

## “LIBRO BIANCO” TREMONTI, TASSAZIONE PATRIMONIALE

*Un articolo  
del professor  
Lorenzo De Angelis,  
dell'Università  
di Genova,  
a proposito  
del carico fiscale  
sulla casa*



### All'interno

- Uso diverso, istruzioni
- Società di comodo  
prova contraria
- Al bando i vecchi tubi  
dell'acqua
- Aliquote Iva,  
manutenzione  
e ristrutturazione edilizia
- Tassa rifiuti  
un gran pasticcio
- Consorzi Bonifica  
impugnativa contributi

### I patti in deroga aiutano a risolvere i problemi dell'alluvione

La Confedilizia di Asti ha stipulato con il Comune una Convenzione - alla quale hanno aderito anche i sindacati inquilini Sunia, Sicut e Uniat - per venire incontro alle esigenze abitative urgenti e temporanee di nuclei familiari alluvionati. La convenzione si basa sull'applicazione dell'istituto dei patti in deroga all'uso diverso dall'abitativo (art. 42 legge equo canone), secondo una via sperimentata anche a Venezia.

“I patti in deroga - dichiara il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani - hanno già risolto molti problemi nell'uso abitativo, ridando vitalità al mercato della locazione. Applicati all'uso diverso tramite i Comuni, servono anche a risolvere problemi connessi ad emergenze abitative. Sarebbe auspicabile, in questo senso, una formale iniziativa del Governo”.

### Sentenze

- Giurisprudenza Casa
- Giustizia Amministrativa
- TAR Milano

### Notiziari

- A.D.S.I.  
Associazione dimore  
storiche italiane
- ASSINDATCOLF  
Associazione datori  
di lavoro domestico
- REGISTRO  
AMMINISTRATORI

## Confedilizia, da Venezia ad Oristano



Sopra, il Sottosegretario alle Finanze on. Asquini mentre interviene al Convegno svoltosi all'Ateneo veneto, a Venezia, su estimi e fiscalità immobiliare. Da sinistra, il Presidente Ape Bombassei, l'ing. De Santis della Direzione centrale del Catasto, il Presidente confederale e il prof. De Angelis, dell'Università di Genova.

Nella foto in mezzo, il Presidente confederale insieme ad un gruppo di intervenuti alla riunione di presentazione pubblica dell'Associazione di Oristano (delegato geom. De Stefanis), alla quale è intervenuto anche l'on. Taddei. Sono riconoscibili il Presidente della Federazione sarda avv. Paglietti e il Presidente dell'Ape di Sassari avv. Sassu.

Sotto, il Presidente confederale al Convegno sul condono edilizio svoltosi a Lodi. Si riconoscono, da sinistra, l'avv. Bruna Vanoli Gaboardi, il Presidente dell'Ape cav. D'Angelo e l'avv. Stendardi.

Il Presidente confederale ha anche partecipato a Bruxelles (insieme al Vicepresidente Uipi Viziano) ai lavori del Comitato esecutivo dell'organizzazione mondiale della proprietà edilizia e presieduto a Roma la Conferenza dei Presidenti delle Federazioni Regionali. Sforza Fogliani - che, ultimamente, è anche stato intervistato dal TG 1 - ha poi ricevuto l'intero direttivo nazionale della Fiaip e partecipato diverse volte alla trasmissione di Carla Ghelli "Una risposta al giorno" (Rai 1).

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Reddito immobili storici locati

La Commissione tributaria di 1° grado di Pisa - sez. IV ha accolto il ricorso di un proprietario di immobile vincolato avverso il silenzio rifiuto dell'Intendente di Finanza locale a provvedere sulla domanda di rimborso di somme pagate in più del dovuto perchè calcolate sul reddito effettivo dell'immobile stesso anzichè sulla rendita catastale.

La decisione (in corso di pubblicazione, nel suo testo integrale, sull'Archivio delle locazioni e del condominio) accoglie la tesi più volte esposta su *Confedilizia notizie* (da ultimo, cfr. *Cn* gennaio). "Il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 3 L. 1089/39 - dice la sentenza - deve essere determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, e ciò a prescindere dall'esistenza di canoni di locazione, posto che sia la collocazione sistematica dell'art. 11, 2° comma, L. 413/91 sia la dizione adoperata dal legislatore (che, appunto, recita "in ogni caso...") appare indice di inequivocabile volontà legislativa di introdurre un diverso sistema di determinazione del reddito fondiario derivante dalla proprietà di particolari tipi di immobili".

### E il regolamento della 512?

L'on. Michele Vietti (Ccd-Forza Italia) ha rivolto un'interrogazione a risposta scritta ai Ministri dei beni culturali ed ambientali e delle finanze per sapere "a che punto siano i lavori preparatori del regolamento di esecuzione della legge 2.8.1982 n. 512 e, comunque, quali siano le ragioni del grave ritardo nell'emanazione dello stesso e come si intenda accelerare l'approvazione del regolamento di cui trattasi ai fini di una sempre migliore valorizzazione del nostro patrimonio storico-artistico".

### Immobili vincolati e insegne pubblicitarie

Posto che le opere di sostegno di un'insegna pubblicitaria, implicanti una possibile compromissione dei valori architettonici e dei significati culturali dell'immobile su cui sono installate, sono inquadrabili tra le «opere di qualunque genere» per le quali l'art. 18 l. 1° giugno 1939 n. 1089 prescrive l'obbligo di preventiva sottoposizione del progetto alla competente soprintendenza, è legittimo l'ordine di rimozione, da parte del soprintendente per i beni ambientali e architettonici, dell'insegna installata su edificio vincolato senza preventiva autorizzazione relativamente alle consistenti opere di sostegno, pur in presenza di un parere positivo, espresso in passato, sulla compatibilità dell'insegna pubblicitaria in sé con il bene tutelato.

(Consiglio di Stato, sezione VI; decisione 3 maggio 1994, n. 678; Pres. Laschena, Est. Luce)

## INTERROGAZIONI PARLAMENTARI

### Consorzi Bonifica e Iva gas metano

L'on. Vincenzo Nespoli (An) denuncia - in un'interrogazione al Presidente del Consiglio ed ai ministri dell'interno, delle finanze, per le risorse agricole nonchè per la funzione pubblica - l'insostenibile situazione degli immobili extra agricoli, gravati da una doppia imposizione (contraria alla legge n. 36/94) per il medesimo servizio di smaltimento delle acque reflue dei fabbricati (a favore dei Consorzi di Bonifica e degli enti gestori dei servizi di fognatura). Il parlamentare - chiedendo che si intervenga - evidenzia che la fiscalità immobiliare è aumentata del 138 per cento nel 1994 e del 159 per cento nel 1993 rispetto al 1991.

L'on. Marco Zacchera (An) ha chiesto, in un'interrogazione al ministro delle finanze, "se non si ritenga opportuno applicare l'aliquota Iva sui consumi di gas metano promiscui (cucina e riscaldamento), con lo stesso criterio con cui viene applicata l'imposta di consumo e cioè al 9 per cento per il quantitativo considerato ad uso cucina e al 19 per cento per l'eccedenza". Il parlamentare chiede altresì "se non si ritenga opportuno rivedere, nei consumi ad uso promiscuo, l'attuale esiguo quantitativo rispetto al reale quantitativo considerato come uso cucina".

## A PROPOSITO DEL "LIBRO BIANCO" TREMONTI

# Bisogna ridurre il carico fiscale sulla casa

di Lorenzo De Angelis  
dell'Università di Genova  
*Presidente Commissione  
problemi fiscali Confedilizia*

Non so che fine farà il "libro bianco" del prof. Tremonti. Probabilmente, dopo l'uscita dal Governo del suo ispiratore, resterà lettera morta. Se così fosse ne resterei dispiaciuto, perché la semplificazione del sistema fiscale (composto da 295 tributi, di cui 38 interessano gli immobili) è uno scopo che merita di essere perseguito.

Però, se considero l'aspetto particolare della tassazione degli immobili, il mio dispiacere è assai minore. Infatti Tremonti tendeva a rendere definitivo un tipo di tassazione patrimoniale, basato su un catasto per valore, sulla scia di quanto prima di lui aveva incominciato a fare l'ex Ministro Formica, di cui Tremonti è stato per molti anni il consigliere di fiducia.

Inoltre, questa tassazione patrimoniale sarebbe stata estremamente onerosa. Il "libro bianco" prevedeva invero delle aliquote annue molto elevate, dal 5 al 12 per mille, aumentabili fino al 14 per mille per compensare i Comuni della perdita del gettito

Ambiti d'imposta	ANNI D'IMPOSTA						
	1980	1985	1989	1990	1991	1992	1993
Imposte sui redditi immobiliari	875	2.431	3.329	3.945	4.477	7.693	7.043
Imposte sul patrimonio immobiliare	381	1.389	3.988	4.565	5.165	15.290	17.940
Imposte sui trasferimenti immobiliari	3.583	6.811	10.312	12.215	13.918	14.455	14.681
Imposte sulla produzione immobiliare	3.666	6.686	11.696	12.768	13.939	14.602	14.799
<b>Totale prelievo fiscale</b>	<b>8.504</b>	<b>17.318</b>	<b>29.325</b>	<b>33.493</b>	<b>37.499</b>	<b>52.039</b>	<b>54.462</b>

della Tosap. E ciò, per di più, mantenendo un'imposizione sui trasferimenti immobiliari dal 2 all'8 per cento.

Mi ricordo che, tanto tempo fa, negli U.S.A. è bastato molto meno per far cacciare un Governatore che aveva proposto di aumentare l'imposta a base patrimoniale sugli immobili dal 2 al 4 per mille (appena! potremmo dire noi). Quel signore venne sonoramente sconfitto alle elezioni e al suo posto fu eletto Governatore della California il più fiero oppositore di tale proposta. Fu così che ebbero inizio le fortune politiche di Ronald Reagan.

Bisogna rendersi conto che il fabbisogno di cassa dell'Erario non può continuare ad essere finanziato aumentando la tassa sui soliti beni: gli immobili (i beni "visibili" per eccellenza), le sigarette, la benzina. Perpetuare questo sistema significa la resa del Fisco, la sua dichiarazione di incapacità a rendersi veramente efficiente e moderno, capace di perseguire l'obiettivo di una reale perequazione tributaria fra i cittadini fondata sulla loro effettiva capacità contributiva e, al tempo stesso, di portare alla luce le ampie sacche di evasione fiscale che tuttora esistono nel nostro Paese.

I tributi sui redditi, sui patrimoni, sulle costruzioni e sui trasferimenti immobiliari sono passati nel complesso - come dimostra la tabella riportata (fonte Ecosfera) - da 8.504 miliardi nel 1980 a 54.462 miliardi nel 1993, con una progressione del 38,77% soltanto fra il 1991 e il 1992 per effetto dell'aumento delle tariffe d'estimo introdotte, illegittimamente a mio avviso, dall'ex Ministro Formica e conservate da tutti i Governi successivi.

È l'ora di capire che una vera riforma dell'imposizione sugli immobili ispirata ad equità non può essere costretta dal vincolo dell'invarianza del gettito. E soprattutto che occorre dare tangibile dimostrazione della volontà politica di detassare concretamente la "prima casa", come accade in tutti i paesi civili del mondo.

## ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Colf, contributi più cari

Dal 1° gennaio '95 gli oneri previdenziali sono aumentati del 4,7%

Retribuzione oraria effettiva	Retribuzione oraria convenzionale	Contributo orario	
		Lavoratori comunitari	Lavoratori extra Cee
Fino a L. 9.780	8.690	3.016 (480)	3.059 (523)
Da L. 9.781 a L. 11.950	9.780	3.394 (540)	3.443 (589)
Oltre L. 11.950	11.950	4.148 (660)	4.207 (719)
Orario oltre le 24 ore	6.310	2.190 (348)	2.222 (380)

N.B. L'importo tra parentesi è la quota a carico delle colf.

Aumentano i contributi Inps per le colf. I nuovi valori contributivi (resi noti dallo stesso ente di previdenza con la circ. n. 14/95) scaturiscono dall'aggiornamento delle corrispondenti retribuzioni convenzionali, su cui va calcolata la contribuzione, che quest'anno sono aumentate del 4,7%, la stessa misura dell'indice di variazione del costo della vita.

Si tratta di un aumento (che, considerando un rapporto continuativo di 24 ore settimanali, varia dalle 168 alle 234 mila lire l'anno), i cui effetti si faranno sentire solo a partire dal 10 aprile, in occasione della prima scadenza contributiva relativa al primo trimestre 1995. L'aumento riguarda naturalmente anche la contribuzione dovuta a favore delle collaboratrici domestiche di nazionalità extracomunitaria. Per queste ultime, la cui aliquota contributiva è maggiorata di uno 0,50% destinato ad alimentare il fondo di rimpatrio, il massimale contributivo orario (per una retribuzione oraria superiore alle 11.950 lire) è passato da 4.017 a 4.207 lire.

## Uso diverso, istruzioni

Molti proprietari di casa continuano a chiedersi se stipulare, o meno, patti in deroga nell'uso diverso. La questione della loro legittimità, infatti, è in giurisprudenza tuttora dibattuta, e non è dato sapere se la magistratura si orienterà definitivamente nel senso di ritenerli possibili o meno.

A mò di orientamento (perché i proprietari possano liberamente assumere le proprie decisioni) segnaliamo, intanto, che adottando il contratto-tipo predisposto dalla Confedilizia non si dovrebbe correre rischio alcuno. Infatti, esso contiene una clausola di salvaguardia ben precisa, nella quale le parti danno atto della verità: e cioè di aver voluto stipulare un contratto in deroga sull'esclusivo presupposto della possibilità di farlo. E se, quindi, il contratto in deroga non dovesse essere ritenuto consentito, l'intero contratto dovrebbe cadere (anziché essere integrato con le norme dell'equo canone) e l'inquilino restituire l'immobile.

Ma c'è, poi, una piccola osservazione. I contratti in deroga nell'uso diverso vengono posti in essere (specie in questo momento di economia non florida, quando non si riesce ad ottenere canoni che sarebbero reputati normali in periodo normale) per derogare alla durata obbligatoria di legge (6 più 6, o 9 più 9). L'importante, allora, è evitare di compensare la minore durata o la rinuncia alla buonuscita con il canone (concedendo uno sconto sullo stesso). Se il canone rimane fermo (rimane - cioè - quello massimo ritraibile) stipulando un contratto in deroga non si corre nessun rischio, neppure nel caso in cui - per ipotesi - la clausola di salvaguardia non dovesse tenere: al massimo, si darebbe in ritardo (dopo una causa che l'inquilino dovrebbe pur sempre azzardarsi a promuovere) quello che, diversamente, si dovrebbe dare subito (e cioè la durata di legge e la buonuscita pure di legge). A meno, naturalmente, che non si reputi più conveniente tenere l'immobile sfitto!

## REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Le Ape interessate ad avere il testo integrale della decisione dell'Autorità Antitrust a proposito del Tariffario compensi minimi concordato dalle associazioni di categoria Aiaci ed Anai (cfr. Cn novembre '94 e gennaio '95) possono richiederlo alla sede centrale della Confedilizia.

## Solai

Della manutenzione e ricostruzione dei solai, tratta l'art. 1125 c.c. (Soffitti), secondo il quale, negli edifici condominiali, le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti. Questa costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati ben possono addvenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente, oltre ai lavori da eseguire, chi debba sostenere la spesa. Conseguentemente, solo in caso di mancanza di tale accordo trova applicazione il criterio ripartitivo ex art. 1125 c.c. restando, d'altro canto, il diritto di rimborso del condomino, che abbia provveduto a tali opere, subordinato, oltre alla richiesta in tal senso, anche alla duplice condizione della necessità della spesa e della sua urgenza, cioè dell'indifferibilità, secondo il criterio del buon padre di famiglia, per evitare un possibile nocumento (Cass. 14 luglio 1981, n. 4601).

È da ritenere, inoltre, che tale articolo, nel disporre che restano a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento (mattonelle e impiantito) ed a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto, ha inteso comprendere nella nozione di volte, solai e soffitti tutto il complesso di opere stabilmente unite che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà (Cass. 23 aprile 1969, n. 1319).

Problemi consistenti si verificano in caso di solaio divisorio (ovvero quello fra due appartamenti); numerosa è infatti la giurisprudenza in argomento. In generale è da ritenere che «il solaio divisorio tra un piano e quello sottostante di un edificio è da ritenere di proprietà comune fra i proprietari dei due piani. Tale presunzione, di carattere assoluto, vale tuttavia per le strutture che hanno una funzione di sostegno e di copertura, contribuendo a costituire il solaio; non pure per quelle parti - come le coperture applicate al di sotto del soffitto - che adempiono a funzioni meramente estetiche e indipendenti dalle dette strutture, dovendosi esse ritenere appartenenti esclusivamente al proprietario del piano sottostante» (Cass. 20 luglio 1967, n. 1868; cfr. altresì Cass. 28 maggio 1963, n. 1406; Cass. 9 marzo 1987, n. 2440).

Sulla base di questo principio è stato precisato (Cass. 7 giugno 1978, n. 2868) che gli spazi pieni o vuoti che accedano al soffitto od al pavimento, e non siano essenziali all'indicata struttura (per es., conglomerato cementizio per sottotondo di pavimentazione e protezione termica), rimangono esclusi dalla comunione e sono utilizzabili rispettivamente da ciascun proprietario nell'esercizio del suo pieno ed esclusivo diritto dominicale (per es., la collocazione di tubi di raccordo di servizi).

Tale opposizione non è però univoca. In un'altra pronuncia la stessa S.C. (21 ottobre 1976, n. 3715) ha escluso che tra il soffitto del piano inferiore e il pavimento del piano superiore possano esistere altre opere le quali non facciano parte del solaio e delle quali occorra quindi accertare di volta in volta la destinazione, al fine di stabilire a chi appartengano (nella specie la Suprema Corte ha escluso che potesse ritenersi bene in proprietà comune una intercapedine costruita per creare un locale dell'appartamento sottostante e nascondere un tubo di scarico passante sotto il pavimento dell'appartamento sovrastante).

Nell'ipotesi in cui, poi, a causa del suo deterioramento e per ragioni d'ordine tecnico, il solaio esistente fra due piani sovrapposti di un edificio sia sostituito da un diverso tipo di solaio di minor spessore, il proprietario del piano sottostante, che ne ha conseguito un ampliamento per maggior altezza ed una migliore utilizzazione dei suoi locali, non è tenuto a versare alcun compenso al proprietario del piano sovrastante, sempre che non venga menomato il suo godimento sul solaio comune o danneggiata la sua proprietà esclusiva (nella specie, con il mantenimento del pavimento del piano superiore allo stesso precedente livello). Infatti, il vantaggio conseguito dal proprietario del piano inferiore non costituisce arricchimento indebito, essendo l'effetto di un'opera eseguita nell'interesse comune, mentre tale sostituzione non comporta lesione del diritto di comproprietà spettante al proprietario del piano superiore, che ha per oggetto il solaio considerato in sé stesso e non già lo spazio pieno o vuoto da esso occupato (così Cass. 15 febbraio 1982, n. 929).

Sempre in tema di danni (v. Danni) è stato altresì sostenuto (Cass. 30 marzo 1985, n. 2234) che con riguardo ai danni derivanti dal crollo di un solaio divisorio fra due appartamenti, l'applicabilità degli artt. 2051 e 2053 c.c., con conseguente presunzione di corresponsabilità sia del proprietario dell'immobile sovrastante sia di quello dell'immobile sottostante, non introduce deroghe ai principi generali in tema di nesso di causalità e di concorso di cause, sicché la responsabilità dell'uno deve essere esclusa quando egli fornisca la prova che il danno sia stato determinato, con autonomia efficienza causale, dal fatto imputabile all'altro (nella specie, il proprietario dell'appartamento sovrastante, essendo il solaio caduto per infiltrazioni di acqua provenienti dagli scarichi del suo immobile).

In un'altra interessante sentenza la S.C. (23 marzo 1991, n. 3178) ha precisato che «il confine tra le due proprietà esclusive sovrapposte è costituito non dalla linea mediana del solaio ma dall'intera struttura di cui esso consta. Pertanto la sostituzione del solaio non può essere effettuata in modo da restringere o limitare i beni immobili sovrapposti di proprietà esclusiva ove non sia indispensabile o manchi il consenso di entrambi i detti proprietari, derivandone, anche nel caso di sussistenza di esigenze tecniche, il diritto del risarcimento del danno che uno di essi abbia a subire per il conseguente restringimento della cubatura dell'appartamento di proprietà esclusiva».

Qualora, invece, il solaio fra due appartamenti venga abbassato, con una riduzione della consistenza materiale dell'appartamento sottostante, in occasione di opere di consolidamento che il proprietario dell'appartamento sovrastante abbia effettuato per realizzare una nuova costruzione a sbalzo, deve riconoscersi al proprietario di detto immobile sottostante la possibilità di ottenere la riduzione in pristino, mediante abbattimento della nuova opera, vertendosi in tema di fatto lesivo del diritto dominicale, non riconducibile nella previsione dell'art. 884 c.c. (sulla facoltà del comproprietario del muro comune di appoggiarvi costruzioni ed immettervi travi): così Cass. 14 gennaio 1985, n. 36 (cfr., altresì, Cass. 11 aprile 1987, n. 3615).

È da segnalare altresì una recentissima pronuncia del S.C. (9 gennaio 1993, n. 143) per la quale l'innalzamento del solaio concordato fra i proprietari dei piani interessati non può valere a trasformare in proprietà esclusiva del titolare del locale sottostante la zona di proprietà comune corrispondente al solaio preesistente in difetto di un atto scritto di trasferimento della proprietà a norma dell'art. 1350 n. 1 c.c., onde la permanenza nella stessa zona di proprietà comune della tubatura fognaria che in precedenza vi si trovava, sia pure incorporata nel solaio, non può essere qualificata nuova servitù, per la cui costituzione sia necessaria la forma scritta a norma dell'art. 1350 n. 4 c.c.

Ancor più recente (Cass. 26 marzo 1993, n. 3642) è un'altra puntualizzazione del S.C. per cui «a differenza del solaio divisorio tra due piani dell'edificio, in proprietà comune ai due rispettivi proprietari, il solaio del piano terreno sottostante al relativo pavimento, costruito a livello della superficie di campagna, in quanto parte integrante del solo piano terreno, appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano, alla stessa stregua del pavimento. Ne consegue che in caso di vizio costruttivo del solaio, rivelatosi inidoneo a svolgere autonomamente la funzione di sostenere l'unità immobiliare, la responsabilità per i danni che ne siano derivati alle singole proprietà individuali deve ascrivere al proprietario del piano con esclusione di ogni responsabilità del condominio».

V. altresì Sottotetto.

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

## Consorzi di Bonifica sentenze superate

L'Associazione nazionale bonifiche ha trasmesso agli associati una sentenza della Corte d'appello di Roma (che riconferma il principio della legittimità dell'imposizione contributiva dei Consorzi di Bonifica sugli immobili extragricoli) sottolineando che «la sentenza attesta ancora una volta l'infondatezza della diversa tesi recentemente sostenuta dalla Confedilizia».

Al proposito, è solo il caso di rilevare che la sentenza trasmessa risale al 4 ottobre 1993. Non tiene cioè conto - tra l'altro - del disposto della sopravvenuta legge n. 36 del 1994, che all'art. 14 dispone: «Gli utenti tenuti all'obbligo del versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento di qualsiasi altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti».

## CASSAZIONE CASA

### Tabelle millesimali, sentenza

La sentenza che dispone la revisione, o la modifica, della tabella millesimale di un condominio ha valore costitutivo (non, dichiarativo). Esplica effetti, dunque, dal suo passaggio in giudicato.

(Cass., sez. II, sent. n. 7697/94)

### Immobile con vizi

Se un immobile consegnato anticipatamente è affetto da vizi, chi lo ha acquistato per compromesso (preliminare di vendita) non può, contemporaneamente, agire in giudizio per esatto adempimento, e per esecuzione dell'obbligo di concludere il contratto definitivo.

(Cass., sez. II, sent. n. 9991/94)

### Locazione e abitabilità

La mancanza della concessione edilizia e della licenza di abitabilità non costituisce causa di invalidità del contratto di locazione.

(Cass., sez. III, n. 14350/94)

# Addio al piombo Bruxelles mette al bando i vecchi tubi dell'acqua

L'Unione europea propone agli Stati membri norme più rigorose per l'acqua di uso civile e in particolare la riduzione della presenza massima di piombo autorizzata. Una proposta di modifica in tal senso della direttiva sull'acqua potabile, la 80/778, è stata adottata dalla Commissione Ue. Prima dell'approvazione finale, il provvedimento dovrà essere sottoposto nei prossimi mesi al vaglio del Consiglio dei ministri e dell'Europarlamento.

La proposta dell'Esecutivo Ue prevede la riduzione da 50 a 10 microgrammi per litro del tenore di piombo considerato accettabile. La diminuzione obbligherà gli Stati

quindi necessario aggiornarli. Il numero totale di standard da rispettare a livello comunitario è stato ridotto da 67 a 48. Tra questi, 13 sono nuovi e sono stati aggiunti per tenere conto del progresso scientifico. Sono stati conservati solo i parametri considerati essenziali per assicurare un'elevata protezione della salute. La proposta di modifica della direttiva sull'acqua potabile si ispira inoltre largamente al principio di sussidiarietà e lascia agli Stati membri la possibilità di applicare parametri supplementari in funzione delle condizioni locali.

La riduzione dell'80% del livello di piombo è stata decisa prendendo in considerazione gli standard sviluppati dall'Oms; rimangono invariati a 0,1 microgrammi per litro gli standard europei sulla presenza massima di pesticidi e di nitrati.

Al problema (ed alle gravissime conseguenze che l'impostazione dell'Unione europea avrebbe per la proprietà edilizia, essendo ad essa interessati anche i vecchi immobili e non solo quelli di nuova costruzione), la Confedilizia ha già interessato l'europarlamentare on. Florio.

## Carta non patinata, miglior lettura

Dal numero scorso *Confedilizia notizie* viene stampato su carta non patinata. La lettura del nostro mensile, così, dovrebbe riuscire facilitata.

Non possiamo, invece, accontentare i lettori che ci chiedono di stampare il notiziario con caratteri più grossi. Infatti, ne diminuirebbe il contenuto. Comunque, continueremo gli sforzi per venire incontro alle esigenze prospettate.

membri e i privati a rinnovare le condotte di acqua potabile costruite ancora in questo metallo. Secondo stime non ufficiali della Commissione, il costo a livello europeo di quest'opera di rinnovamento è valutato in 50 miliardi di ecu, di cui circa l'80% sarà generato da lavori da effettuare all'interno delle case private. Per quanto riguarda l'Italia, la stima non ufficiale dei costi è di circa 16 miliardi di ecu, oltre 31 miliardi di lire. Gli interventi, tuttavia, potranno essere realizzati in 15 anni. Gli stati membri godranno inoltre di una certa flessibilità nello stabilire i calendari.

I parametri della direttiva 80/778 erano stati proposti vent'anni fa ed era

## Condanna alle spese anche nella convalida di sfratto

Corte di Cassazione, Sez. III, 13 giugno 1994, n. 5720 Pres. Scolla Lagrange Pusterla - est. Vittoria - P.M. Marinelli (conf).

Il principio secondo cui la pronuncia sulle spese del giudizio compete esclusivamente al giudice della causa il quale, ai sensi dell'art. 91 cod. proc. civ., deve provvedervi anche d'ufficio con il provvedimento che chiude il processo avanti a sè - con la conseguenza che se tale statuizione non contenga esso deve essere impugnato dall'interessato onde impedire il formarsi di un giudicato negativo sul diritto al rimborso - trova applicazione anche nel procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, nel senso che l'ordinanza pronunciata a norma dell'art. 663, primo comma, cod. proc. civ., con cui lo sfratto è convalidato, deve contenere la condanna dell'intimato al rimborso delle spese sostenute dal locatore per gli atti del procedimento.

La sentenza della Suprema Corte ( per riferimenti, cfr. Pret. Verona in *Arch. loc.* 1993, 575 e Giudice conciliatore Molfetta, *ivi*, 1986, 518) è pubblicata per esteso nell'*Archivio delle locazioni e del condominio* n. 4/94, con nota adesiva di Francesca Beoni, del Coordinamento legali della Confedilizia.

## Quando le impalcature interessano il confinante

Pretura di Nola - 5 aprile 1994 (ord.) - Est. Stallone

Nel caso in cui il proprietario di fondo (peraltro non annesso ad abitazione) si opponga all'ingresso nello stesso fondo, per eseguire, anche mediante idonee impalcature da installare, opere di intonacatura e pitturazione di muro a confine, il giudice può ordinare che lo stesso proprietario permetta l'esecuzione dei relativi lavori con provvedimento d'urgenza.

## Confronto tra valori medi di mercato e valori medi catastali (valori espressi in migliaia di lire)

	Valore medio nuove abitazioni		Valore medio abitazioni recenti		Valore medio fabb. commerciali		Rendita unitaria catastale
	A mq.	Indice	A mq.	Indice	A mq.	Indice	
Torino	4.000	61	2.750	89	5.000	49	245
Savona	2.100	129	1.700	159	2.500	108	270
Genova	4.000	71	2.500	114	5.500	52	285
Milano	7.000	36	6.000	42	9.000	28	251
Verona	2.600	80	2.300	90	3.100	67	207
Treviso	2.800	55	2.000	78	3.500	44	155
Trieste	2.000	124	1.500	165	3.000	82	247
Pisa	3.000	77	2.200	105	4.000	58	232
Livorno	2.100	124	1.500	173	2.200	118	260
Ravenna	2.000	91	1.800	101	2.850	64	182
Reggio Emilia	2.500	61	2.000	76	5.000	30	152
Firenze	5.000	44	4.000	55	7.000	31	219
Arezzo	2.000	77	1.500	102	3.000	51	153
Roma	5.000	75	4.000	94	7.000	53	374
Latina	2.000	79	1.500	105	2.800	56	158
Chieti	2.000	62	1.600	77	1.400	88	123
Napoli	3.400	60	3.000	68	6.000	34	203
Avellino	1.400	69	1.300	75	4.000	24	97
Bari	3.200	57	2.600	70	5.000	36	181
Lecce	1.500	70	1.100	95	1.800	58	105
Potenza	1.800	57	1.500	69	2.000	52	103
Reggio Calabria	1.600	41	1.100	59	2.200	90	65
Siracusa	1.400	97	1.000	136	2.000	68	136
Palermo	2.000	57	1.500	76	3.500	33	114
Messina	2.200	43	1.600	59	3.250	29	95
Cagliari	2.100	68	1.700	84	3.500	41	142
<b>Valori medi</b>	<b>2.719</b>	<b>72</b>	<b>2.125</b>	<b>93</b>	<b>3.850</b>	<b>53</b>	<b>183</b>

Fonte: ANCI

Per comunicazioni  
rivolgersi esclusivamente a

**CONFEDILIZIA**  
Ufficio stampa

Via Borgognona, 47  
00187 Roma  
Tel. 06/6792532

Primi segni di ripresa per il mercato immobiliare d'Oltralpe

## Francia, case a +20%

Nel '94 aperti 274 mila nuovi cantieri

Primi segnali di ripresa per il settore delle costruzioni in Francia. Le aperture di cantieri di case nuove dall'inizio del '94 hanno raggiunto la cifra di 274.400 alla fine di novembre, in aumento del 19,7% rispetto allo stesso periodo del 1993, secondo le statistiche della direzione degli affari economici e internazionali (Daei) del ministero della casa.

In dodici mesi, il totale ammonta a 302 mila (+20,9%).

Dopo aver mostrato segni negativi all'inizio dell'autunno, quando il numero delle aperture di cantiere di case a settembre superava solo di qualche centinaio quelle di settembre 1993, l'immobiliare sembra quindi aver ritrovato il sorriso a fine anno.

Con 28 mila case in più, il numero delle aperture di cantiere registrate a novembre supera di circa 6 mila il numero di quelle di novembre 1993. E se i dati di dicembre sono positivi, il numero di case in costruzione potrebbe salire oltre la soglia psicologica di 300 mila, andando oltre le più rosee previsioni per il 1994, ufficiali o professionali, che vanno tra i 295 e 297 mila.

Rispetto all'inizio del '94, il ritmo di costruzione accusa comunque segni di rallentamento. L'aumento delle aperture di cantieri negli ultimi tre mesi è stato solo del 14,2% (rispetto allo stesso periodo del 1994).

Se l'aumento delle costruzioni di case individuali resta forte (+25,4% a

**Passa questo giornale a un amico**

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

**In più, ci si difende meglio**

40 mila), le aperture di cantieri di case collettive segnano il passo (+6,3% a 35.000).

Le domande di licenze per costruire sono aumentate dell'11% negli 11 mesi; l'aumento è solo del 3,8% (94.800) negli ultimi tre mesi.

Per l'edilizia non residenziale, le aperture di cantieri sono aumentate del 7,3% negli ultimi tre mesi, con in particolare un rialzo del 6,7% per gli edifici industriali. Solo la costruzione di uffici, sempre penalizzata dall'incidenza degli stock esistenti, resta in forte calo (-20%).

### Le costruzioni in Europa

	1993	1994	1995*
Austria	3,0	4,0	3,0
Belgio	-1,5	1,5	3,0
Danimarca	-4,2	5,2	1,0
Finlandia	-14,0	-3,0	7,0
Francia	-6,0	-0,2	0,9
Germania O.	-0,8	4,0	1,5
Germania E.	18,5	20,5	14,0
Irlanda	-1,1	6,1	6,5
Italia	-5,7	-2,8	1,0
Olanda	-3,3	1,5	4,2
Portogallo	0	1,0	6,5
Spagna	-8,1	1,2	2,5
Svezia	-4,7	-1,3	-6,8
Svizzera	-2,0	3,7	1,7
Regno Unito	-1,8	2,4	1,4

\*Stime

Variazione % della produzione a prezzi costanti

Fonte: Rapporto Euroconstruct

## IMPOSTE

### Il nuovo Ministro, dichiara

"La semplificazione è uno degli obiettivi da raggiungere, anche se le otto tasse previste nel *Libro bianco* del ministro Tremonti mi sembrano francamente pochine. Certo è che si dovrà arrivare all'unificazione della tassazione immobiliare in modo da non vessare i proprietari con una miriade di imposte, così come si dovranno rivedere le aliquote Irpef".

(dichiarazione del Ministro delle Finanze prof. Augusto Fantozzi a "la Repubblica", 20.1.95).

"La via maestra è mettere l'amministrazione al servizio del contribuente. In termini di decentramento, cercherò di rivedere la tassazione immobiliare".

(dichiarazione del Ministro delle Finanze prof. Augusto Fantozzi al "Corriere della Sera", 20.1.95).

## Quando un acquisto immobiliare non giustifica un accertamento sintetico

La situazione di un lavoratore dipendente, scapolo, convivente con i genitori, unitamente alle certificazioni bancarie dimostranti l'esistenza di un legittimo accumulo di capitale, giustificano ampiamente la sussistenza di un acquisto immobiliare (abitazione e posto barca). Per cui, in mancanza di altri elementi di fatto, l'accertamento sintetico di un reddito superiore al dichiarato, non è legittimo.

(Comm. Centrale, Sez. IV - Dec. n. 2060 dell'8 febbraio 1994, dep. il 10 giugno 1994)

## DALLE RIVISTE...

### Anno Santo, boom immobiliare?

Il *Corriere tributario* (n. 1/95) pubblica uno studio di Settimio Desideri sull'acquisto e la ristrutturazione di immobili strumentali. Nel numero successivo della medesima rivista, lo stesso autore pubblica un altro studio, sull'utilizzazione edificatoria di aree e la costruzione di immobili.

Su *Il corriere giuridico* (n. 12/94) Mario Cicala commenta "Il condono edilizio, fra "finanziaria" e decreto legge" mentre *Nuova Rassegna* (n. 19/94) ospita un articolo di Armando Ciralli dal titolo "Apertura ed esistenza dei passi carrai: i passi a raso esenti da TOSAP sono soggetti a concessioni novennali?".

La rivista *geocentro* (nn. 2-3/94) pubblica un interessantissimo (oltre che documentato) articolo di Carlo Vaccari, Direttore generale del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, e di Carlo Cannafoglia, Dirigente del Servizio Geotopografico della Direzione Centrale del Catasto, su "L'evoluzione del Catasto alla luce delle nuove metodologie di rilievo e trattamento informatico degli aggiornamenti".

Approfondite le inchieste di Gino Pagliuca e Saverio Fossati (con collaborazione di Ezio Bruna) che la rivista *Gente Money* (n. 1/95) pubblica nell'ambito della segnalazione di molteplici possibilità di opportuni investimenti (nel caso, immobiliari).

Due gli studi da segnalare su *Contratti* (n. 6/94). Maurizio De Tilla commenta approfonditamente la sentenza della Cassazione n. 2546/94 sulla natura contrattuale del regolamento di condominio. L'Isdaci dà invece opportune indicazioni sull'arbitrato e le controversie immobiliari.

Il prestigioso settimanale *Mondo economico* (che sul suo n. 48/94 ha pubblicato una lunga, e dettagliata, intervista al Presidente federale sui patti in deroga e sul condono edilizio) pubblica sul suo n. 3/95 le previsioni di uno studio Nomisma sull'Anno Santo dal titolo "Boom immobiliare?".

"Responsabilità dell'amministratore e del terzo" è l'argomento dello scritto di Stefano Giove che compare sulla rivista "L'amministratore e il condominio". *La finanza locale* (n. 12/94) pubblica invece uno studio di Roberto Bazzani "Sulle tariffe acqua e sul canone di depurazione e fognatura dopo la legge Galli".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Al via i progetti per l'aggiornamento degli archivi catastali

Per il Catasto è in arrivo la rivoluzione informatica. Si parte con cinque uffici pilota, cui ne seguiranno altrettanti al più presto: l'obiettivo, illustrato dai dirigenti del Dipartimento del territorio del ministero delle Finanze nel corso di un seminario svoltosi nella sede dell'Anagrafe tributaria, è di pervenire entro breve tempo «ad una riforma radicale delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle Conservatorie dei registri immobiliari».

Un'importante novità è stata annunciata in proposito dal direttore del Dipartimento, Carlo Vaccari: è in corso di esecuzione un piano operativo informatizzato, basato sui dati provenienti dalle dichiarazioni Ici incrociati con quelli delle banche dati catastali. «In tal modo - ha rilevato lo stesso Vaccari - migliorerà sensibilmente la risposta al pubblico nei nostri uffici. La nuova procedura rientra tra le azio-

ni di breve periodo che abbiamo attivato, proprio nell'ottica di migliorare la qualità complessiva del servizio».

Più in generale, il programma prevede la totale automazione per tutti gli uffici nel corso del 1995.

«Se non è una rivoluzione - ha precisato Antonio De Santis, dirigente del Servizio studi e normativa catastale - è sicuramente un rinnovamento profondo e radicale. Quel che è stato fatto finora - ad esempio l'informatizzazione di gran parte degli archivi immobiliari, la progettazione delle procedure per il classamento automatico - è la necessaria base di partenza, ma il Catasto del Duemila deve nascere su obiettivi completamente rinnovati. Ecco perché è necessario giungere all'integrazione della banca dati catastale con quelli delle Conservatorie, semplificare ulteriormente le procedure, realizzare un effettivo interscambio informativo con i Comuni».

### Copie omaggio

Gli enti, i giornalisti e - comunque - i destinatari di copie omaggio di *Confedilizia notizie* SONO PREGATI di voler confermare all'Ufficio stampa della Confederazione il gradimento a continuare a ricevere il mensile confederale. In sostanza, l'avviso riguarda tutti coloro che ricevono il notiziario e non sono soci di un'Associazione territoriale della proprietà dell'edilizia.

### Società di comodo, prova contraria

La legge 23.12.94 n. 724 ha dettato disposizioni in materia di "società di comodo" (cfr. Cn gennaio '95), prevedendo - anche - norme particolarmente rigorose per fornire la "prova contraria" richiesta al fine di vincere la presunzione di reddito nella medesima normativa stabilita.

Per quanto attiene alle immobiliari, è stato osservato che perché esse possano avere un totale di 800 milioni di ricavi e proventi, le medesime debbono avere un patrimonio di 16 miliardi a valori attuali, considerato che i redditi da locazione non superano nel migliore dei casi il 5 per cento lordo. Per contro, può es-

sere definita non operativa una società che ha 15 miliardi di cespiti a valore attuale e quindi 750 milioni di ricavi?

Per le società immobiliari, la prova del contrario - cioè dell'inesistenza effettiva del reddito minimo presunto - sembra già contenuta nel testo della norma, quando essa dispone che la prova in questione deve essere sostenuta da oggettivi riferimenti al *particolare settore* in cui opera la società. Invero, tutti sanno che il reddito locativo di un immobile non supera - come già detto il - 5 per cento del valore commerciale del cespite. Applicando i coefficienti di rivalutazione della rendita catastale per determinare il valore dei cespiti (100 per le abitazioni, 50 per gli uffici, 34 per i negozi), il Fisco stesso addirittura ammette che il reddito ritraibile da tali cespiti non è superiore all'1 per cento, al 2 per cento ed al 3 per cento.

Per le immobiliari, insomma, non c'è neppure bisogno di invocare le particolari situazioni che hanno reso impossibile - come richiede la normativa precitata - il conseguimento dei ricavi ordinariamente ritraibili dal possesso delle immobilizzazioni, poiché i ricavi ordinariamente ritraibili dagli immobili sono appunto - al massimo - del 5 per cento lordo.

### Prima casa, tassa iniqua

È oggettivamente contrario ai diritti naturali dei cittadini, e dunque iniquo, tassare gli immobili che i cittadini medesimi abitano, prelevando dalle loro tasche una imposta, giustificata come porzione di una ricchezza presunta, ma effettivamente non mai goduta.

(G. Miglio,  
*Disobbedienza civile*)

## Confedilizia

<i>Presidente</i>	Avv. Corrado Sforza Fogliani ...0523/337110-325329
<i>Vicepresidenti</i>	Avv. Pierluigi Amerio .....011/544262
	Avv. Achille Lineo Colombo Clerici .....02/809776
	Ing. Roberto De Haag .....040/7781360
	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone ...081/667434
	Ing. Antonio Guarnieri .....055/2622515
	Ing. Luigi Marchesini .....051/373615
	Avv. Franco Zippitelli .....080/5235467
<i>Tesoriere - Presid. Cassa Malattia portieri</i>	Dott. Renzo Gardella .....010/566603
<i>Vice Presidente Unione Internazionale della proprietà immobiliare (UIPI)</i>	Ing. Attilio Viziano .....010/315615
<i>Presidente Centro studi</i>	Avv. Michele D'Amico .....02/6570187
<i>Presidente Fondo indennità malattia proprietari edili (FIMPE)</i>	Ing. Edoardo Ferrario .....02/76111047
<i>Responsabile Coordinamento legali</i>	Avv. Paolo Scalettaris .....0432/502155
<i>Segretario Generale</i>	Dott. Massimo Tortora .....06/5034220
<i>Assistente Presidenza</i>	Dott. Antonio Bianco .....06/6793489

### Presidenti Federazioni Regionali:

<i>Piemonte-Valle d'Aosta</i>	Avv. Pierluigi Amerio .....011/544262
<i>Lombardia</i>	Ing. Edoardo Ferrario .....02/76111047
<i>Trentino</i>	Dott. Michele Zaniboni .....0461/232211
<i>Alto Adige</i>	Dott. Romano Longobardi .....0471/271135
<i>Veneto</i>	P.I. Michele Vigne .....0437/87297
<i>Friuli-Venezia Giulia</i>	Avv. Paolo Scalettaris .....0432/502155
<i>Liguria</i>	Avv. Luigi Tiscornia .....010/565768
<i>Emilia Romagna</i>	Avv. Gualtiero Fiorini .....051/510114
<i>Toscana</i>	Avv. Nino Scripelli .....055/488457
<i>Umbria</i>	Ing. Armando Fronduti .....075/5734425
<i>Marche</i>	Avv. Anna Maria Spalvieri .....0736/259339
<i>Lazio</i>	Dott. Massimo Tortora .....06/5034220
<i>Abruzzi-Molise</i>	Avv. Alfredo Fusco .....0871/563753
<i>Campania</i>	Prof. Luigi De Lutio di Castelguidone .081/667434
<i>Puglia</i>	Avv. Franco Zippitelli .....080/5235467
<i>Basilicata</i>	Geom. Donato Genzano .....0971/411270
<i>Calabria</i>	Ing. Aldo Mauro .....0961/720000
<i>Sicilia</i>	Dott. Salvatore Bentivegna .....095/312250
<i>Sardegna</i>	Avv. Luigi Paglietti .....070/658620

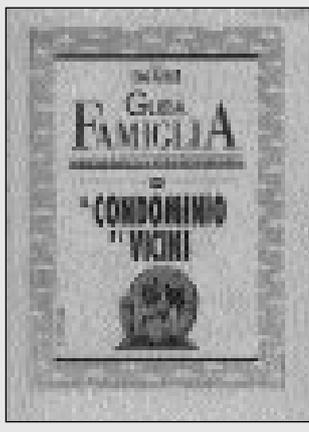
## Chi non evade, e chi non lavora

I contribuenti non si dividono in buoni o cattivi, in lavoratori autonomi o dipendenti; bisogna considerare piuttosto le diverse situazioni professionali. Ci sono in primo luogo le professioni (pensiamo ai manager o ai dipendenti del settore privato di piccole dimensioni) che non permettono a chi le esercita di avere secondi lavori. Chi si trova in questa situazione è senz'altro buon contribuente ed in genere anche buon lavoratore, perché la struttura pretende molto da lui (è proprio per questo che spesso egli non ha tempo o energie per occuparsi d'altro). Poi ci sono i lavoratori autonomi, che a volte evadono le imposte, ma non evadono mai dal dovere di lavorare; a volte sono buoni contribuenti, a volte sono cattivi contribuenti, comunque sono sempre ottimi lavoratori. Poi ci sono i piccoli e medi imprenditori: può darsi che siano evasori, quando ci riescono, senza dubbio sono grandi lavoratori, altrimenti non si spiegherebbe il miracolo economico, questa grande disponibilità di risparmi che c'è oggi in Italia e la corsa ai Bot e ai Cct. Infine esistono (pensiamo ai dipendenti del settore pubblico) coloro che sono senza dubbio costretti ad essere buoni contribuenti, ma vuoi per mancanza di controlli, vuoi per orari ridotti hanno grandi possibilità di offrirsi sul mercato del secondo e del terzo lavoro.

Se si vuole fare un discorso morale a proposito di evasione bisogna tenere conto anche di questi ultimi. La regola è che ciascuno deve fare il proprio dovere. E allora bisogna dire che si può evadere sia perché si lavora e non si pagano le tasse, sia perché si pagano le tasse ma non si lavora.

(Giovanni Marongiu, *La figura degli evasori e la pressione fiscale*, Ed. CIDAS)

## Novità in libreria



### Schema di progetto di legge per la delega ai notai delle operazioni di vendita per incanto nella espropriazione forzata immobiliare (\*)

(\*) Elaborato da un gruppo di studio costituito per iniziativa del Consiglio Superiore della Magistratura, del Consiglio Nazionale Forense, dell'Associazione Bancaria Italiana e del Consiglio Nazionale del Notariato. Al progetto ha aderito la Confedilizia, che è allo scopo intervenuta presso il Ministero di Grazia e Giustizia.

#### Progetto di legge

Art. 1 - All'art. 567 del codice di procedura civile è aggiunto il seguente terzo comma:

«La documentazione di cui al comma precedente può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari».

Art. 2 - Dopo l'art. 591 del codice di procedura civile sono inseriti i seguenti articoli 591-bis e 591-ter:

«Art. 591-bis (*Delega ai notai delle operazioni di vendita con incanto*). - Il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza con la quale provvede sull'istanza di vendita ai sensi dell'art. 569, può delegare ad un notaio con sede nel circondario del tribunale il compimento delle operazioni di vendita con incanto di cui agli artt. 576 e seguenti.

Il notaio delegato provvede:

1) alla determinazione del valore dell'immobile, tramite, se del caso, l'ausilio di un esperto da lui designato;

2) all'autorizzazione all'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ai sensi dell'art. 508;

3) sulle offerte dopo l'incanto ai sensi dell'art. 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma;

4) alla fissazione degli ulteriori incanti o sulla istanza di assegnazione, ai sensi degli artt. 587, 590 e 591;

5) alla esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586;

6) alla formazione del progetto di distribuzione comprensivo delle spese e degli onorari notarili, trasmettendolo al giudice dell'esecuzione che, dopo avervi apportato le eventuali variazioni, provvede ai sensi dell'art. 596.

# Vendite all'incanto, delega

In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto, il notaio provvede alla redazione dell'avviso avente il contenuto di cui all'art. 576, primo comma, alla sua notificazione ai creditori, di cui all'art. 498, non intervenuti, nonché a tutti gli altri adempimenti necessari previsti dagli artt. 576 e seguenti.

Nell'avviso va specificato che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti, vanno compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate presso lo studio del notaio delegato, ovvero nel luogo da lui indicato, o dal notaio stesso. Le udienze di cui agli artt. 590 del codice e 176 delle disposizioni di attuazione si tengono davanti al notaio delegato che esercita tutti i poteri del giudice dell'esecuzione.

Avvenuto il versamento del prezzo ai sensi dell'art. 585 e dell'art. 590, terzo comma, il notaio predispose il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo contenente gli atti compiuti. Analogamente il notaio provvede alla trasmissione del fascicolo nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591.

I provvedimenti di cui all'art. 586 restano riservati al giudice dell'esecuzione anche in caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto ai sensi del pre-

vo che il giudice disponga la sospensione; sul ricorso il giudice pronuncia senza indugio, sentito il ricorrente, le parti e gli eventuali interessati, con ordinanza.

3) contro gli atti del notaio è proponibile l'opposizione ai sensi dell'art. 617».

#### Relazione

I provvedimenti legislativi sulla giustizia civile (L. 26 novembre 1990 n. 353, «Provvedimenti urgenti per il processo civile»; L. 21 novembre 1991 n. 374, «Istituzione del giudice di pace») hanno appena sfiorato i problemi del processo esecutivo.

La rilevanza centrale che l'esecuzione forzata ha ai fini della effettività della tutela giurisdizionale e la pericolosità del mantenimento della attuale situazione di paralisi, inducono a prospettare una riforma settoriale attuabile a breve senza oneri finanziari per lo Stato in tema di espropriazione forzata immobiliare.

La proposta di riforma muove da un convegno di studi tenutosi nel maggio 1993 su iniziativa del Consiglio Nazionale Forense, del Consiglio Nazionale del Notariato, del Consiglio Superiore della Magistratura e della Associazione Bancaria Italiana nel corso del quale è stata esaminata la praticabilità *de iure condito* e *de iure condendo* della delegabilità ai notai delle operazioni di incanto nella espropriazione forzata immobiliare, sulla falsariga di quanto già accade in tema di vendita dei beni dei minori (art. 733 c.p.c.) e di

## 80 anni di Confedilizia

Il Comitato di Presidenza sta mettendo a punto le manifestazioni celebrative degli 80 anni della Confedilizia, che si terranno a Roma - con gli slogan "Dal 1915 a difesa dei proprietari di casa", "L'organizzazione storica dei proprietari di casa" - dopo il congresso mondiale Uipi che si terrà a Torino dal 21 al 25 settembre. Le manifestazioni nazionali (già preannunciate in una circolare alle Ape) saranno precedute da manifestazioni da tenersi - nei mesi di ottobre e novembre - nelle varie regioni d'Italia.

Chiunque avesse idee da suggerire è invitato a farlo, scrivendo alla sede nazionale.

sente articolo.

Art. 591-ter (*Ricorso al giudice dell'esecuzione e opposizione agli atti*) - In caso di delega al notaio delle operazioni di vendita con incanto ai sensi dell'articolo precedente:

1) il notaio può rivolgersi al giudice dell'esecuzione ove insorgano difficoltà; il giudice provvede con decreto;

2) le parti e gli interessati possono proporre reclamo contro l'operato del notaio con ricorso al giudice dell'esecuzione; il ricorso non sospende le operazioni di vendita, sal-

vendita dei beni nel corso della divisione giudiziale (art. 788 c.p.c.).

Nelle espropriazioni immobiliari, per un verso, il valore in gioco è tale da offrire margini più che sufficienti perché possa e debba essere fatto un tentativo di razionalizzazione degli strumenti; per altro verso, i difetti, le lentezze, le disfunzioni non dipendono da ragioni oggettive ma sono, per così dire, opera dell'uomo e pertanto ovviabili.

In questa ottica, muovendo dall'art. 68, secondo comma, c.p.c., che espressamente prevede che il

# Chiamole ai notai

«giudice può commettere a un notaio il compimento di determinati atti nei casi previsti dalla legge», si è pensato di utilizzare la disponibilità e la professionalità specifica dei notai per sgravare il giudice da attività che non attengano allo *ius dicere* in senso stretto e rivitalizzare l'espropriazione forzata immobiliare ed in tal modo di intervenire sulle principali strozzature dell'attuale processo di espropriazione forzata immobiliare quali: a) la certificazione ipocatastale da allegare alla istanza di vendita; b) la determinazione del valore dell'immobile; c) la procedura di vendita con incanto; d) la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento; e) l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni conseguenti al decreto di trasferimento; f) la predisposizione della bozza del progetto di distribuzione.

A tali esigenze mira a rispondere la proposta in esame; proposta, lo si ripete, che si colloca saldamente nel contesto di scelte già preesistenti nel codice di procedura civile (artt. 68, 733, 788).

In particolare: la aggiunta del terzo comma dell'art. 567 - in conformità di indicazioni legislative già emergenti dall'art. 3 D.P.R. n. 7 del 1976 in tema di riforma del credito fondiario - mira a consentire al creditore di sostituire la documentazione ipocatastale con un certificato notarile attestante le relative visure.

L'art. 591-bis prevede la facoltà del giudice dell'esecuzione di delegare ad un notaio del circondario del tribunale le operazioni di vendita con incanto di cui agli artt. 576 ss. c.p.c. A tale fine nel secondo comma si precisano e si individuano le attività che il notaio è tenuto a compiere in forza di tale delega: attività che attengono tutte alla professionalità specifica del notaio e sono estranee allo *ius dicere* in senso stretto; da sottolineare è la delega al notaio - sulla falsariga di quanto previsto dall'art. 110 L. Fall. - della relazione della bozza del progetto di distribuzione, progetto destinato poi ad essere recepito e fatto proprio dal giudice, ai sensi dell'art. 596, con le modifiche che egli riterrà di apportarvi. Nel terzo comma si specificano il luogo e le attività che il notaio deve effettuare nelle operazioni di incanto in senso stretto. Nel quarto e quinto comma si ribadisce che il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 rimane riservato al giudice (con il potere di sospendere la vendita quando ritenga che il prezzo sia inferiore a quello giusto, previsto dall'art. 19-bis D.L. 13 maggio 1991 n. 152, conv. in L. 12 luglio 1991 n. 203), salvo il solo onere

del notaio di predisporre il contenuto del decreto stesso.

L'art. 591-ter, per un verso ribadisce al terzo comma che contro gli atti del notaio è proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.; per altro verso dispone gli opportuni raccordi tra notaio e giudice dell'esecuzione introducendo anche un reclamo modellato su quanto previsto dall'art. 168 disp. att. c.p.c. in ipotesi di vendita mobiliare affidata all'ufficiale giudiziario o a istituto autorizzato.

Queste le linee della proposta che, se diverrà legge vigente, dovrebbe essere idonea a fare uscire l'espropriazione forzata immobiliare dalla situazione di paralisi in atto e consentire che i relativi procedimenti si concludano in tempi ragionevoli.

## Immobili abusivamente occupati

È abnorme il provvedimento del pubblico ministero che ordina lo sgombero di immobili abusivamente occupati.

Deve considerarsi abnorme e come tale è immediatamente ricorribile per cassazione il provvedimento con il quale il pubblico ministero, quale capo della polizia giudiziaria e allo scopo di impedire che un reato permanente venga portato a ulteriori conseguenze, ordini, richiamandosi all'art. 55 c.p.p., lo sgombero di un immobile abusivamente occupato; ai fini del perseguimento dello scopo suddetto, infatti, possono essere utilizzati esclusivamente gli strumenti specificamente previsti dalle norme processuali penali, tra i quali non rientra il provvedimento di sgombero, atto che è riservato all'autorità amministrativa e travalica le attribuzioni del pubblico ministero e della polizia giudiziaria, salvo che non costituisca un'ineliminabile modalità di attuazione del sequestro. Nella specie, la Corte ha annullato le ordinanze del giudice per le indagini preliminari e del tribunale del riesame che avevano dichiarato inammissibili le richieste, rispettivamente, di revoca e riesame del provvedimento *de quo*, e ha rilevato che, poiché con esse si denunciava l'abnormità del provvedimento, gli atti dovevano essere rimessi alla stessa Corte di cassazione per la relativa pronuncia.

(Cass., sez. II, c.c. 29 settembre-11 ottobre 1994, Cascio)

## GIURISPRUDENZA CASA

### Persona giuridica, no amministratore condominio

La Cassazione si è ormai pronunciata definitivamente su una discussa questione, quella concernente il fatto che una persona giuridica possa assumere l'incarico di amministratore condominiale.

«L'amministratore del condominio negli edifici - ha detto la Suprema Corte con una decisione tuttora inedita (n. 5608/94) - non può essere una persona giuridica sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia, sia perché le norme del Codice civile sull'amministrazione dei condomini presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica, ed in tal senso ne disciplinano il controllo giudiziario dei relativi atti».

### Amministratore condominiale, conferma e revoca

La Cassazione ha confermato in una recente sentenza (n. 4269/94, inedita) l'orientamento in materia di conferma di amministratore condominiale. «La disposizione di cui all'art. 1136, quarto comma, cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardanti la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al secondo comma, è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato».

In altra sentenza pure inedita (n. 5608/94) la Cassazione ha stabilito che «la nomina di un nuovo amministratore di condominio di edificio non richiede la previa revoca formale dell'amministratore in carica, atteso che dando luogo ad un rapporto di mandato, comporta - ai sensi dell'art. 1724 cod. civ. - la revoca di quello precedente».

### Impianto di ascensore e pregiudizio a condomini

L'installazione dell'ascensore in un condominio comporta sempre problemi, e vari. La Cassazione - con una recente sentenza, tuttora inedita (n. 4152/94) - ha però ora fatto il punto su un aspetto importante della problematica relativa.

«Il pregiudizio, per alcuni condomini, della originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore collocato a cura e spese di altri condomini - ha detto la Suprema Corte - non rende l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, secondo comma, c.c., ove risulti che alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune è offerto un godimento migliore, anche se di diverso contenuto». Com'è noto, l'art. 1120 precitato vieta - al secondo comma - le innovazioni «che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

### Responsabilità per danni e locazione

L'obbligo di custodia del bene, con il contratto di locazione, passa al conduttore. Ma il locatore continua, comunque, a poter essere chiamato a rispondere dei danni causati.

Così, sostanzialmente, ha detto la Cassazione, con un'importante sentenza (n. 1364/94), tuttora inedita.

«In tema di responsabilità per danni cagionati da immobile dato in locazione - ecco il principio affermato dalla Suprema Corte - l'operatività, nei confronti del locatore, della presunzione di responsabilità di cui all'art. 2051 cod. civ. presuppone l'allegazione e la prova del rapporto causale tra il danno e la violazione degli specifici obblighi di custodia e di controllo dello stato di conservazione e di efficienza delle strutture edilizie e degli impianti che, anche dopo la locazione, seppure l'obbligo di custodia del bene sia passato al conduttore a norma del disposto dell'art. 1587 n. 1 cod. civ., continuano a gravare sul proprietario dell'immobile».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

**Criteri per l'adeguamento delle tariffe di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni.**

È ammissibile l'impugnativa della deliberazione comunale con la quale si operi un mero incremento percentuale delle tariffe di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani interni rispetto a quelle determinate l'anno precedente. Il dl n. 66 del 1989, convertito in legge n. 144 del 1989, che ha modificato l'originario testo dell'art. 268 del Tuf, disponendo, tra l'altro, che la tassa in questione dovesse essere riferita, oltre ai rifiuti solidi urbani interni, anche agli esterni ha lo scopo evidente di indurre i comuni a rivedere le tariffe in modo da coprire, in misura non inferiore al 50%, ai sensi del dl 415 del 1989, il complessivo costo del servizio di smaltimento facendovi fronte con gli introiti della tassa.

Ne consegue che alla determinazione comunale, assunta nel vigore di tale normativa, non può riconoscersi un mero carattere innovativo solo con riguardo all'applicazione uniforme di un aumento percentuale, e meramente ricognitivo per il resto, bensì, in relazione ai poteri conferiti, il carattere di una nuova decisione. È quindi impugnabile la nuova determinazione tariffaria, trattandosi di autonoma esplicazione del potere regolamentare in materia, essendo irrilevante la circostanza che il computo della tassa si fondi sulle precedenti determinazioni.

Va inoltre rilevato che le decisioni comunali in materia esauriscono il loro effetto con lo spirare del termine annuale e, comunque, con la sostituzione della precedente tariffa con la nuova, con conseguente possibilità per il contribuente di valutare anno per anno il suo interesse a contestare la pretesa avanzata dall'amministrazione, impugnando innanzi al Tar i relativi atti.

Per quanto riguarda il nuovo tributo, che per quanto concerne i rifiuti esterni si configura più come imposta che come tassa, è illegittima l'applicazione automatica dei criteri valevoli per la vecchia tassa aumentandola semplicemente e indifferenziatamente di una percentuale che consenta di coprire anche i costi per il servizio, non divisibile, di raccolta e smaltimento dei rifiuti esterni. È altresì illegittima per eccesso di potere, illogicità e difetto di motivazione la determinazione comunale che, in violazione del criterio legale dell'uso dei locali, come rilevatore dell'idoneità delle singole categorie di locali a incidere sul costo del servizio, in relazione alla quantità dei rifiuti prodotti, determina vistose e immotivate sperequazioni tra le varie categorie senza un'adeguata motivazione delle ragioni che giustificerebbero tale diversità di trattamento.

*Tar Milano, sez. 1, sent. n. 178 del 15 novembre 1994*

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

## Condono edilizio

**La sanatoria edilizia non fa venir meno la contrarietà della costruzione alle norme che regolano le distanze tra costruzioni.**

Nella sentenza si afferma che la sanatoria edilizia di cui all'art. 31 l. 28 febbraio 1985, n. 7, operando nei rapporti tra l'autore della costruzione e la pubblica amministrazione, persegue soltanto l'effetto di conservare l'opera costruita abusivamente e di sottrarre l'autore della relativa violazione alle sanzioni a questa conseguenti, senza comportare una modifica della disciplina urbanistica, né, di conseguenza, fa venir meno la contrarietà della costruzione alle normative che regolano i rapporti tra privati in materia di distanza nelle costruzioni, contenute nel codice civile e di questo integrative.

*(Cass. sez. II, 29 novembre 1994, n. 10216)*

## ALIQUOTE IVA

### Interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia

Con la nota diretta alla scrivente, l'Istituto... ha chiesto chiarimenti in merito all'applicazione dell'aliquota Iva del 4% prevista, per taluni interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, dall'art. 8 comma 3, del D.L. 26 luglio 1994, n. 468, successivamente reiterato, per mancata conversione dei termini, dal D.L. 27 settembre 1994, n. 551 e, da ultimo, dal D.L. 25 novembre 1994, n. 649 (art. 8, comma 3).

In particolare, l'Istituto istante ha chiesto di conoscere se l'aliquota ridotta del 4%, stabilita per gli interventi di manutenzione eseguiti su stabili di tipo residenziale, debba essere applicata a tutto il corrispettivo della prestazione effettuata dall'impresa appaltatrice ovvero alla sola sua parte afferente alla manodopera, con esclusione, in tale ultimo caso, della parte relativa alla fornitura dei beni utilizzati per l'esecuzione della prestazione, che verrebbe assoggettata all'aliquota ordinaria del 19%.

Al riguardo, la scrivente premette che con circolare n. 141/E del 9 agosto 1994 (in "il fisco" n. 32/1994, pag. 7598, n.d.r.), è stato chiarito che l'agevolazione recata dalle disposizioni in oggetto è applicabile alle sole prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, nonché delle opere interne, effettuate su immobili di tipo residenziale, mentre non si estende alle cessioni dei beni forniti per l'esecuzione dei relativi lavori.

Occorre però ben intendersi sul significato di tale precisazione, onde evitare l'adozione, da parte dei contribuenti, di comportamenti fiscali che si pongono in contrasto con la reale consistenza giuridica dei rapporti posti in essere tra le parti.

Qualora un soggetto si rivolga ad un'impresa o ad un lavoratore autonomo (ad esempio un artigiano), a cui commetta l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione o di manutenzione edilizia su un immobile, il contratto concluso è riconducibile alla tipologia dell'appalto o del contratto di lavoro autonomo (nella specie contratto d'opera).

In forza di tali figure contrattuali, il prestatore del servizio si obbliga a fornire un risultato finale a mezzo del suo *facere*. È evidente che oltre alle prestazioni personali l'obbligato può utilizzare, e normalmente utilizza, altri fattori, ed in particolare beni necessari per l'esecuzione dell'opera e prestazioni lavorative altrui. Ciò non toglie, tuttavia, che oggetto della sua obbligazione è solamente la prestazione

complessiva che si concretizza in un risultato predeterminato (nell'esempio fatto: la ristrutturazione).

È appena il caso di rammentare che sia il contratto d'appalto che il contratto d'opera danno luogo a prestazioni di servizi rilevanti, ai fini dell'Iva ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Tutto ciò premesso, si perviene alla conclusione che ogni agevolazione riferita a prestazioni di servizi non può che applicarsi, in presenza di contratti d'appalto o d'opera, a tutto il corrispettivo pattuito per la prestazione complessiva, senza che sia ipotizzabile la determinazione della quota parte del compenso astrattamente ricollegabile agli acquisti di beni effettuati dal prestatore del servizio.

Del resto la circostanza che l'appaltatore (o il lavoratore autonomo) per l'adempimento della sua obbligazione effettui acquisti di beni assoggettati ad un'aliquota maggiore di quella che poi applicherà sul corrispettivo dell'appalto, non dà luogo ad inconvenienti sostanziali, in considerazione del fatto che l'appaltatore stesso, in quanto soggetto passivo d'imposta, esercita il diritto alla detrazione dell'Iva assolta per rivalsa in relazione agli acquisti, il che si tradurrà in un minor debito d'imposta o, in talune ipotesi, ad un credito d'imposta nei confronti dell'Erario.

La precisazione cui sopra si è fatto cenno, contenuta nella circolare n. 141/E, diretta ad escludere l'applicabilità dell'aliquota del 4% alle cessioni di beni forniti per l'esecuzione dei lavori in discorso, riguarda gli acquisti di materie prime e beni finiti posti in essere dall'appaltatore, da utilizzare nell'esecuzione della prestazione dedotta nel relativo contratto stipulato con il committente.

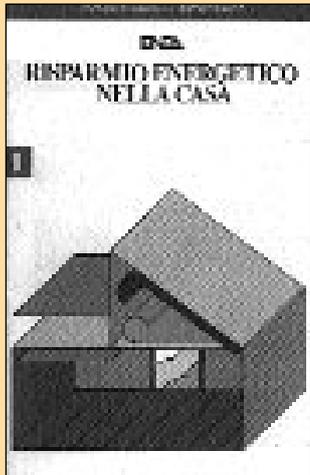
La precisazione stessa è volta altresì a chiarire il quadro delle aliquote Iva applicabili nell'ipotesi in cui un soggetto privato effettui lavori di ristrutturazione o di manutenzione in economia.

Tale soggetto, all'atto dell'acquisto dei beni (materie prime e semilavorate, nonché "beni finiti") da impiegare nell'intervento edilizio corrisponderà al fornitore, per rivalsa, l'aliquota Iva propria dei beni stessi, non estendendo una specifica disposizione agevolativa.

Potrà, invece, richiedere l'applicazione dell'aliquota del 4% in relazione alle prestazioni di opera, o di appalto, eventualmente a lui rese da altri soggetti per l'esecuzione dei lavori.

*(Risoluzione Dir. AA.GG. e Cont. Trib., n. 18/E-III-7-1244 del 10 dicembre 1994)*

## Come risparmiare energia



Il volumetto può essere richiesto all'ENEA, viale Regina Margherita 125, 00198 Roma.

# A ciascuno il suo...

## CONDONO EDILIZIO. IL CORO E IL SOLISTA

**ECO/1 - (AGIM) - LA RICHIESTA E' UNANIMINE: RIAPRIRE I TERMINI DEL CONDONO EDILIZIO. I RICHIESTI SONO DIVENUTI TANTO NUMEROSI CHE IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI, ROBERTO RADICE SI E' DOVUTO UNIRE AL CORO. IL "LA" LO AVEVA DATO LA CONFEDILIZIA, CON IL PRESIDENTE SPORCA FOGLIANI CHE AUSPICAVA UNA RIAPERTURA ANCHE ONEROSA. LO HANNO SEGUITO MOLTE ALTRE ASSOCIAZIONI, DALL'UPI (PICCOLI PROPRIETARI), ALL'ANAMA (AGENTI E MEDIATORI DI AFFARI). PRESSATO DAL TAN-TAN DI VOCI IL MINISTRO HA DOVUTO AMMETTERE: "LA RIAPERTURA DEI TERMINI SAREBBE UNA COSA LOGICA". D'ALTRA PARTE IL GRUPPO PROCURATO DAL PROVVEDIMENTO E' STATO SUPERFICIALE ALLE PIU' BUONE ASPETTATIVE, PRIMO CASO IN ITALIA DI PREVISIONE ASSECCATA SULL'ESITO FINANZIARIO DI UNA SANATORIA. TUTTI, PERO' SONO CONCORDI NEL PREDISPORRE MEZZI CHE IMPEDISCA IL DILAGARE FUTURO DI UN'URBANIZZAZIONE SELVAGGIA GENERATA DA ASPETTATIVE DI ULTERIORI SANATORIE. C'E' CHI, COME LA CONFEDILIZIA, INVoca UNA NUOVA LEGGE URBANISTICA CHE ALLEGGERISCA I VINCOLI E I NELLE OBBLIGHI BUCROCRATICI E PROCEDURALI E CHI ARRIVA A IPOTIZZARE UN CORPO SPECIALE DI POLIZIA URBANISTICA CHE VIGILI SUL RISPETTO DELLE NORME. LA PAROLA AL MINISTRO.**

Da notiziario dell'agenzia di stampa AGIM

## Deducibili i contributi a consorzi obbligatori

Rispondendo ad un quesito concernente un consorzio per la realizzazione e conseguente gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la Direzione Affari Generali e Contenzioso tributario del Ministero delle Finanze (Risoluzione n. III-5-1112 del 17.11.1994) ha ribadito il principio generale che i contributi consorziali sono deducibili dal reddito complessivo quando siano versati a consorzi obbligatori. L'esame sulla deducibilità o meno deve quindi essere svolto per singole fattispecie concrete.

## Il Sunia detta le regole "per evitare lo sfratto"

Epoca del 22 gennaio. Intervista a Luigi Pallotta, segretario generale del Sunia, che detta "otto regole d'oro per evitare lo sfratto". È una lettura istruttiva, per tutti.

*Primo:* mostrate la disdetta ad un esperto, e ricostruite la durata del contratto.

*Secondo:* tentate la mediazione con il proprietario, inviando una raccomandata e chiedendo l'applicazione dei patti in deroga.

*Terzo:* se mediare non funziona, andate da un legale.

*Quarto:* presentate per tempo la domanda per l'assegnazione di un alloggio pubblico o degli enti previdenziali.

*Quinto:* continuate a pagare regolarmente l'affitto per evitare possibili richieste di risarcimento.

*Sesto:* evitate la sottoscrizione di clausole penali che prevedano esborsi di denaro in caso di mancato o ritardato rilascio della casa.

*Settimo:* famiglie con invalidi o handicappati possono presentare alle competenti commissioni prefettizie la documentazione.

*Ottavo:* dopo essere sfrattati perchè il proprietario ha addotto motivi di necessità, verificate l'effettivo uso dell'immobile. Altrimenti potete rivalervi.

## Come usare gli elettrodomestici



Il volumetto può essere richiesto all'ELETTROLUX, Via Giardini Cattaneo 3, 33170 Pordenone.

## Patti in deroga per posta celere

Per i professionisti con studio in Sassari città, a richiesta, i contratti potranno essere ritirati da un nostro fiduciario presso il loro studio e rimessi dopo la regolare autenticazione. Il supplemento per questo "servizio a domicilio" è di lire 20.000 per contratto.

I professionisti che non operano in Sassari o in città limitrofe possono inviarsi i contratti a mezzo posta celere e potranno riceverli indietro sottoscritti, sempre a mezzo posta celere, entro le 48 ore successive.

Anche questo dovevamo vedere: tanto di proclama per propagandare i patti in deroga per posta celere. Lo ha fatto, a Sassari, una piccola associazione di (piccoli) proprietari. E per i proprietari che si fidano di questo modo di fare, *affari loro!* Ben gli sta.

## IMPIANTI DOMESTICI

Per gli impianti domestici (elettricità, gas, acqua) soggetti alla norma della legge 46/90 e norme per la sicurezza degli impianti, in data antecedente all'entrata in vigore della legge, la dichiarazione di conformità può essere sostituita da un certificato sostitutivo di un altro tipo. Il ministero dell'Industria, con risposta n. 19056 del 4 maggio 1995, ha chiarito che nell'articolo

secondo l'amministratore (per gli impianti condominiali) o il proprietario (per impianti nelle singole unità abitative) devono dichiarare che ogni specifico impianto è conforme alle norme di sicurezza stabilite nella legge 46/90. La dichiarazione dovrà essere conservata dal proprietario e agli atti del condominio ed esibita a richiesta dagli enti interessati.



## Perché il rilancio è in ritardo Tasse e legghine, i pesi sul mattone

Gli esperti prevedono ormai da un anno una ripresa del mercato immobiliare che, a tutt'oggi non è avvenuta.

Le cause sono parecchie: una per esempio può essere quella del successo dei patti in deroga per quanto riguarda le affittanze nelle aree urbane, che da un lato hanno mosso finalmente il mercato degli affitti ed era ora, dall'altro canto hanno tolto dal mercato però alcune unità immobiliari i cui proprietari, disperati per le condizioni in cui si trovano se dovevano affittare ad equo canone, avevano posto sul mercato anche a prezzi ridotti pur di riuscire a liberarsene.

Ma al di là di questi fatti, che non bisogna sottovalutare ma che sono comunque marginali, la ragione numero uno resta le condizioni soprattutto fiscali e normative in cui è tenuto il mercato immobiliare in Italia. Il fisco non viene minimamente corretto per quanto riguarda la tassazione sugli immobili. Da che è stata introdotta l'Isi, poi diventata Ici, si è protestato contro questa forma di tassazione che si aggiunge alle altre gravanti sull'immobile: ebbene non è stata fatta nessuna correzione in proposito, anzi quei Comuni che hanno mantenuto ferme le aliquote dell'Ici (al di sotto dei massimi concessi dalla legge) considerano se stessi, e lo dichiarano senza mezzi termini, una sorta di benemeriti nei confronti dei proprietari di case. Il che, francamente, ci sembra aggiungere al danno la beffa.

Quindi il carico fiscale è la ragione numero uno della difficile situazione del mercato immobiliare. La seconda è quella che riguarda la disparità di trattamento (vorremmo dire di diritti) fra i proprietari di casa e gli inquilini. Ormai lo sfratto per fine locazione praticamente non esiste, rientrare in possesso dell'immobile con vie normali è dichiaratamente impossibile o comunque richiede tempi di attesa così lunghi da scoraggiare chiunque. C'è da dire che anche certi provvedimenti che in passato venivano adottati con relativa urgenza - per esempio lo sfratto per gli affittuari morosi - oggi vengono applicati con sempre maggiore difficoltà, anche perché il sistema giudiziario, al di là degli exploit di tangentopoli, è al collasso da decenni. Manca poi completamente qualsiasi forma di concorrenzialità fra l'investimento mobiliare e quello immobiliare: il primo dà redditi enormemente più elevati e, tutto sommato, gode di un trattamento fiscale estremamente più razionale. Il secondo complica enormemente le cose, è facilissimo sbagliarlo, ma anche se s'imbrocca l'investimento giusto, il trattamento fiscale e normativo dello stesso è tale da renderne il reddito estremamente aleatorio e comunque, anche nel migliore dei casi, molto basso.

## A MILANO

### Inchiesta sugli sfratti mai eseguiti

Potrebbe abbattersi una vera e propria bufera sul Tribunale di Milano. La magistratura infatti ha aperto un'inchiesta sugli ufficiali giudiziari di corso di Porta Vittoria. Non su tutti i 97 che lavorano al Palazzo di Giustizia. Ma su quelli, all'incirca la metà, che si occupano di sfratti e di esecuzioni forzate. Sotto accusa metodi e procedure. I sospetti sono gravissimi, ma sostenuti dai numeri. Nel capoluogo lombardo sono 36mila gli appartamenti da liberare per finita locazione. Ebbene, lo scorso anno agli ufficiali giudiziari la forza pubblica per lo sfratto, extrema ratio per costringere anche gli inquilini più recalcitranti a lasciare la casa, è stata concessa 3.600 volte. Ma di sfratti effettivamente eseguiti se ne sono contati solo 480.

Una sproporzione che ha fatto sgranare gli occhi alla Prefettura, che decide in merito alla concessione di polizia e carabinieri. Così, poco più di un mese fa, la stessa Prefettura ha lanciato l'allarme in una missiva inviata al presidente della Corte d'Appello milanese. Dati alla mano, ha chiesto alla magistratura di far luce sulle cau-

se di tale discrepanza numerica. Fornendo precise indicazioni.

"Nel mese di ottobre a fronte di 300 concessioni, di sfratti ne sono stati eseguiti solo 20 - si legge nella lettera - nel mese di novembre 70". Come mai? ha chiesto la Prefettura al presidente della Corte d'Appello. Il quale ha poi girato la "domanda" disponendo l'indagine istruttoria al magistrato di sorveglianza Mario Novità.

Il sospetto più grave è che si tratti di corruzione. L'ufficiale giudiziario, cioè potrebbe "accordarsi" con l'inquilino che non lesinerebbe una certa compiacenza pur di allungare i tempi del suo sfratto.

Di mezzo ci sono anche i soldi che gli ufficiali giudiziari percepiscono dai proprietari per ogni richiesta di forza pubblica. Ci sono appartamenti per i quali polizia e carabinieri sono stati richiesti fino a 45 volte. Pensiamo un pò a quanto stanno spendendo i proprietari. Perché in tutta questa faccenda gli unici a subire danni, in effetti, sono proprio i proprietari degli immobili che per riavere la propria casa impiegano anche dieci anni, a forza di rinvii e slittamenti.

### Proprietari e professionisti attribuiranno la rendita

Con Decreto Ministero delle Finanze 19.4.1994 n. 701 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale solo a fine anno) è stato approvato il "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari". Le nuove disposizioni - che saranno attivate dopo un apposito provvedimento del direttore generale del territorio del Ministero delle Finanze - prevedono, tra l'altro, che l'iscrizione a catasto degli immobili avvenga con attribuzione di una "rendita proposta" calcolata dai pro-

prietari (o titolari di diritti reali) dichiaranti e dai loro tecnici, che resterà in vigore come provvisoria fino a possibili accertamenti dell'Amministrazione e che, comunque, diverrà definitiva entro un anno.

Con Circolare 30.6.1994 n. 102 - solo ora resa nota al pubblico - la Direzione generale del Catasto ha anche fornito informazioni e chiarimenti operativi circa la consultazione della base informativa catastale e degli atti conservati su supporto cartaceo.

Decreto e Circolare possono essere richiesti dalle Ape alla sede centrale.

### Incentivi in Francia per chi affitta

Un premio per chi da un appartamento in affitto. Questa la nuova legge che il governo francese sta preparando allo scopo di risolvere il problema della mancanza di case soprattutto a Parigi. Nella capitale molti appartamenti continuano infatti a rimanere vuoti perché i proprietari considerano per loro assai poco interessante cederli in locazione ai prezzi di mercato, attualmente inferiori ai livelli degli scorsi anni. Hervé de Charette, ministro liberale degli Alloggi nel governo di centrodestra ha annunciato a sorpresa il suo progetto,

che comporterà importanti benefici (probabilmente compresi tra i tre e i quattro milioni e mezzo di lire annui) a vantaggio dei proprietari che accetteranno appunto di affittare un appartamento. Il governo sta studiando il modo per realizzare tecnicamente l'operazione, che potrebbe coincidere con uno sgravio fiscale o anche con l'invio di un assegno ai proprietari degli alloggi in questione. Il ministro de Charette ha precisato di ispirarsi nella sua proposta al modello costituito dalla "legge Balladur" sulle vecchie auto.

**CASA**



L'autocertificazione ha fatto il suo ingresso anche nella legge sulla prima casa. L'atto di acquisto della prima casa deve recitare, a pena di decadenza del beneficio, la dichiarazione dell'acquisto di una abitazione di fabbricato in una posizione di fabbricato idoneo ad abitazione (circolare del ministero delle Finanze 1/8 2.3.94).

---

**I ABBIGLIATI RUBATI**

Per i fabbricati rurali, non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, perché destinate ad abitazione le condizioni previste dalla legge di conversione del decreto legge 517 del 30 dicembre 1993. L'articolo 9, comma 6, prevede che lo stato di non utilizzo debba essere comprovato da un'apposita autocertificazione con firma notorica, che attesti l'assenza di alcun contratto alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.



## Quando gli estimi erano fatti bene

S'intraprese il *censo* di tutti i beni, dietro un principio che poche nazioni finora hanno compreso. Si *estimò* in una moneta ideale, chiamata scudo, il valor comparativo d'ogni proprietà. *Gli ulteriori aumenti di valore che l'industria del proprietario venisse operando, non dovevano più considerarsi nell'imposta*; la quale era sempre a ripartirsi sulla cifra invariabile dello scudato. Ora, la famiglia che duplica il frutto de' suoi beni, pagando tuttavia la stessa proporzione d'imposte, alleggerisce d'una metà il peso, in paragone alla famiglia inoperosa, che paga lo stesso carico, e ricava tuttora il minor frutto. Questo premio universale e perpetuo, concesso all'industria, stimolò le famiglie a continui miglioramenti. Tornò più lucroso raddoppiare colle fatiche e coi risparmi l'*ubertà d'un campo*, che posseder due campi, e coltivarli debolmente. Quindi il continuo interesse ad aumentare il pregio dei beni fece sì che col corso del tempo e coll'assidua cura il piccolo podere, pareggiò in frutto il più grande; finché a poco tutto il paese si rese capace d'alimentare due famiglie su quello spazio che in altri paesi ne alimenta una sola. Qual sapienza e fecondità in questo principio, al paragone di quelle *barbare tasse* che presso certe nazioni si commisurano ai frutti della terra e agli affitti delle case, *eperò riescono vere multe proporzionali, inflitte all'attività del possessore!*

Carlo Cattaneo,  
"Storia della Lombardia", Rusconi

## Targhe Ape, niente imposta pubblicità

Le targhe che, esposte sulla pubblica via, indicano le sedi delle Associazioni aderenti alla Confedilizia, non scontano l'imposta di pubblicità. Lo prevede - alla lettera h) - l'art. 17 del D. Lgs. 15.11.93, che stabilisce l'esenzione dall'imposta in questione per "le insegne, le targhe e simili apposte per l'individuazione delle sedi di comitati, associazioni, fondazioni e ogni altro ente che non persegua scopo di lucro".

## Rivelatori di gas: d'obbligo non solo regole d'uso ma anche di installazione

Il ministero dell'Industria e commercio intensifica la sorveglianza sulla produzione e distribuzione di dispositivi rivelatori di gas combustibile per uso domestico.

Con la circolare n. 162473 del 20 dicembre 1994, pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 1 del 2 gennaio, il ministero ha dettato nuove disposizioni per una corretta applicazione della legge 46/1990, concernente la sicurezza degli impianti domestici, ai sensi della legge 1083/1971 sulla sicurezza di impiego del gas combustibile.

La circolare dispone, tra l'altro, che «per ogni dispositivo rivelatore di gas combustibile, immesso in commercio ai fini di una sua installazione domestica, il costruttore debba provvedere a fornire, insieme alle istruzioni per l'uso, chiare indicazioni sulle modalità di collegamento tra i componenti del dispositivo stesso (alimentatore, rivelatore ed attuatore) con la parte relativa all'intercettazione del flusso del gas combustibile (per esempio elettrovalvola)».

La norma Cei/Uni-Cig 70028, ricorda la circolare, non contiene indicazioni sulle modalità di installazione del dispositivo, ma obbliga il costruttore a fornirlo insieme alle istruzioni per l'uso. Nel richiamare il principio della direttiva comunitaria sulla protezione dei consumatori contro i rischi che possono colpire la salute e la sicurezza, il ministero preannuncia controlli sui dispositivi rivelatori di gas combustibile per uso domestico.

## GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

### Silenzio-assenso in materia di rilascio di concessioni edilizie

In caso di controversia con l'amministrazione comunale relativa al rilascio di una concessione edilizia, l'avvenuta presentazione di una nuova e diversa istanza da parte del cittadino non determina il venir meno dell'interesse alla decisione del ricorso giurisdizionale pendente, in assenza di una chiara e univoca volontà di non avvalersi comunque del titolo abilitativo concernente il precedente progetto qualora rilasciato. La legge 493 del 4 dicembre 1993, convertendo con modificazioni il dl 5 ottobre 1993, n. 398, ha ridisciplinato le procedure per il rilascio di concessioni edilizie abolendo il silenzio-assenso (recentemente reintrodotta dal legislatore).

In materia di (vecchio) silenzio-assenso non è sufficiente la presentazione di una domanda al sindaco al fine di ottenere il rilascio di una concessione edilizia e il decoro del termine previsto dalla legge per ritenere sussistente il titolo tacito. La legge infatti individua altri due elementi che condizionano l'operatività del silenzio-assenso e precisamente la comunicazione al sindaco dell'inizio dei lavori e la corresponsione degli oneri dovuti ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente e salvo conguaglio.

A tali ultime circostanze, pur avendo esse natura diversa rispetto agli elementi che condizionano l'esistenza del silenzio-assenso sopra indicati, è attribuita, nei confronti degli effetti, una forza giuridica identica a quella degli elementi essenziali, e, quindi, al pari di questi ultimi, le stesse sono costitutive degli effetti.

Non si tratta di meri requisiti di efficacia, di natura puramente dichiarativa, che al loro verificarsi determinano la retroattività degli effetti giuridici. Si tratta invece di vere e proprie circostanze costitutive che, solo nel momento in cui sussistono e senza alcun carattere di retroattività rispetto al loro venire in essere, consentono il prodursi degli effetti della fattispecie silenzio-assenso.

Non sussiste alcuna illegittimità del diniego di concessione edilizia per il solo fatto che a cittadini nell'identica situazione sia stata rilasciata. Il rilascio di concessioni edilizie infatti va commisurato a precise prescrizioni a carattere vincolato e non a valutazioni discrezionali dell'amministrazione. Ciò che rileva, pertanto, è la legittimità o meno dell'atto in sé senza che l'amministrazione possa essere condizionata dall'avvenuto rilascio di precedenti concessioni illegittime.

Tar Milano, sez. 2, sent. n. 692 del 31 dicembre 1994

Le abitazioni occupate vengono vendute ad un prezzo del 31 per cento inferiore a quelle libere

# L'inquilino costa caro

di ANTONIO PELLICANI

Questo articolo - pubblicato nella cronaca di Firenze da *la Repubblica* - è eloquente. Ma il fenomeno è generale, non limitato di certo al solo capoluogo fiorentino.

## Supplica di vedova senza figli

*Quando il Ministero è inflessibile...*

"Sono vedova, senza figli, pensionata, 65 anni, residente in M. (MT). Sono sola, bisognosa di cure. Tutti i miei parenti si trovano a T. per lavoro. Per avere aiuti dai familiari sono costretta a trasferirmi in questa meravigliosa città.

Nel 1985 ho venduto l'alloggio in cui ho vissuto con mio marito (...piano terra), racimolando un pò di soldi, che unitamente ai sacrifici, riesco a a malapena a comperare un alloggio in T., camera e tinello, affittato ad equo canone, con la speranza che mi venga lasciato libero a scadenza contratto.

In considerazione che detto alloggio è occupato, il prezzo di mercato varia fino al 30% in meno del suo valore, per cui mi viene venduto al prezzo di L. 85.000.000 (allegata copia preliminare di vendita).

Avendo una rendita catastale di L. 1.065.000, mi hanno riferito che per evitare noie future con la Finanza, devo dichiarare L. 106.500.000 invece di 85.000.000 (effettivo costo!).

... omissis...

Come cittadina onesta voglio pagare ciò che è giusto e non avere future noie con la Finanza. Voglia sapere da Lei cosa devo dichiarare per essere nel giusto.

In attesa di un Suo riscontro, voglia gradire distinti saluti".

Con risoluzione n. IV-8-432 del 10.10.1994 la Direzione Affari Generali e Contenzioso tributario del Ministero ha burocraticamente risposto (ma non poteva fare altro) che l'interessata ha davanti solo due strade: o dichiara l'effettivo prezzo di 85 milioni "nella consapevolezza di non poter evitare un eventuale accertamento del valore venale in comune commercio dell'immobile trasferito da parte dell'ufficio, dal momento che il prezzo dichiarato risulta inferiore all'estimo catastale"; o dichiara "l'estimo catastale di lire 106.500.000" e si pone al riparo da ogni rettifica. Punto, e basta. Una ragione in più per mandare a monte gli "estimi a valore", così come la Confedilizia ha fermamente voluto, e ottenuto: insieme a tante altre, consentono anche di queste ingiustizie.

## Ancora alla Consulta la tassazione retroattiva delle plusvalenze da esproprio

L'art. 11, comma 9 della legge 30.12.1991 n. 413 è già stato oggetto di una sentenza - di cui *Cn* ha a suo tempo riferito - da parte della Corte costituzionale, che ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata dalla Commissione tributaria di Ravenna, sotto il profilo dell'illegittimità della tassazione retroattiva delle plusvalenze realizzate in conseguenza di provvedimenti espropriativi, anche mediante cessione volontaria, di terreni destinati ad opere pubbliche o di interesse pubblico.

Con una nuova ordinanza in materia del 2 giugno dell'anno scorso, la Commissione tributaria di primo grado di Milano (sez. XXVI - Pres. Bianco, rel. Gueli) ha peraltro nuovamente rimesso all'esame della Corte la disciplina di cui alla citata normativa, evidenziandone un differente profilo di illegittimità costituzionale: sussisterebbe, infatti, una violazione degli artt. 3 e 53 della Costituzione poiché la tassazione retroattiva è prevista solamente per le somme percepite a titolo di indennità espropriativa o equipolenti e non anche per le somme conseguite quali corrispettivi di cessioni poste in essere volontariamente.

Il testo integrale dell'ordinanza può leggersi sul *Corriere tributario* (n. 1/95).

## Agenti immobiliari, obbligo di fattura

Sono obbligati alla ricevuta o allo scontrino fiscale le categorie di contribuenti elencate dall'art. 22, del dpr 26 ottobre 1972, n. 633, ovvero coloro che esercitano il commercio al minuto e le attività assimilate nonché i soggetti, indicati con apposito decreto ministeriale, che effettuano prestazioni di servizi con carattere di ripetitività e a scarsa rilevanza fiscale.

Nel caso di specie, invece, l'attività di intermediazione immobiliare non rientra fra quelle tenute alla ricevuta fiscale poiché diversamente da quanto previsto per i commercianti al minuto, le prestazioni non vengono svolte in locali aperti al pubblico nell'ambito di orari predeterminati dalla pubblica amministrazione, in quanto l'esercizio della predetta attività non necessita di una preventiva autorizzazione comunale, né possono essere inquadrate fra quelle assimilate al commercio al minuto.

Appare, inoltre, evidente che l'entità delle operazioni poste in essere non presenta i requisiti della frequenza e della levità dell'importo. Tanto accertato si reputa, pertanto, applicabile agli agenti immobiliari la disciplina di cui all'art. 21, dpr n. 633/72, dal quale deriva il relativo obbligo di emettere fattura.

(risposta Ministero Finanze a quesito Fiaip 23.6.94)

## Nascerà la Carta rurale europea

Dopo il trattato di Roma, la carta che nel marzo del '57 ha dato i natali alla Comunità europea, avremo il «Trattato di Verona» che, nel marzo del '95, darà vita alla Carta rurale europea: il Consiglio d'Europa ha infatti scelto la 97esima edizione della Fiera agricola di Verona, in programma dall'8 al 12 marzo prossimi, come la sede ideale per la ratifica di questa carta che sarà la «mappa» riconosciuta della situazione agricola dei paesi europei.

L'idea della Carta rurale europea (di cui *Cn* si è già occupata) è nata nel 1992 in occasione dei lavori del secondo Forum europeo dell'agricoltura, che si svolse a Regendstorf in Svizzera. Da quella data sono infatti iniziate riunioni ed incontri per la compilazione di una serie di dossiers sull'evoluzione del mondo rurale, la gestione del territorio, i mercati locali ed internazionali: tutto per dare alla pianificazione della politica agricola europea una base certa sull'eterogenea realtà rurale del continente. La raccolta dei dossiers è stata curata dalla Conferenza permanente dei poteri locali e regionali (Cplre) che raggruppa 15 mila Comuni europei e che è il «braccio operativo» del Consiglio d'Europa, l'organismo che unisce 32 stati allo scopo di sviluppare la democrazia e sostenere il ruolo delle autorità locali e regionali.

Una serie di proposte per il riuso degli immobili storici

## Monumenti in rovina

*Rischiano di sparire 5 mila chiese*

Secondo le stime delle Soprintendenze esistono in Italia circa 50 mila beni immobili sottoposti a tutela ai sensi della legge 1089 del '39. Ogni anno questo patrimonio si arricchisce in media di 600 nuovi provvedimenti di vincolo. Sempre secondo stime, perché a tutt'oggi non esiste un censimento dei beni monumentali in Italia, 1.041 vincoli si riferiscono a beni fortificati, ossia a castelli e fortezze. Il resto dei beni monumentali, che secondo una ricerca effettuata nell'ambito del piano nazionale dell'edilizia rappresentano ben il 20% del patrimonio edilizio, è totalmente sconosciuto. Non si conosce cioè né la tipologia (palazzi, chiese o ville), né da chi sono posseduti (la pubblica amministrazione, il clero o i privati). E, quello che è più grave, soprattutto si ignora del tutto lo stato di salute di questo enorme tesoro architettonico.

«Per quanto riguarda le chiese», spiega Michele Sorbara, uno dei pochi consulenti tecnici italiani specializzati nel settore degli immobili

storici e noto per aver trasformato in uno studio la chiesa del Molinazzo (1048) a Milano, «si può ipotizzare che ve ne siano almeno 5 mila in assoluto abbandono e degrado». Stesso discorso vale per gli edifici storici di proprietà privata che, a causa degli insostenibili costi di ristrutturazione, stanno cadendo a pezzi nelle campagne italiane. «La potenzialità

ché raggiunga una condizione di tutela, riuso e valorizzazione più vicina agli standard europei, dove esistono addirittura associazioni di proprietari immobiliari storici che collaborano per salvaguardare il patrimonio di cui sono depositari e si adoperano per informare il pubblico».

Il riuso degli immobili storici, inteso come uso compatibile realizzato in armonia con la realtà storico-artistica dell'immobile, offre poi un altro vantaggio: quello di evitare le cosiddette cattedrali nel deserto, cioè monumenti perfettamente restaurati ma poi non utilizzati. «Ogni iniziativa privata», continua, «comporterebbe necessariamente una gestione del bene attualizzata e pensata ancor prima dell'intervento di salvaguardia». È quindi nell'equilibrio tra pubblico e privato che sarà possibile intervenire per recuperare i beni monumentali. Gli strumenti sono «una programmazione scientifica che assicuri il reperimento delle risorse finanziarie e una politica fiscale che incentivi i proprietari».

Le chiese in Italia	
Parrocchiali	30.000
Non officiate o devozionali	65.000
(di cui 1.300 statali; 2.100 private)	
<b>Totale</b>	<b>95.000</b>
(90% sottoposte a vincolo)	
Fonte: stima Cei '87/88	

del patrimonio architettonico italiano è straordinario», aggiunge Sorbara, «e va sicuramente stimolata affin-

## Tassa rifiuti, un gran pasticcio

Con D.L. 7.1.95 n. 3 sono state reiterate le disposizioni innovative già segnalate (cfr. *Cn* gennaio 95) in materia di tassa rifiuti.

La dizione normativa attualmente vigente (non essendo state accolte dal Ministero delle Finanze le segnalazioni in punto della Confedilizia) è peraltro tale che deve ritenersi che le riduzioni stabilite nei regolamenti comunali (che doveva-

cupazione ex novo dei locali). Ove, invece, si renda necessaria - per evidenziare le situazioni che danno diritto ad un'agevolazione tariffaria - la presentazione di una denuncia integrativa rispetto alla prima denuncia inoltrata dopo l'occupazione dei locali ovvero la presentazione di una richiesta di riduzione, le denunce e le richieste in questione devono essere presentate entro il 30.9.95 e le riduzioni (sempre ove previste, e nella misura prevista, nei singoli regolamenti comunali) saranno operative dall'1.1.96. Quanto sopra - come già detto - non essendo state recepite dal Ministero delle Finanze le richieste, tempestivamente avanzate, perché le riduzioni tariffarie scattassero per tutti i casi dallo scorso 1 gennaio. "Opereremo comunque in Parlamento - ha dichiarato il presidente della Confedilizia - per segnalare l'assurdità della discriminazione operata rispetto ad identiche situazioni, cercando di ottenerne l'eliminazione in sede di conversione in legge del D.L. n. 3/95".

*Quando una nazione è oppressa da tasse, niente è più difficile (ed io direi pure impossibile) che ripartirle in maniera equa.*

FRÉDÉRIC BASTIAT

no essere approvati entro il 30 giugno dell'anno scorso) per gli unici occupanti di abitazioni oltre che per le residenze stagionali operino a partire dall'1.1.95 solo ove la situazione che dà diritto al beneficio risulti dalla denuncia originaria (dalla prima presentata, cioè, dopo l'oc-

## Amianto fabbricati, varato il regolamento

Con Decreto Ministro della Sanità 6.9.94 - da ultimo, solo, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - è stata approvata la normativa relativa agli strumenti necessari ai rilevamenti e alle analisi dei rivestimenti degli edifici, nonché alla pianificazione e alla programmazione delle attività di rimozione e di fissaggio oltre alle procedure da seguire nei diversi processi lavorativi di rimozione previste dalla legge 27.3.1992 n. 257. Sono state anche con lo stesso provvedimento (varato di concerto col Ministro dell'Industria) approvate le normative e metodologie tecniche per gli interventi di bonifica, ivi compresi quelli per rendere innocuo l'amianto.

In relazione agli adempimenti a suo tempo segnalati (*Cn* n. 7/92), la Confedilizia è tornata ad interessare il Ministero della Sanità.

Le Ape possono richiedere alla sede centrale il testo della normativa varata col Decreto Ministro della Sanità citato in apertura.

## Tassazione espropri, circolare Ministero

Il Ministero delle finanze ha diramato una circolare (n. 5865/94 del 14.12.94) in materia di tassazione delle indennità di esproprio. Vengono in essa esaminate le varie possibili fattispecie e risolti i dubbi in proposito (perlomeno, secondo l'interpretazione ministeriale).

Il testo può essere richiesto dalle Ape interessate alla sede centrale.

## CONSORZI BONIFICA

### Impugnativa contribuiti

I contribuiti dovuti ai Consorzi di bonifica costituiscono prestazioni patrimoniali di natura pubblicistica da iscriversi alla categoria generale dei tributi.

Le controversie sul potere impositivo dei Consorzi di Bonifica riguardanti la legittimazione impositiva e l'inclusione di un soggetto tra quelli obbligati al pagamento dei contribuiti consortili, rientrano nella competenza dell'Autorità giudiziaria ordinaria.

Sono i principi stabiliti dal Tar Lazio (sez. III) con la decisione n. 150 del 25/1/1994, integralmente pubblicata sulla rivista *Diritto e Giurisprudenza Agraria e dell'Ambiente* (n. 10/94), con nota illustrativa.

Risoluzione su sgravi in materia immobiliare

## Il volontariato non paga il bollo

Una risoluzione ministeriale (n. IV-8-166/94) stabilisce che spettano alle organizzazioni di volontariato le agevolazioni previste dall'art. 8 della l. 11/8/91, n. 266 (esenzione dell'imposta di bollo e di registro) sull'atto di acquisto di un immobile strumentale ai fini dell'esercizio dell'attività solidaristica perseguita dall'organizzazione. Come è noto, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 266/91, le organizzazioni di volontariato possono assumere la forma giuridica che ritengono più adeguata al perseguimento dei loro fini, salvo il limite della compatibilità con lo scopo solidaristico e la conseguente esclusione di ogni fine di lucro (pertanto le forme giuridiche più idonee sono quelle della società cooperativa e dell'associazione; devono ritenersi escluse le società lucrative). L'art. 8 della l. n. 266/91 prevede che «gli atti costitutivi delle organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3, costituite esclusivamente per fini di solidarietà, e quelli connessi allo svolgimento delle loro attività sono esenti dall'imposta di bollo e dall'imposta di registro». Al fine del godimento di tali agevolazioni, è stato rilevato dall'avvocatura dello stato che occorre individuare se l'atto di acquisto rientri o meno tra gli atti connessi allo svolgimento dell'attività dell'organizzazione; non si può, infatti, escludere che tra gli atti connessi allo svolgimento dell'attività posta in essere dall'organizzazione di volontariato possano ricomprendersi anche i trasferimenti immobiliari inter vivos.

## L'informazione in TV ed alla Radio

### Telegiornali nazionali

7.00.....TG1	18.45.....TMC
7.00.....TMC	19.00.....TG4
8.00.....TG1	19.00.....TG3
8.45.....TG2	19.00.....Odeon
9.00.....TG1	19.30.....5 stelle
10.00.....TG1	19.30.....TG3
11.00.....TG1	19.30.....TMC
11.30.....TG2	19.45.....TG2
12.00.....TG3	20.00.....TG1
12.30.....TG1	20.00.....TG5
12.30.....Italia 1	20.25.....TMC
12.45.....TMC	22.30.....TG3
13.00.....TG2	22.30.....TMC
13.00.....TG5	22.30.....5 stelle
13.30.....TG1	22.30.....Odeon
13.30.....TG4	23.00.....TG1
14.00.....TMC	23.30.....TG4
14.00.....TG3	23.55.....TG2
14.00.....5 stelle	24.00.....TG1
14.00.....Odeon	24.00.....TG5
17.15.....TG2	0.30.....Italia 1
17.30.....TG4	0.30.....TG3
17.45.....TMC	2.00.....TG5
17.55.....TG5	2.30 Cnn-TMC
18.00.....TG1	

### Giornali radio nazionali

6.30.....GR2	15.30...Stereo Rai
6.45.....GR3	15.45.....GR3
7.00.....GR1	16.30.....GR2
7.30.....GR2	16.30...Stereo Rai
8.00.....GR1	18.30.....GR2
8.30.....GR2	18.45.....GR3
8.45.....GR3	19.00.....GR1
9.30.....GR2	19.00...Stereo Rai
10.00.....GR1	19.30.....GR2
11.30.....GR2	20.10.....GR3
12.00.....GR1	21.00.....GR1
12.10.....GR2	21.00...Stereo Rai
12.30.....GR2	22.30.....GR2
13.00.....GR1	23.15.....GR3
13.30.....GR2	24.00...Stereo Rai
15.00.....GR1	5.45...Stereo Rai

## Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 1993 - agosto 1994	3,7%	2,77%
Variazione settembre 1993 - settembre 1994	3,9%	2,92%
Variazione ottobre 1993 - ottobre 1994	3,8%	2,85%
Variazione novembre 1993 - novembre 1994	3,7%	2,77%
Variazione dicembre 1993 - dicembre 1994	4,1%	3,07%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione agosto 1992 - agosto 1994	8,3%	6,22%
Variazione settembre 1992 - settembre 1994	8,3%	6,22%
Variazione ottobre 1992 - ottobre 1994	8,2%	6,15%
Variazione novembre 1992 - novembre 1994	8,0%	6,00%
Variazione dicembre 1992 - dicembre 1994	8,2%	6,15%

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

Anno 5  
Numero 2

Direttore responsabile  
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore  
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e  
Fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

Stampa  
TEP s.r.l. - Piacenza  
Autorizzazione Tribunale  
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa  
l'1 febbraio 1995