. Riserve sono anche state espresse per l'assenza di regole predeterminate circa le procedure di vendita degli immobili, i margini di guadagno dei diversi operatori coinvolti, i rapporti fra la stessa società mista nazionale e le analoghe società regionali dalla prima controllate. La nota dell'Ance prospetta il rischio che, salvo non intervengano i necessari chiarimenti, si determini una commistione di interessi fra la società mista e le attività di valorizzazione economica dei beni. L'Associazione ha inoltre sollecitato la garanzia di un adeguato coinvolgimento dell'imprenditoria edile che, per la sua capillare presenza sul territorio e le sue capacità organizzative, è in grado di corrispondere, in una logica di mercato, all'obiettivo della legge. In ragione di ciò, l'Ance ha chiesto di svolgere - direttamente o tramite sue collegate - un ruolo attivo in questa complessa operazione per rafforzare la garanzia di massima trasparenza e di tutela degli equilibri di mercato.

Come il fisco "torchia" gli italiani

	1988	1989		1990		1991	
Pressione tributaria	23,4	24,9	+1,1	25,1	+0,2	25,8	+0,7
Pressione contributiva	13,7	14,0	+0,3	14,5	+0,5	14,7	+0,2
Figurativa	1,5	1,5		1,6	+0,1	1,6	
Press. fiscale totale	37,1	38,9	+1,8	39,6	+0,7	40,5	+0,9

• I dati evidenziano la percentuale dei prelievi rispetto al prodotto

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Moduli e formulari secondo legge

La legge 3.2.1989 n. 39 fa obbligo - al suo art. 5 - al mediatore che per l'esercizio della propria attività si avvalga di moduli o formulari, nei quali siano indicate le condizioni del contratto, di preventivamente depositarne copia presso l'apposita Commissione costituita presso ogni Camera di commercio.

Con Decreto Ministero Industria del 21.12.1990 n. 452 è stato poi stabilito che la Commissione in questione deve curare la conservazione dei moduli e formulari depositati "in modo da assicurarne la consultazione a chiunque ne abbia interesse".

Lo stesso provvedimento ministeriale ha anche stabilito che i predetti moduli o formulari devono essere chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale; e, ancora, che i medesimi non possono essere utilizzati se non recano gli estremi della iscrizione nel ruolo dell'agente o, nel caso si tratti di società, del legale o dei legali rappresentanti ovvero dei preposti.

L'omesso deposito è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di 3 milioni ed il fatto di avvalersi di moduli o formulari diversi da quelli depositati con la sanzione di 1 milione.

Presso la sede centrale della Federazione è disponibile la corretta modulistica predisposta dall'Ufficio studi della Fiaip.

Mediatore e provvigione

Il diritto del mediatore alla provvigione sorge quando la conclusione dell'affare sia in rapporto causale con l'opera dallo stesso svolta, senza che sia necessario il suo intervento in tutte le fasi delle trattative fino all'accordo definitivo, con la conseguenza che anche la semplice attività consistente nel reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare legittima il diritto alla provvigione, sempre che tale attività costituisca il risultato utile di una ricerca fatta dal mediatore e poi valorizzata dalle parti.

(Cass. sent. 3.9.1991 n. 9350)

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Quando colf non si può

In relazione a particolari fattispecie ricorrenti nella pratica e alla possibilità della loro copertura previdenziale, evidenziamo alcuni punti fermi.

a) Tra coniugi e conviventi more uxorio non è configurabile il lavoro domestico, salvo casi di assistenza ad invalidi.

b) Tra parenti ed affini di primo grado (conviventi o meno) le prestazioni domestiche si considerano prestate per motivi affettivi e quindi sono prive di tutela previdenziale; non si può comunque scartare a priori l'idea che in qualche caso, invece, si possa configurare il rapporto di lavoro (ad esempio: una nonna, alla nascita del nipote, lascia il lavoro presso terzi ed accudisce il bambino percependo regolare retribuzione dal figlio).

c) Tra parenti ed affini di secondo e terzo grado, conviventi, le prestazioni debbono ritenersi svolte in via gratuita salvo però accertare invece che esista di fatto un vero e proprio rapporto di lavoro subordinato.

d) Tra parenti ed affini di secondo e terzo grado, non conviventi, diminuisce la presunzione che il lavoro venga svolto in via gratuita e quindi il lavoro domestico è assicurabile, previa dimostrazione all'Inps che si sia in presenza di lavoro subordinato.

In tutti i casi sopra enumerati si può vincere la presunzione di gratuità fornendo prove certe sull'esistenza del rapporto di lavoro. Si hanno però alcuni casi speciali in cui il rapporto tra parenti ed affini fa scattare automaticamente l'obbligo assicurativo, senza che venga fornita la prova del rapporto di lavoro. In questi speciali casi il lavoro tra coniugi, parenti ed affini viene "convalidato" dall'Inps. Ricorrono i casi per le seguenti mansioni:

1) Assistenza degli invalidi di guerra civili e militari, invalidi per causa di servizio, invalidi del lavoro, fruitori dell'indennità di accompagnamento.

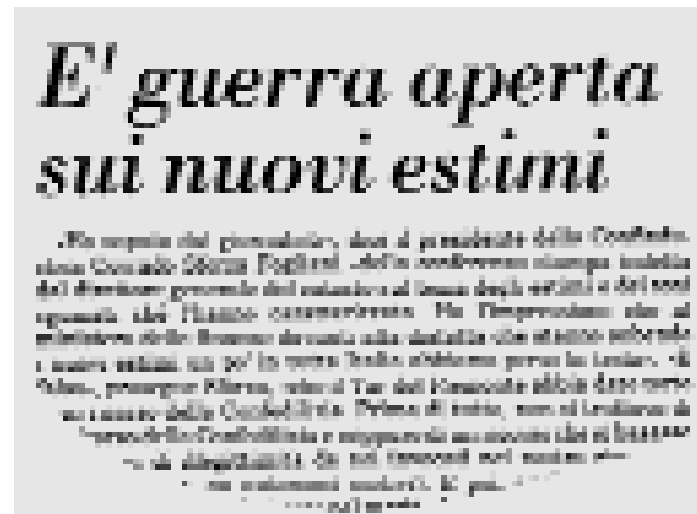
2) Assistenza dei mutilati ed invalidi civili che hanno la pensione a carico delle Prefetture o che sono stati esclusi dalla pensione per questioni di reddito e non di grado di invalidità.

3) Assistenza dei ciechi civili che hanno la speciale pensione.

4) Prestazioni d'opera nei confronti di sacerdoti secolari di culto cattolico.

5) Prestazioni di servizi diretti e personali nei confronti dei componenti le comunità religiose o militari di tipo familiare.

Secondo il ministero del Lavoro rientrano nella classifica anche i lavori domestici svolti presso i seminari (che svolgono attività religiosa senza fini di lucro) e quelli svolti nelle case-famiglia per handicappati, nelle comunità per il recupero dei tossicodipendenti, nelle comunità per l'assistenza gratuita a fanciulli, anziani, ragazze madri, comunità focolari, convivenze di sacerdoti anziani del clero secolare cessati dal ministero parrocchiale o dal servizio diocesano.



La replica del Presidente confederale Sforza Fogliani - come riportata da ITALIA OGGI - ad una "sguaiata" conferenza stampa di Benvenuto, neo Segretario Generale del Ministero delle Finanze, sugli estimi.

CASSAZIONE CONDOMINIO

Quando alcuni condomini si assentano dall'assemblea

In tema di condominio di edifici è nulla la deliberazione assembleare che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66 disp. att. cod. civ., risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione dell'assemblea sia il principio della collegialità della deliberazione (*Cass. sent. n. 6366, del 5-6-1991*).

Il potere di rappresentanza dell'amministratore di condominio, derivando da disposizione di legge inderogabile (art. 1131 cod. civ.), non può subire limitazioni né per deliberazione dell'assemblea né per volontà dell'amministratore medesimo (*Cass. sent. n. 6697, del 13-6-1991*).

La mancanza di legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, determinata dalla nullità della relativa delibera di autorizzazione, è sanata con effetto retroattivo da una seconda deliberazione di ratifica, validamente presa (*Cass. sent. n. 6697, del 13-6-1991*).

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presidente	Laura Pogliano
Vice presidente	Ing. Lelio Casale
Segretario nazionale	Geom. Adolfo Gardenghi
Consiglieri	Avv. Giuseppe Gambini Ing. Attilio Viziano
Tesoriere	Dott. Massimo Tortora
Revisori dei conti	Dott. Cosimo Azzarito Rag. Maurizio Petraia Dott. Gianmaria Giussani
Collegio dei probiviri	On. Vittorio Badini Confalonieri Avv. Pierluigi Amerio Sig.ra Sandra Fubini

Quanto vale l'usufrutto

ETÀ (ANNI COMPIUTI)	NUDA PROPRIETÀ	USUFRUTTO
Fino a 20	5%	95%
da 21 a 30	10%	90%
da 31 a 40	15%	85%
da 41 a 45	20%	80%
da 46 a 50	25%	75%
da 51 a 53	30%	70%
da 54 a 56	35%	65%
da 57 a 60	40%	60%
da 61 a 63	45%	55%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	55%	45%
da 70 a 72	60%	40%
da 73 a 75	65%	35%
da 76 a 78	70%	30%
da 79 a 82	75%	25%
da 83 a 86	80%	20%
oltre 86	85%	15%

La legge 29.12.1990 n. 408 ha stabilito - come da tabella - quale debba essere la ripartizione del valore della piena proprietà di un immobile, tra nuda proprietà ed usufrutto. Esempio pratico: una persona di 68 anni che venda un immobile con diritto di continuare ad abitarlo, dovrebbe incassare al momento della vendita il 55% del valore reale dell'immobile stesso. Il 45% residuo è valutato come corrispettivo dell'usufrutto.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 1991 - gennaio 1992	6,1%	4,57%
Variazione febbraio 1991 - febbraio 1992	5,4%	4,05%
Variazione marzo 1991 - marzo 1991	5,6%	4,20%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione gennaio 1990 - gennaio 1992	13%	9,75%
Variazione febbraio 1990 - febbraio 1992	12,49%	9,37%
Variazione marzo 1990 - marzo 1992	12,6%	9,45%

Altro che fare figli

Chiedo d'incanto,

rispetto del mio diritto di famiglia, di non essere più tenuto a questi. Sono sposato da quattro anni, convivo con i genitori in un appartamento in affitto di cui sono il possessore. Mi ha costretto a occupare da una agenzia immobiliare di impiegati che dal 1987 è sul piede di guerra perché sfrutta. Non riusciamo a costruirci il nido, come possiamo pensare di far figli, accontentati o la moglie in seno ad un'altra famiglia, se non con il corrispettivo indifferibile?

Figliare per quanto lo strazio mio personale che spaventa tutti i nostri rapporti, legittimi che pagano con tutto ciò che riduce la nostra qualità per spandere per il mondo l'infamazione che viene di solito, connessa con i genitori.

In questi casi, con tutto il carico, che i partiti sono disposti a dare, piano di legge, legge, sociale, approvati e incoerenti, credo che ci possa essere voglia di far figli? Sbrigativo l'altro se in questo affare rimane ancora la voglia di sopravvivere.

Federico Passapoli
Piemonte

Commercio

(Da IL GIORNALE, 7/2/1992)

CASSAZIONE LOCAZIONI

Notifica del precetto e spese

Il locatore, il quale, conseguita convalida di licenza od ordinanza di rilascio dell'immobile per una determinata data, provveda a notificare tale titolo esecutivo ed il precetto prima di detta scadenza, non perde il diritto al recupero delle relative spese, trattandosi di formalità preliminari che precedono l'esecuzione forzata e per il cui compimento l'esecutante non è tenuto ad attendere che sussistano i presupposti per l'inizio dell'esecuzione medesima (senza che ciò implichi alcun pregiudizio per l'esecutato) (*Cass. n. 6052, Sez. III, del 29-5-1991*).

Tra le controversie relative alla determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone, considerate dall'art. 45 della legge 27 luglio 1978 n. 392 ed attribuite alla competenza per materia del pretore, vanno ricomprese anche quelle nelle quali si fa questione sull'ammontare dovuto dal conduttore in dipendenza dell'accertamento della validità (o meno) e quindi anche della simulazione dei patti stipulati in violazione dell'art. 79 della legge stessa (*Cass. n. 6053, Sez. III, del 29-5-1991*).

La cessione del contratto di locazione, quando per il contratto ceduto non è richiesta la forma scritta, si perfeziona e produce effetto, nei confronti del locatore, nel momento in cui questo vi acconsente anche tacitamente o per «facta concludentia», come nel caso in cui, venuto a conoscenza della cessione, abbia consentito il godimento della cosa locata da parte del cessionario ed accettato gli effetti della cessione, ricevendo da quest'ultimo il canone locativo (*Cass. n. 6055, Sez. III, del 29-5-1991*).

Notiziario mensile riservato agli iscritti alle Associazioni della proprietà edilizia

Anno 2
Numero 4

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
Roma - Via Pisanelli, 25
Tel. 06/3611959

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa il
14 aprile 1992