

Anno 5 - marzo 1995 - n. 3

Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Roma

CONFEDILIZIA

notizie

IL PAPA AL COMITATO ESECUTIVO UIPI «LA CASA E' UN DIRITTO DI TUTTI»



La casa è un diritto di tutti, ha detto Papa Giovanni Paolo II ai membri del Comitato esecutivo dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare (nella foto sopra, un momento dell'udienza privata: sono riconoscibili il Presidente internazionale Tonic Sorinij e il Presidente confederale; nella foto a sinistra, il Presidente Tonic Sorinij mentre rivolge il saluto al Papa). Ma l'appello del Pontefice si scontra da noi - come ha subito rilevato la stampa - con una realtà ben diversa. L'Italia è il Paese dove l'acquisto di un'abitazione deve fare i conti con il peso fiscale più alto d'Europa.

Il discorso del Pontefice ai membri dell'Uipi - organismo accreditato all'ONU nel quale l'Italia è rappresentata dalla Confedilizia - è stato integralmente riportato dall'*Osservatore Romano* del 5 marzo, che ha dato ampio risalto - anche con una foto in prima pagina - all'udienza.

All'interno

- Cassa portieri, contributi obbligatori
- A che punto è il vostro sfratto?
- Impianti termici e terzo responsabile
- La Direttiva europea sulla multiproprietà
- Manovra economica correttiva, cosa cambia per la casa

Il Presidente dal Ministro delle Finanze

Il Presidente confederale ha incontrato il Ministro delle Finanze Fanfani. Colloqui Sforza Fogliani ha avuto anche con i Sottosegretari ai LL.PP., Testa e Stella Richter, nonché con il Sottosegretario alla Grazia e Giustizia, Ricciardi. Il Presidente ha poi concluso, a Bologna, il Convegno (che è stato presieduto dall'avv. Gualtiero Fiorini) sui "patti in deroga" ed al quale hanno tenuto relazioni i proff. Casadei e Gabrielli (l'avv. Traina Chiarini ha sostituito il prof. Alpa, trattenuto in Sud America). Il Presidente ha anche partecipato, a Milano, al Convegno sugli immobili storici indetto da Quid-Ricerche interdisciplinari e ricevuto i dirigenti nazionali dell'Appc, Gatto e Coglitore (che erano accompagnati dall'avv. Fiamigi). Numerosi gli interventi del Presidente alla Tv ed alla Radio (fra cui il GR 2 e la rubrica "Una risposta al giorno").

Il presidente della Commissione problemi fiscali prof. De Angelis ha rappresentato la Confedilizia al convegno dell'Aspesi sulla fiscalità immobiliare mentre il Segretario generale avv. Tortona ha partecipato ad un dibattito sui problemi della locazione a TVA 40. L'assistente del Presidente dott. Bianco ha rappresentato l'organizzazione ai Convegni dell'Associazione Bianchi-Bandinelli (sul tema: Lavori pubblici e beni culturali) e dell'Associazione difesa del contribuente (sulla fiscalità in genere ed immobiliare in specie).

U.I.P.I.

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

Comitato esecutivo a Bruxelles

Sotto la presidenza del Presidente Toncic, si è riunito a Bruxelles il Comitato esecutivo dell'Uipi. Presenti per l'Italia - col Presidente confederale, Sforza Fogliani - il Vicepresidente Uipi Viziano e il membro dell'Esecutivo, Stendardi.

Il Comitato ha ascoltato, tra l'altro, un Rapporto del Segretario generale, Quevy, ed un altro di Viziano e del Presidente spagnolo, Dal Pozzo, sui lavori della Commissione per le abitazioni dell'Onu, a Ginevra. Il Comitato si è pure occupato della situazione della Proprietà privata a Cipro e della nuova legge sulle locazioni (definita "assolutamente liberale") in Spagna.

Prossima riunione del Comitato a Vaduz, nel Principato del Liechtenstein.

È nata l'ANACI

Dopo 25 anni esatti di attività scomparse l'Anai e con essa l'Aiaci: le due associazioni degli amministratori di condominio hanno infatti deciso di confluire nella neonata Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari). La notizia dell'unificazione è stata data a Genova, in occasione del venticinquennale Anai celebrato al Palazzo Ducale.

Per il momento il direttivo della nuova associazione sarà formato dai componenti dei direttivi Anai e Aiacci, a cominciare dai riconfermati presidenti Giacomo Ferrari (Anai) e Andrea Merello (Aiacci). A fine anno, o al massimo nei primi del '96, l'elezione dei nuovi componenti.

Cessioni immobili nel mirino del fisco

Con circolare 39/E del 2.2.1995 il Ministero delle Finanze ha impartito "istruzioni di servizio" relativamente all'"attività di controllo sostanziale per il 1995". Fra l'altro, gli uffici del Registro dovranno specificamente controllare le cessioni di immobili a mezzo di conferimenti societari.

Cosa discuteremo al Congresso dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare

Torino, 22-24 settembre 1995

- 1 - La tassazione degli immobili di proprietà di soggetti individuali e di società, nei differenti Paesi della Comunità Europea.
- 2 - La tutela processuale-sostanziale attraverso gli strumenti internazionali (Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali; Corte di Giustizia dei diritti dell'uomo di Strasburgo).
- 3 - La proprietà privata di fronte allo sviluppo urbano.
- 4 - Evoluzione della proprietà privata nei Paesi dell'Est Europeo.

DAL PARLAMENTO

Torniamo all'equo canone?

I deputati di *Alleanza nazionale* Valensise, Patarino e La Russa hanno presentato una proposta di legge (n. 1131/94) che prevede che i patti in deroga possano stabilire solo aumenti percentuali (dal 10 per cento in su) rispetto all'equo canone, in relazione al reddito dei conduttori (da 10 milioni annui in su). Il deputato Messa, sempre di *An*, ha dal canto suo presentato una proposta di legge (n. 943/94) per estendere ad avvocati, procuratori legali, dottori commercialisti e ragionieri la facoltà di prestare l'assistenza di legge per i patti in questione. L'on. Storace, pure di *An*, ha presentato diverse interrogazioni contro (pretesi) esagerati aumenti di canone indotti dai patti in deroga, esplicitamente chiedendo una revisione della disciplina di questi ultimi "tale da consentire una maggior tutela degli inquilini" (interrogazione n. 4-05867).

Il sen. Bosco (*Lega Nord*) ha presentato un disegno di legge di modifica della legge n. 39/89 sulla professione di mediatore, tendente - fra l'altro - a reprimere il fenomeno dell'abusivismo. I sen. Falqui ed altri (*Verdi*) hanno presentato un disegno di legge in materia di "Procedure per il risanamento e la riutilizzazione di aree industriali e commerciali dismesse".

Il sen. Spisani (*Forza Italia*) ha rivolto un'interrogazione al Ministro delle Finanze per sottolineare che la disposizione della legge 724/94 che ha disposto un aumento generalizzato e indifferenziato dei canoni annui per i beni patrimoniali e demaniali crea disparità di trattamenti.

CASSA PORTIERI

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Contributi ed obbligatorietà

Come già preannunciato, è stata costituita, con decorrenza 1° gennaio 1995, la Cassa Portieri (presidente dott. Renzo Gardella) allo scopo di gestire i trattamenti assistenziali, previdenziali ed assicurativi a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati non soggetti all'assistenza e previdenza obbligatoria. Contemporaneamente è stato costituito il Fondo Malattia Portieri, con lo scopo di provvedere alla corresponsione dell'indennità economica di malattia, così come stabilito all'art. 42 del C.C.N.L. 25 maggio 1992.

Contributi

A tale titolo i proprietari di fabbricati dovranno corrispondere,

a mezzo DM10/2-89, il relativo contributo CASPO calcolato sulle retribuzioni lorde mensili per tredici mensilità e quantificato nelle seguenti misure:

Categorie	Percentuale a carico del datore di lavoro	Percentuale a carico del lavoratore
A-A/1-B-B/1	1,60%	0,30%
C-D-E	0,30%	0,30%

I datori di lavoro dovranno altresì provvedere alla trattenuta della quota a carico dei propri dipendenti.

Rimborsi

Il Fondo rimborsa, secondo modalità che saranno successivamente precisate, l'indennità economica di

malattia a condizione che siano stati versati i contributi da 180 giorni precedenti la data di richiesta della prestazione. Indipendentemente da quanto sopra è bene precisare che i contributi CASPO sono comunque un obbligo per coloro che applicano il C.C.N.L. di categoria. Non verranno inoltre rimborsate le indennità maturate nei primi tre mesi di iscrizione al Fondo.

Contributi INAIL

Conseguentemente, dal 1° gennaio 1995, non sono più dovuti all'INAIL gli importi relativi alla "Rata" del Cod. 020 CIPE (contributi associativi), in quanto assorbiti dalla nuova contribuzione, mentre restano dovuti i contributi, a saldo per il 1994, per il medesimo codice.

SONDAGGIO

Gli italiani hanno un debole per le assemblee condominiali

Gli italiani sono degli assidui ed interessati frequentatori delle assemblee condominiali, anche se queste sono state definite da un medico «ad alto rischio di stress».

Il dato emerge da una ricerca denominata «operazione condominio» e svolta dall'Istituto italiano di ricerca demoscopica, tra un campione di 1782 «contatti» in dodici città italiane.

Ma cosa pensano gli italiani di questa sorta di «cellula di base» della democrazia che è l'assemblea condominiale?

Partecipazione - Alla domanda «Lei partecipa all'assemblea del suo condominio?», il 79 per cento degli intervistati ha risposto «sì», solo il 6 per cento «no» e il 15 per cento «occasionalmente». È stato poi chiesto se «partecipa volentieri» e le risposte sono state: 26 per cento sì in generale, 24 per cento no in generale, 21 sì «perché ho interesse», il 29 no «nonostante l'interesse».

Fare amicizia - Attraverso le assemblee condominiali, poi, è più facile coltivare amicizie o inimicizie? Amicizie, è stata la risposta del 33 per cento, inimicizie per il 48 per cento mentre si sono detti indifferenti il 19 per cento degli intervistati.

L'amministratore - L'amministratore condominiale è risultato gradito al 66 per cento del campione, sgradito al 24 e indifferente al 10 per cento: tra coloro che si sono dichiarati insoddisfatti, però, solo il 33 per cento lo sostituirebbe mentre il 52 per cento è disposto a tenerlo.

L'amministratore, poi, deve essere maschio per il 71 per cento degli

intervistati e femmina solo per il 9 per cento.

L'autonomia - L'indagine dell'Istituto italiano di ricerca demoscopica ha poi chiesto: «Nel suo condominio ha la sensazione che l'assemblea decida o ratifichi decisioni già prese dall'amministratore?». La risposta è stata per una decisione autonoma il 42 per cento, per una ratifica di decisioni già prese il 19, non si pone il problema il 30 e ci penserà il 9 per cento.

Per il 61 per cento degli intervistati l'amministratore condominiale svolge il suo incarico egregiamente e in modo esaustivo.

Le informazioni - Dal punto di vista dell'informazione sul problema della casa e del condominio, è poi emerso che per il 54 per cento degli intervistati i mezzi di comunicazione non danno sufficiente riscontro a queste tematiche, il 6 per cento quindi si informa in proprio sulle normative condominiali che mutano, il 26 per cento lo fa attraverso l'amministratore, il 32 attraverso la stessa assemblea, il 30 attraverso l'associazione degli inquilini o dei proprietari, il 6 attraverso la stampa. Sempre secondo il sondaggio, infine, il 62 per cento degli intervistati gradirebbe un inserto sui quotidiani a data fissa per migliorare la conoscenza delle diverse realtà del mondo condominiale, il 34 manifesti in città, il 21 l'attivazione di un numero verde, il 14 la realizzazione di inserti nei periodici più diffusi, l'11 una rubrica in Tv e l'86 una relazione periodica dell'amministratore sui diritti e doveri del condomino.

Detrazioni Ici solo per chi abita l'immobile

Non può usufruire della detrazione pari a 180 mila lire sull'Ici il proprietario dell'unità immobiliare che non abiti l'immobile. Lo ha stabilito la risoluzione 34/E del 10/2/1995 del ministero delle finanze in materia di detrazione all'imposta comunale sugli immobili per la abitazione principale;

Un contribuente di Siracusa ha chiesto se il beneficio possa essere usufruito dal proprietario che abbia ceduto l'immobile in uso gratuito a un familiare. Le finanze ricordano, però, che tra i presupposti della detrazione c'è il requisito dell'identità tra soggetto obbligato al tributo e soggetto dimorante. La legge, infatti, non prevede la detrazione ai fini Ici nel caso di uso non speculativo dell'immobile.

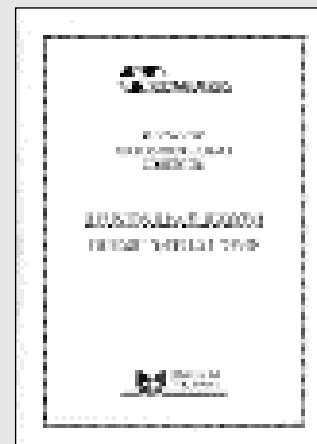
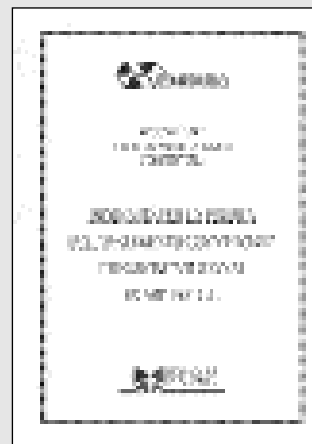
Ecco il testo della risoluzione.

«Con istanza inoltrata alla scrivente, il nominato in oggetto chiede di conoscere se la detrazione di 180 mila, prevista per l'unità immobiliare destinata ad abitazione principale, compete anche nella ipotesi in cui l'immobile venga utilizzato non dal proprietario, ma da un suo familiare.

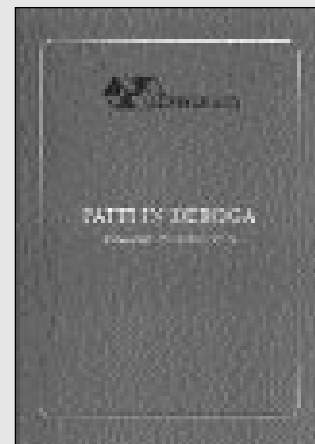
Al riguardo, come già precisato nella circolare n. 11 del 26 giugno 1993, si ricorda che per poter beneficiare della detrazione di cui trattasi deve esistere identità tra soggetto obbligato al pagamento del tributo per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

Ne consegue che la detrazione non può essere riconosciuta per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito a un proprio familiare».

Pubblicazioni confederali



I volumi con gli Atti del 4° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia (svoltosi a Piacenza il 10 settembre 1994) sono stati inviati a tutte le Associazioni aderenti, ove possono essere consultati dai soci interessati ai temi trattati.



“Patti in deroga. Tutto quello che si deve sapere” è il titolo del volumetto con gli studi in materia dei proff. Guido Alpa e Giovanni Gabrielli. Il volumetto (già inviato a tutte le Ape, che possono eventualmente richiederne altre copie alla Segreteria generale) contiene anche i contratti-tipo per l'uso abitativo e per l'uso diverso nonché l'elenco di tutte le sedi della Confedilizia (con legali rappresentanti, indirizzi e numeri di telefono).

“La disciplina giuridica delle case in condominio” è il titolo della pubblicazione confederale con tutte le disposizioni di legge (distinte in derogabili e non) riguardanti il condominio. Contiene anche la Tabella delle maggioranze assembleari nonché quella di ripartizione degli oneri accessori tra proprietario e conduttore. Consultabile presso tutte le Ape - alle quali è stato inviata - può essere anche dai singoli soci richiesta alla sede centrale, che la fornirà al prezzo di £. 15.000 a copia, più spese postali.

Casa bersaglio del fisco

Sul bene casa la crescita della pressione fiscale è stata addirittura spietata: + 82% in soli due anni sulle prime case. È stata soprattutto l'Ici, l'imposta comunale sugli immobili, anticipata di un anno dall'Isi, a far esplodere il carico tributario sulle abitazioni. Tanto che oggi avere una casa equivale a essere un bersaglio immobile nel tiro al gettito del fisco italiano.

(da: Antonio Martino, *La rivolta liberale*, Sperling & Kupfer Ed.)

Prezzi stabili per il mercato immobiliare nel '95

Quest'anno le compravendite dovrebbero aumentare rispetto al '94, mentre i prezzi rimarranno sostanzialmente stabili. È quanto prevede il rapporto annuale di Scenari immobiliari, l'Istituto di ricerche milanesi che ha analizzato il mercato degli immobili residenziali e commerciali in tutti i capoluoghi di provincia.

A che punto è il vostro sfratto? Lo potete chiedere al Prefetto

Quando un proprietario di casa che ha affittato un appartamento ha ottenuto dal giudice un provvedimento di "sfratto" (un ordine, cioè, rivolto all'inquilino di lasciare la casa), per lui le cose dovrebbero essere finite lì. Ha in mano un "titolo esecutivo" - come si dice in gergo - e lo Stato dovrebbe incaricarsi lui di "portare a compimento" quel "titolo", di fargli - cioè, conseguire gli effetti che gli sono propri (sgombero dell'appartamento). E invece, per il locatore il bello comincia proprio qui.

La gente, infatti, sa che - quando si presenta l'Ufficiale Giudiziario per eseguire "lo soggio" - basta starsene in casa ("opporsi", insomma: anche solo verbalmente, dettando questa "opposizione" a verbale) che l'Ufficiale Giudiziario gira i tacchi, e rimanda il tutto. Rimanda a quando avrà a disposizione la forza pubblica per eseguire lo sfratto con la "forza", appunto. Ma è un "quando" che non si sa "quando" verrà, e che in molti casi è durato (o dura da) lustri.

Il procedimento per la concessione della forza pubblica per gli sfratti (di cui tutti - ricchi e poveri, proprietari di altre case o no - possono giovare, solo con quella "opposizione") è regolato da una legge - la n. 61 del 1989 - che, già scaduta, recentemente è stata con decreto-legge prorogata sino alla fine di quest'anno. L'applicazione della stessa, però, è differente da provincia a provincia (dato che alcune Prefetture si limitano a stabilire i criteri per la concessione della forza pubblica, lasciando poi fare le Questure e/o i Commissariati, ed altre - invece - stabiliscono l'impiego della stessa caso per caso, procedendo ad una vera e propria "graduazione degli sfratti"). In ogni caso, tutto è sempre avvenuto - ed avviene - senza contraddittorio, in assoluta mancanza di trasparenza per gli interessati, anche dopo legge del 1990 che attribuisce invece ai cittadini il preciso diritto di essere informati di quel che succede in un procedimento della Pubblica Amministrazione che li riguarda. Ora, però, le cose sono cambiate. Il Consiglio di Stato (contrariamente a quello che - per queste procedure - sostenevano Prefetture e Questure) ha infatti stabilito che i proprietari di casa che hanno in corso una pratica di sfratto, hanno diritto di sapere come stanno le cose e di essere informati sullo stato (e il corso) della pratica medesima. La Confedilizia (l'organizzazione dei proprietari di casa che compie quest'anno 80 anni di vita) ha predisposto il modello di intimazione-istanza che pubblichiamo. Maggiori informazioni gli interessati possono richiedere alle organizzazioni territoriali della Confedilizia (presenti in ogni provincia ed anche nei maggiori centri) o alla sede centrale di Roma della stessa organizzazione (Via Borgognona 47 - tel. 06/6792532-6793489-6793447), che fornirà gli indirizzi e i numeri di telefono delle sedi.

INTIMAZIONE

ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'art. 328 cpv codice penale (come modificato dalla legge 26/4/1990 n. 86)
Raccomandata A.R.

All'Ill.mo Sig. Prefetto di

All'Ill.mo Sig. Questore di

Il sottoscritto nato a il domiciliato in via

Premesso

- che l'intimante non ha ricevuto comunicazione alcuna, *pur per legge obbligatoria*, di avvio di procedimento amministrativo ex art. 7 legge 7.8.1990 n. 241;
- che tale procedimento deve in ogni caso ritenersi avviato giacché in data l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale/Pretura di ha richiesto la concessione della forza pubblica (come da dichiarazione allegata) ai fini del compimento dell'esecuzione di rilascio relativa all'immobile di proprietà dell'intimante sito in via

tutto ciò premesso

vista, e richiamata ad ogni conseguente effetto, la sentenza Cons. Stato, sez. IV, 30.7.94 n. 650 (in Arch. Loc. 1994, 801)

l'intimante dichiara di volersi avvalere delle facoltà previste dagli artt. 9 e 10 della legge 241 precitata

e a tal fine

chiede il rispetto dei termini di cui all'art. 16 precitata normativa, ove pareri debbano essere richiesti

e di determinare il termine temporale entro cui il procedimento deve essere concluso ovvero, se lo stesso è stato determinato, di esserne messo a conoscenza, segnalando che, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 241/1990, in assenza di determinazione (o di motivata informazione all'intimante sull'impossibilità di provvedere a tanto) il termine sarà di 30 giorni;

chiede altresì che, ai sensi dell'art. 8 della citata legge, gli vengano comunicati:

- a) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- b) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti,

con riserva di presentare memorie scritte e/o documenti relativi al procedimento stesso, che si chiede espressamente sin d'ora di valutare ex art. 10 più volte precitata normativa.

L'intimante rammenta che ai sensi dell'art. 16 della legge 26/4/1990 n. 86 (che ha modificato l'art. 328 del codice penale) la risposta alla suesposta istanza deve pervenire nel termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta medesima.

Il sottoscritto

ai sensi degli artt. 22 e 25 più volte precitata legge n. 241/1990 chiede da ultimo, per i motivi - di tutta evidenza - anche più sopra segnalati (avendo urgente convenienza e/o necessità di rientrare nel possesso dell'immobile de quo, per il quale è in possesso di provvedimento esecutivo di rilascio) e tenendosi a disposizione per ogni incombente gli venisse richiesto, di estrarre copia dei documenti amministrativi comunque utilizzati ai fini dell'attività amministrativa di cui al procedimento interessato e così, in particolare, di conoscere a) i criteri di priorità seguiti nell'impiego della forza pubblica in sede di esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione; b) se le decisioni debbano essere motivate e con quale modalità; c) quanti giorni prima dell'accesso debba essere decisa la concessione della forza pubblica; d) quanti giorni prima dell'accesso la decisione debba essere resa di pubblico dominio e con quali modalità; e) la posizione, allo stato, della pratica che lo riguarda nella graduatoria relativa alla concessione della forza pubblica per le esecuzioni di rilascio.

Con espresso avvertimento - ai fini della regolazione del regime delle spese di giudizio - che, in caso di silenzio ed a parte ogni altra sanzione di qualsiasi natura, si provvederà ad impugnare il silenzio rifiuto in via giudiziale ex art. 25 medesima legge.

Si allega quanto indicato.

....., lì.....
firma e indirizzo
.....

IN PUNTA DI SPILLO

Ici sfitti e "par condicio"

Gli amministratori di 11 grandi città (Bologna, Venezia, Bari, Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli, Palermo, Catania e Firenze) hanno avuto un'idea geniale, e l'hanno anche pubblicamente proposta: Ici più salata per gli immobili sfitti. Senza neppure porsi il problema di come individuarli (sono davvero "sfitti" o solo "non occupati"? per chi capisce la differenza...) e senza neppure sapere - probabilmente - che una penalizzazione per gli sfitti nella nostra legislazione tributaria c'è addirittura già. Senza contare, poi, che prima di (ulteriormente) penalizzare lo sfitto bisognerebbe quantomeno che lo Stato mantenesse la parola, e cioè liberasse gli immobili alla scadenza dei contratti (invece, fa tutto il rovescio).

Ma tutto questo è niente. Il bello è che i sullodati amministratori hanno annunciato le loro "proposte" in una conferenza stampa alla quale ha partecipato anche il segretario nazionale della Sunia, Pallotta. Alla faccia della "par condicio", tanto invocata - in altri settori - dai "progressisti" cosiddetti.

Banca d'Italia e "dura prova"...

Il deputato del Pds Aloisio ha "denunciato" - in un'interrogazione al Ministro del Tesoro - l'Accordo raggiunto per l'applicazione dei patti in deroga negli immobili della Banca d'Italia tra Confedilizia e sindacati inquilini Sunia-Sicet-Uniat: "L'aumento - fa presente il parlamentare, un medico - è dell'ordine del 100 per cento scaglionato in quattro anni e mette a dura prova molti inquilini".

Come dire che - con i suoi immobili - la Banca d'Italia dovrebbe, oltre che pagare gli stipendi, fare anche beneficenza ai propri impiegati. Il tutto, in quella logica di risanamento della pubblica finanza che il Pds (a parole) persegue.

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

Quando la convalida dello sfratto è revocabile

Contro la convalida dello sfratto per morosità, disposta dal giudice sulla base di false attestazioni del locatore, potrà essere chiesta la «revocazione» prevista dal Codice di procedura civile. L'importante novità è contenuta nella sentenza 51/1995 della Corte costituzionale, che dichiara illegittimo l'articolo 395, prima parte, numero 1, del Codice di procedura civile là dove non prevede la revocazione «contro i provvedimenti di convalida di sfratto per morosità che siano l'effetto del dolo di una delle parti in danno dell'altra».

La revocazione, normalmente consentita contro le sentenze, viene dunque estesa a un'ordinanza, qual'è quella con cui si convalida lo sfratto, che ha sicuramente un contenuto decisorio. Questo provvedimento può dar luogo a ingiustizie sostanziali se solo si pensa che spesso la convalida è ordinata sulla base delle dichiarazioni del locatore che, in assenza del conduttore, attesta la persistenza della morosità. Ma assai spesso la mancata comparizione del conduttore dipende proprio dal venir meno dell'inadempimento che la parte attrice, rileva la sentenza, «può poi falsamente attestare come persistente» (assumendosene ovviamente la responsabilità sotto il profilo penale).

Tutto ciò, secondo la Corte, «non giustifica una minore tutela», tanto più se si considera «la cognizione sommaria e la brevità dei termini a comparire che caratterizzano il procedimento per convalida di sfratto». Né, d'altra parte, l'esigenza di celerità posta a base di questo procedimento può essere di ostacolo a un rimedio straordinario «estremamente circoscritto nei suoi contenuti, applicati al caso in cui una parte sia venuta meno ai propri doveri di lealtà e correttezza attraverso comportamenti suscettibili di integrare persino ipotesi di reato». Tant'è che la Corte ha ribadito l'opportunità di una revisione legislativa del regime di impugnabilità dei provvedimenti di convalida.

I mediatori immobiliari denunciano: gli abusivi superano quota 15%

I mediatori immobiliari scendono sul sentiero di guerra contro l'abusivismo, con una doppia iniziativa. E questa volta lo fanno non solo per denunciare un fenomeno che nemmeno la legge 39/89 è riuscito a sconfiggere, ma anche per tentare di combatterlo.

La prima iniziativa è della

Fiaip (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali), che rende noti i risultati di una propria indagine, secondo la quale almeno il 15% del mercato immobiliare italiano è nella mani di persone che svolgono l'intermediazione senza averne i requisiti.

La seconda iniziativa, unica per ora in Italia, viene dalla Borsa immobiliare costituita presso la Camera di commercio di Roma. Si tratta dello stanziamento di 100 milioni da destinare alla lotta all'abusivismo. Affissioni e una monografia che spieghino i rischi di chi acquista una casa con l'intermediazione di un abusivo sono le prime due realizzazioni che nasceranno dall'utilizzazione dei fondi. Se non tutti i soldi saranno spesi, quello che resta servirà, si ipotizza, a installare un numero verde a disposizione dei cittadini che vorranno chiarimenti verbali.

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Condizioni per la reiterazione dei vincoli urbanistici di inedificabilità scaduti

L'amministrazione comunale ha il potere di reiterare i vincoli urbanistici imposti da un piano regolatore scaduti per decorrenza del termine quinquennale, previa adeguata dimostrazione delle ragioni di interesse pubblico che giustificano la rinnovata scelta urbanistica. Ove il comune ometta qualsiasi motivazione specifica sull'imprescindibile necessità di destinare a standard pubblico l'area in questione, limitandosi a generiche affermazioni quali quella «sull'importanza delle aree in discussione per l'assetto del territorio», ovvero quella «sulla perdurante attualità dei vincoli stante la scelta di fondo del piano regolatore generale» ovvero, ancora, «sul vuoto nella pianificazione comunale» a motivo della caducazione dei vincoli, la decisione del comune è illegittima. Infatti tali proposizioni sono generiche e non comprovano la necessità della scelta dell'area effettuata ma, al più, provano che è indifferente che tutte le localizzazioni a standard siano necessarie, come se per ognuna di esse fosse sufficiente richiamare la politica di contenimento del piano regolatore generale. Il potere pianificatorio, sebbene non subisca limiti temporali, non può essere concepito come un indistinto potere di scegliere tra la riproposizione del vincolo e una diversa destinazione urbanistica dell'area, dovendo, al contrario, essere posto di fronte a una serie rigorosa di ragioni che siano in grado di influenzare le scelte urbanistiche.

Tar Lombardia, sez. 2, sent. n. 344 del 13 giugno 1994

RASSEGNA STAMPA



È l'ennesimo «fiorellino» della procedura prevista per le esecuzioni di rilascio: il titolo del *Corriere* è da sé solo del tutto eloquente. E uno sfratto che durava da 6 anni ininterrotti (di rinvio in rinvio) non poteva che avere le sue esigenze.

Su *La stampa* del 12/2 una lettrice ha scritto: «Troppo spesso - negli sfratti - si concedono proroghe e rinvii senza riflettere che non necessariamente solo l'inquilino è la parte debole, ma lo è altrettanto, e spesso maggiormente, il proprietario che ha investito tutti i suoi risparmi, fatti di rinunce e sacrifici, nell'acquisto di un solo immobile dal quale dovrebbe trarre il reddito per vivere. Alla mia inquilina che non ha accettato i patti in deroga, che indigente non è, tanto per iniziare, il giudice ha concesso il premio di 1+2 anni di proroga (il primo di una lunga serie) ad un affitto ad equo (?) canone, insufficiente a coprire la spesa di tasse, condominio, manutenzioni. A me piacerebbe tanto mi venisse spiegato perché l'inquilino viene premiato per il rifiuto dei patti in deroga, ed il proprietario, al quale dal 1992 sono state triplicate le tasse, punito. Di fronte a simili trattamenti c'è un solo modo per difendersi: tenere gli alloggi sfitti, venderli se possibile e magari investire all'estero dove esistono leggi più eque e pressione fiscale sugli immobili più lieve».

Da *il Giornale* del 13/2, una lettera di Erardo Macai: «Caro direttore, non trova scandaloso che, oltre a pagare un prezzo astronomico per un bene di prima necessità, i cittadini siano costretti a pagare la tassa sulle tasse? Mi spiego.

È risaputo che almeno il 70% del prezzo del gasolio da riscaldamento, così come quello del metano, è costituito da tasse. Non essendo fiscalmente detraibili le spese di riscaldamento, al momento della dichiarazione dei redditi il cittadino dovrà a versare all'erario la quota Irpef relativa alle tasse già sborsate per riscaldamento.

Esempio: Litri 5.000 di gasolio x L. 1.250 = L. 6.250.000 delle quali L. 4.375.000 di tasse. Se un cittadino ha un reddito per il quale l'aliquota Irpef è del 30%, dovrà sborsare, su un reddito che non ha, avendolo già trasferito quasi interamente all'erario, altre L. 1.875.000 di tasse divise in due rate, al 31/5 e al 30/11. Morale: su 5000 litri di gasolio il cittadino avrà versato tasse per un totale di L. 6.250.000, avendo così pagato il gasolio da riscaldamento 1.625 lire il litro. Cosa ne dice?»

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Equo canone: stabiliti i costi base degli immobili costruiti nel 1991-1992

Per gli immobili ultimati nel 1991 il costo base è fissato in 1.250.000 lire al metro quadro per le regioni centro settentrionali e in 1.160.000 lire per le regioni meridionali. Per il **periodo gennaio 1992 - agosto 1992** il costo base al metro quadro è determinato in l. 1.275.000 per le regioni centro settentrionali e in l. 1.180.000 lire per le regioni meridionali. Tali dati, pubblicati sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 31 del 7 febbraio 1995, segnano ufficialmente la fine dell'equo canone. Ne avevano preso atto - dopo l'entrata in vigore dei patti in deroga - le autorità di Governo che a partire dal 1992 avevano omesso di determinare il costo base di produzione. Per tali immobili il costo base è stabilito con Dpr. L'ultimo costo base - relativo all'anno 1990 - è stato determinato con Dpr 26 settembre 1991 ed è stato stabilito in 1.185.000 lire per le regioni centro settentrionali e in 1.070.000 lire per le regioni meridionali. A distanza di oltre tre anni, dalla «Gazzetta Ufficiale» n. 31 del 1995 si desume che per le costruzioni ultimate a partire dal primo settembre 1992, non esiste più un costo base e quindi un equo canone.

Modifiche alle sanzioni di lavoro

Con Decreto legislativo 19.12.94 sono state recate "Modifiche alla disciplina sanzionatoria in materia di lavoro".

Il testo integrale del provvedimento può essere richiesto dalle Ape alla sede centrale.

Agevolazioni fiscali e condono edilizio

La revoca delle agevolazioni fiscali (per violazione dell'art. 15 della legge n. 765 del 1967) viene automaticamente meno nel caso di sopravvenuta concessione di una licenza edilizia in sanatoria, in applicazione della stessa legge del 1985.

Il principio (valido anche per il nuovo condono, che infatti richiama - tra l'altro - l'art. 46 della legge di condono n. 47/85) è stato stabilito anche con la recente sentenza Cass. 17.1.1995 n. 489 (in: Corriere tributario n. 8, 1995).

La Confedilizia sta operando in Parlamento per chiarire legislativamente (ed espressamente) che, per gli immobili storici condonati, non opera la decadenza dalle agevolazioni di cui alla legge 512/82. Ma, comunque, può invocarsi anche solo la sentenza di cui sopra.

“Terzo responsabile” impianti termici, attenzione

L'argomento “terzo responsabile” è di grande attualità per le implicazioni tecniche, economiche e giuridiche che comporta.

Ditte e organismi interessati ad accaparrarsi quote di mercato nell'ambito della gestione degli impianti termici hanno dato interpretazioni a senso unico.

Sono appropriate al riguardo alcune precisazioni:

1. La responsabilità dell'esercizio e manutenzione spetta al proprietario, occupante oppure all'amministratore (privato o pubblico) (artt. 31 e 34 legge 10.91).
2. Il responsabile **ha la facoltà (non l'obbligo)** di trasferire questa responsabilità ad un terzo.
3. L'eventuale terzo deve possedere particolari requisiti, tra i quali l'iscrizione negli elenchi della legge 46 (art. 1 - lett. O. - DPR 412/93).
4. In caso di edifici privati con impianto centralizzato oltre 350 KW o di edifici pubblici, l'eventuale terzo deve possedere altri requisiti (art. 11 - DPR 412/93).
5. La responsabilità che viene trasferita è solo quella dell'esercizio e manutenzione ai sensi della legge 10/91 e non altre quali la sicurezza degli impianti, che continuano a rimanere di competenza del proprietario, occupante o amministratore.
6. La procedura, a fronte di maggiori costi, ha un corretto significato se produce un risparmio sensibile e superiore ai maggiori costi sostenuti.

Questa possibilità di trasferire la responsabilità della conduzione e manutenzione degli impianti solo a particolari categorie di operatori ed il tipo di delega, giudicata quasi una “delega di proprietà”, ha generato non poche perplessità e polemiche.

In questo contesto, si ritiene consigliabile che i proprietari ed amministratori continuino a tenersi la responsabilità della conduzione e manutenzione, come hanno sempre fatto, e **con essa i frutti della buona amministrazione conseguente.**

Non si ravvisa infatti alcuna valida ragione per trasferire a terzi compiti che sono specifici del proprietario o dell'amministratore, quale è quello di disporre, attraverso aziende adeguate e con l'eventuale aiuto di un consulente, le operazioni di conduzione e manutenzione degli impianti ai fini di ottenere migliori risultati di affidabilità e durata degli impianti, oltre che di economicità di gestione.

Michele Vigne - Responsabile Gruppo di lavoro Confedilizia per i problemi termici

DALLE RIVISTE

Sui parcheggi condominiali

Adriana Comella commenta sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 12/94) una recente sentenza della Cassazione a proposito di cessione di azienda e cessione di immobile con pertinenze. Il *Corriere tributario* (n. 7/95) pubblica invece la circolare del Consiglio nazionale del Notariato su “Come applicare le agevolazioni prima casa alle permutate di immobili”. La stessa rivista dà pure conto della recente sentenza della Cassazione che ha stabilito che le agevolazioni prima casa spettano anche quando l'acquirente sia un minore.

Sempre molte le novità da segnalare su *il fisco*. Sul n. 5/95, Adalberto Gambetti e Giampaolo Giuliani si diffondono sulle responsabilità a proposito dell'applicazione dell'aliquota ridotta nel settore dell'edilizia. Sul n. 6/95, fondamentale un articolo di Giancarlo Brando sulla responsabilità tributaria dell'affittuario d'azienda. Sul n. 7/95, invece, due studi di Galeotti Flori e Dario Atevanato sulle società di comodo.

Su *Gente Money* (n. 2/95) segnaliamo l'articolo di Cristina Minoletti “Farsi una casa tutta natura” e su *Investire* (n. 2/95) un'inchiesta sulla casa: cosa comprare, come vendere. *Giurisprudenza di merito* (n. 6/94) pubblica invece un esaustivo studio di Marcella Tombesi sui parcheggi condominiali.

Vincenzo Carbone annota su *Il Corriere giuridico* (n. 1/95) la recente sentenza della Cassazione sull'applicabilità della “nuova” indennità di esproprio ai rapporti in corso. In materia, anche la *Rivista di diritto tributario* pubblica un importante studio di Angela Monti: Cessione di terreni edificabili tra antinomie del sistema e questioni di incostituzionalità. Sempre nella stessa materia, da segnalare quanto - in una nota a sentenza dal titolo “Tassazione delle plusvalenze realizzate in conseguenza di esproprio” - scrive Alberto Morgi su *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* (n. 11/94).

Su *La nuova giurisprudenza civile commentata* (n. 6/94) da segnalare lo studio di Mario Novo in materia di “Criteri di valutazione delle immissioni sonore. Tollerabilità ed accettabilità”. Una esaustiva (e pratica) guida al condono edilizio è invece pubblicata da Andrea P. Giorgi su *le leggi illustrate* (n. 2/95).

La *Guida pratica sui fitti* (n. 6/94) pubblica un'importante sentenza della Corte d'appello di Genova nella quale si è stabilito che, in caso di cessione dell'attività commerciale con connessa cessione del contratto di locazione, il mutamento del tipo di attività di cui al contratto ceduto da parte del nuovo conduttore è motivo di risoluzione del contratto.

Comuni d'Italia (n. 1/95) pubblica un approfondito studio di Enzo Priolo sulla concessione edilizia in sanatoria. Su *Consulenza casa* (n. 1/95) segnaliamo invece gli articoli di Claudio Polis (sul condono edilizio), Elisabetta Ferrari (sul contratto preliminare e la riserva di usufrutto), Riccardo Redivo (sull'adeguamento del deposito cauzionale al variare del canone), Renata Giuliana Balzani (Le responsabilità civili e penali dell'amministratore), Bruno Benelli (sul licenziamento e il preavviso ai portieri).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Valutazione automatica del valore degli immobili

Ove il contribuente impugni l'avviso di accertamento di valore di un bene immobile, sostenendone la nullità per vizio di motivazione, nel contempo, implicitamente, afferma che il bene ha il valore indicato nell'atto e contesta la valutazione dell'Ufficio. Di conseguenza, finché il ricorso non è definito, pende una contestazione relativa al valore stesso che rende applicabile lo *ius superveniens* dell'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986 (valutazione automatica degli immobili attraverso la capitalizzazione della rendita catastale).

Cassazione, Sez. I - Sent. 29 novembre 1994 (11 luglio 1994), n. 10182 - Pres. Salafia - Rel. Ribolini

Locazione per antenna radio

Rientra nello schema tipico della locazione, ed è soggetto alla disciplina degli art. 27 ss. l. 392/78, attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore, il contratto con cui il proprietario di un edificio concede ad una emittente radio «privata», verso un corrispettivo, l'uso della terrazza dello stabile per la installazione di un'antenna radio.

Pretura di Milano; sentenza 30 maggio 1994; Giud. Vitali.

Vincolo diretto

Una volta riconosciuta l'unitarietà di un complesso archeologico e ritenuta la necessità di una sua tutela a norma della L. 1° giugno 1939, n. 1089, qualora tale determinazione risulti avvalorata da riscontri obiettivi ed immune da vizi logici, l'estensione del vincolo diretto costituisce una fisiologica conseguenza delle anzidette premesse (nella specie è stata considerata legittima l'imposizione del vincolo anche su zone corrispondenti ad una struttura monumentale la cui effettiva esistenza era solo supposta).

(Consiglio di Stato, VI Sezione, 18 luglio 1994, n. 1207)

La Direttiva approvata in sede europea per reg

Il Parlamento europeo e il Consiglio dell'Unione europea,

visto il trattato che istituisce la Comunità europea, in particolare l'articolo 100 A,

vista la proposta della Commissione (1),

visto il parere del Comitato economico e sociale (2),

deliberando in conformità della procedura di cui all'articolo 189 B del trattato (3),

1. considerando che la disparità tra legislazioni nazionali in materia di contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili sono tali da comportare ostacoli al buon funzionamento del mercato interno, distorsioni di concorrenza e barriere fra i mercati nazionali;

2. considerando che la presente direttiva è volta a creare una base minima di norme comuni in materia che consentano di garantire il buon funzionamento del mercato interno e, in tal modo, la tutela degli acquirenti; che è sufficiente che tali norme riguardino le transazioni contrattuali soltanto negli aspetti relativi all'informazione sugli elementi costitutivi del contratto, le modalità della trasmissione di tale informazione, le procedure e modalità di risoluzione e di recesso; che lo strumento adeguato per raggiungere il suddetto obiettivo è costituito da una direttiva; che pertanto la presente direttiva rispetta il principio di sussidiarietà;

3. considerando che la natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva differisce notevolmente da uno Stato membro all'altro; che è quindi opportuno riferirsi in modo sintetico a queste diverse legislazioni fornendo una definizione sufficientemente ampia di tali contratti, senza che ciò implichi un'armonizzazione a livello comunitario della natura giuridica dei diritti in questione;

4. considerando che la presente direttiva non mira a regolamentare le modalità di conclusione, negli Stati membri, di contratti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili né le basi giuridiche di detti contratti;

5. considerando che, nella prassi, i contratti concernenti l'acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili differiscono dai contratti di locazione; che tale differenza si manifesta, tra l'altro, nelle modalità di pagamento;

6. considerando che si osserva sul mercato che taluni alberghi, residenze alberghiere o altre strutture turistiche residenziali analoghe sono interessati da transazioni contrattuali simili a quelle che hanno reso necessaria la presente direttiva;

7. considerando che è opportuno evitare indicazioni incomplete, ovvero

che possano indurre in errore, nelle informazioni riguardanti in maniera specifica la vendita di diritti di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili; che tali informazioni devono essere integrate da un documento complementare che deve essere a disposizione di chiunque ne faccia richiesta; che le informazioni contenute in tale documento complementare devono far parte del contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili;

8. considerando che, allo scopo di garantire all'acquirente un elevato livello di tutela e date le caratteristiche particolari dei sistemi di utilizzazione a tempo parziale di beni immobili, il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili deve contenere alcuni elementi minimi;

9. considerando che per stabilire una protezione efficace degli acquirenti in tale settore è opportuno precisare gli obblighi minimi a carico dei venditori nei confronti degli acquirenti;

10. considerando che il contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più immobili deve essere re-

della Comunità; che occorre prevedere una traduzione conforme del contratto ai fini dell'espletamento delle necessarie formalità nello Stato membro in cui è situato il bene;

11. considerando che, per offrire all'acquirente la possibilità di valutare meglio gli obblighi derivanti dai contratti conclusi ed i diritti relativi, è opportuno concedergli un termine entro il quale egli possa recedere dal contratto senza indicare le ragioni, tenendo conto del fatto che il bene immobile è spesso situato in uno stato e sottoposto ad una legislazione diversi da quelli dell'acquirente;

12. considerando che la richiesta, da parte del venditore, di anticipi di pagamento prima della scadenza del termine entro il quale l'acquirente può recedere dal contratto, può ridurre la tutela dell'acquirente; che è quindi opportuno vietare gli anticipi prima della scadenza del predetto termine;

13. considerando che, in caso di risoluzione o di recesso da un contratto di acquisizione di un diritto di utilizzazione a tempo parziale di uno o più beni immobili il cui prezzo sia interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente, dal venditore o da terzi sulla base di un accordo concluso tra questi ed il ven-

PATTI IN DEROGA

Attenzione, contratti a rischio

La legge prevede che i contratti in deroga dall'equo canone possano essere "assistiti" (vistati, cioè) solo dalle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini "maggiormente rappresentative a livello nazionale" (così, testualmente, la legge). Ma, coi patti in deroga, le associazioni sono pullulate, ne nasce una al giorno, tutte pretendono di firmare... La legge, invece, è - come s'è visto - rigorosa, e i contratti in deroga "vistati" da organizzazioni nazionali solo di nome (perché si chiamano così da sé sole) rischiano di essere ricondotti all'equo canone. Come orientarsi, allora? Come mettersi al sicuro? La risposta è: rivolgendosi a chi esiste da sempre, chiedere - insomma - la data di nascita dell'organizzazione. Questo, è già di per sé un elemento che dà tranquillità, che dimostra che un'organizzazione preesiste ai patti in deroga, che non è nata solo in funzione di questi (la Confedilizia, ad esempio, esiste da 80 anni). E poi, guardare alla "base associativa", che c'è senz'altro in tutte le Associazioni della proprietà edilizia (come si chiamano - ed è la dizione stessa della legge - le associazioni aderenti alla Confedilizia). Se no, ci si può trovare di fronte ad un semplice recapito, o studio professionale (non, ad un'associazione, che sia anche aderente ad un'organizzazione "maggiormente rappresentativa", e "maggiormente rappresentativa in sede nazionale").

dato nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente, oppure nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità; che tuttavia lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia redatto nella sua lingua, purché si tratti di una delle lingue ufficiali

ditore, occorre prevedere che il contratto di credito sia risolto senza applicazione di penali;

14. considerando che esiste in alcuni casi il rischio di privare il consumatore della tutela concessa dalla presente direttiva, designando il diritto di un paese terzo come diritto applicabile al contratto; che conseguentemente è opportuno prevedere disposizioni miranti a prevenire tale rischio;

vata in sede europea per regolamentare la multiproprietà

15; considerando che spetta agli Stati membri emanare provvedimenti volti ad assicurare l'adempimento degli obblighi del venditore,

hanno adottato la presente direttiva:

Articolo 1

La presente direttiva ha per oggetto il ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri relative alla tutela degli acquirenti per taluni aspetti dei contratti direttamente o indirettamente riguardanti l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili.

La presente direttiva verte unicamente sulle disposizioni concernenti gli aspetti delle transazioni contrattuali connessi con:

- l'informazione sugli elementi costitutivi del contratto e le modalità di trasmissione di tale informazione;
- le procedure e le modalità di risoluzione e di recesso.

Nel rispetto delle norme generali del trattato gli Stati membri mantengono le loro competenze riguardo agli altri aspetti, tra l'altro per la determinazione della natura giuridica dei diritti che formano oggetto dei contratti contemplati dalla presente direttiva.

Articolo 2

Ai fini della presente direttiva, si intende per:

- «contratto direttamente o indirettamente riguardante l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di uno o più beni immobili» (in prosieguo: contratto), un contratto o un insieme di contratti concluso per un periodo di almeno tre anni con il quale direttamente o indirettamente, dietro corrispettivo di una certa somma globale, un diritto reale ovvero un altro diritto vertente sul godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana, è costituito o forma oggetto di un trasferimento o di un impegno di trasferimento;
- «bene immobile», un immobile o parte di esso, per uso di abitazione, su cui verte il diritto oggetto del contratto;
- «venditore», la persona fisica o giuridica che, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva e nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o s'impegna a trasferire il diritto oggetto del contratto;
- «acquirente», la persona fisica a cui, nelle transazioni contemplate dalla presente direttiva, per scopi che si possono considerare estranei alla sua attività professionale, viene trasferito il diritto oggetto del contratto, o a favore della quale è costituito il diritto oggetto del contratto.

Articolo 3

1. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione disposizioni adeguate affinché il venditore sia tenuto a consegnare ad ogni persona che richieda informazioni sul bene immobile o sui beni immobili un documento a tal fine. Oltre ad una descrizione generale del bene o dei beni, il documento contiene almeno informazioni succinte e precise sugli elementi indicati nell'allegato, lettere da a) a g), i) e l) e indica come si possono ottenere ulteriori informazioni.

2. Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che tutte le informazioni di cui al paragrafo 1 che devono figurare nel documento ivi citato facciano parte integrante del contratto.

Salvo esplicito accordo delle parti, eventuali modifiche alle informazioni contenute nel documento di cui al paragrafo 1 possono essere determinate solo da circostanze indipendenti dalla volontà del venditore.

Le modifiche apportate alle informazioni devono essere comunicate all'acquirente prima della conclusione del contratto. Il contratto deve indicare esplicitamente tali modifiche.

3. La pubblicità relativa al bene immobile in questione fa riferimento alla possibilità di cui al paragrafo 1 e indica il luogo ove esso può essere richiesto.

Articolo 4

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione:

- che il contratto, che deve obbligatoriamente essere stipulato per iscritto, contenga almeno gli elementi citati nell'allegato,
- che il contratto e il documento di cui all'articolo 3, paragrafo 1 debbano essere redatti nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro di cui egli è cittadino, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità. Tuttavia, lo Stato membro in cui risiede l'acquirente può imporre che il contratto sia in ogni caso redatto almeno nella sua lingua o nelle sue lingue, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità e
- che il venditore debba fornire all'acquirente una traduzione conforme del contratto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali della Comunità.

Articolo 5

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione i seguenti elementi:

1) oltre alle possibilità offerte all'acquirente dalle legislazioni nazionali in materia di inefficacia dei contratti, l'acquirente:

- ha il diritto di recedere dal contratto stesso, senza indicarne le ragioni, entro dieci giorni civili a decorrere dalla firma del contratto

da ambo le parti oppure dalla firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante. Se il decimo giorno è festivo, il termine è prorogato fino al primo giorno feriale successivo;

- se il contratto non contiene le in-

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Allegato

Elementi minimi che deve contenere il contratto di cui all'articolo 4

- a) L'identità e il domicilio delle parti, con indicazione esatta della qualità giuridica del venditore al momento della conclusione del contratto, nonché dell'identità e del domicilio del proprietario;
- b) la natura esatta del diritto oggetto del contratto e una clausola che precisi quali sono le condizioni di esercizio di tale diritto nel territorio dello Stato membro in cui sono situati il bene o i beni e se tali condizioni siano state soddisfatte o, in caso contrario, quali condizioni occorra ancora soddisfare;
- c) quando il bene è determinato, una descrizione precisa di tale bene e della sua ubicazione;
- d) qualora il bene immobile sia in costruzione:
 - 1) lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione;
 - 2) una stima ragionevole del termine per il completamento del bene immobile;
 - 3) se si tratta di un bene immobile determinato, il numero della licenza edilizia e il nome e indirizzo completi della o delle autorità competenti in materia;
 - 4) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai servizi comuni che consentono l'agibilità del bene immobile (collegamento alla rete di distribuzione di gas, elettricità, acqua e telefono);
 - 5) le garanzie relative sull'effettiva realizzazione del bene immobile e, in caso di mancato completamento dello stesso, quelle relative al rimborso dei pagamenti effettuati ed eventualmente le modalità d'applicazione di queste garanzie;
- e) i servizi comuni (luce, acqua, manutenzione, raccolta di rifiuti) cui l'acquirente ha o avrà accesso e le relative condizioni;
- f) le strutture quali piscina, sauna, ecc., cui l'acquirente ha o avrà eventualmente accesso e, se del caso, le relative condizioni;
- g) i principi applicabili in materia di manutenzione e riparazione del bene immobile, nonché amministrazione e gestione dello stesso;
- h) l'indicazione precisa del periodo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto ed eventualmente la durata del regime instaurato; la data a partire dalla quale l'acquirente potrà esercitare il diritto oggetto del contratto;
- i) il prezzo che l'acquirente dovrà pagare per l'esercizio del diritto oggetto del contratto; la stima dell'importo che l'acquirente dovrà versare per l'utilizzazione degli impianti e servizi comuni, la base di calcolo dell'importo degli oneri connessi all'occupazione del bene immobile da parte dell'acquirente, degli oneri legali obbligatori (tasse, imposte e diritti) nonché delle spese amministrative accessorie (gestione manutenzione e riparazione);
- j) una clausola che menzioni che l'acquisto non comporterà alcuna spesa, onere o obbligo diversi da quelli stabili nel contratto;
- k) la possibilità o meno di partecipare a un sistema di scambio e/o vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio e/o di vendita sia organizzato dal venditore, o da un terzo da questi designato nel contratto;
- l) informazioni sul diritto di risoluzione del contratto e di recesso dal medesimo e l'indicazione della persona alla quale devono essere comunicati un'eventuale risoluzione o un'eventuale recesso, con precisazione altresì della o delle modalità cui è necessario attenersi per detta comunicazione; l'indicazione precisa della natura e dell'importo delle spese che l'acquirente che eserciti il diritto di recesso è tenuto a rimborsare, conformemente all'articolo 5, punto 3 della presente direttiva; eventualmente, informazioni sulle modalità per risolvere il contratto di credito connesso al contratto in caso di risoluzione o di recesso;
- m) la data e il luogo in cui il contratto viene firmato da ciascuna delle parti.

La Direttiva approvata in sede europea per regolamentare la multiproprietà

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

mazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l), e m) dell'allegato al momento della firma da ambo le parti o della firma da ambo le parti di un contratto preliminare vincolante, ha il diritto di recedere dal contratto stesso entro i successivi tre mesi. Se entro detto termine di tre mesi sono fornite le suddette informazioni, da tale momento l'acquirente disporrà del termine indicato nel primo trattino;

se, allo scadere del termine di tre mesi di cui al secondo trattino, non si è avvalso del diritto di recesso e se il contratto non contiene le informazioni di cui alle lettere a), b), c), d 1), d 2), h), i), k), l) e m) dell'allegato, ha il diritto di disporre, a decorrere dal giorno successivo a tale scadenza, del termine previsto al primo trattino.

2) Se l'acquirente intende esercitare i diritti di cui al punto 1 esso invia, prima dello scadere del termine, alla persona il cui nome ed indirizzo figurano a tal fine nel contratto una comunicazione che costituisca un mezzo di prova conformemente alle legislazioni nazionali, secondo le modalità nello stesso previste ai sensi della lettera l) dell'allegato. Il termine si considera rispettato ogniqualvolta la comunicazione di cui sopra, sempreché avvenuta per iscritto, venga inviata entro e non oltre la scadenza del termine stesso.

3) Se esercita il diritto di cui al punto 1, primo trattino, l'acquirente è tenuto a rimborsare se del caso solo le spese che, conformemente alle legislazioni nazionali, vengono sostenute per la stipulazione del contratto e il recesso e che corrispondono ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del periodo di cui al punto 1, primo trattino. Le suddette spese devono essere espressamente menzionate nel contratto.

4) Se esercita il diritto previsto nel punto 1, secondo trattino, l'acquirente non è tenuto ad alcun rimborso.

Articolo 6

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione misure intese a vietare il versamento di acconti da parte dell'acquirente prima della fine del periodo di esercizio del diritto di recesso.

Articolo 7

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che:

- se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito, concesso dal venditore, o
- se il prezzo è interamente o parzialmente coperto da un credito concesso all'acquirente da terzi in base ad un accordo tra questi e il venditore,

il contratto di credito sia risolto di diritto, senza alcuna penale, qualora l'acquirente eserciti il diritto di risoluzione o di recesso di cui all'articolo 5.

Gli Stati membri stabiliscono le modalità di risoluzione del contratto di credito.

Articolo 8

Gli Stati membri prevedono nella loro legislazione che un'eventuale clausola secondo cui l'acquirente rinuncia ai benefici dei diritti previsti dalla presente direttiva o secondo cui il venditore è esentato dalle responsabilità derivanti dalla presente direttiva, non vincoli l'acquirente, alle condizioni stabilite dalla legislazione nazionale.

Articolo 9

Gli Stati membri prendono le misure necessarie affinché, indipendentemente dalla legislazione applicabile, l'acquirente non sia privato della tutela accordata dalla presente direttiva, se il bene immobile è situato nel territorio di uno Stato membro.

Articolo 10

Gli Stati membri definiscono nella loro legislazione i mezzi da attuare in caso di inosservanza delle disposizioni della presente direttiva.

Articolo 11

La presente direttiva non osta a che gli Stati membri adottino o mantengano in vigore disposizioni più favorevoli in materia di tutela dell'acquirente nel settore da essa disciplinato, nel rispetto degli obblighi derivanti dal trattato.

Articolo 12

1. Gli Stati membri mettono in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva entro trenta mesi dalla pubblicazione

nella *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee*. Essi ne informano immediatamente la Commissione.

Quando gli Stati membri adottano tali disposizioni, queste contengono un riferimento alla presente direttiva o sono corredate di un siffatto riferimento all'atto della pubblicazione ufficiale. Le modalità del riferimento sono decise dagli Stati membri.

2. Gli Stati comunicano alla Commissione il testo delle disposizioni di diritto interno che essi adottano nel settore disciplinato dalla presente direttiva.

Articolo 13

Gli Stati membri sono destinatari della presente direttiva.

Fatto a Strasburgo, addì 26 ottobre 1994.

Per il Parlamento europeo Per il Consiglio
Il Presidente Il Presidente
K. Hänsch J. Eekhoff

(Direttiva 94/47 CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26.10.94 concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti del contratto relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili - in: *Gazzetta ufficiale delle Comunità europee* 29.10.94).

- (1) GU n. C 299 del 5.11.1993, pag. 8.
- (2) GU n. C 108 del 19.4.1993, pag. 1.
- (3) Parere del Parlamento europeo (GU n. C 176 del 28.6.1993, pag. 95 e GU n. C 255 del 20.9.1993, pag. 70) confermato il 2 dicembre 1993 (GU n. C 342 del 20.12.1993, pag. 3), posizione comune del Consiglio del 4 marzo 1994 (GU n. C 137 del 19.5.1994, pag. 42), e decisione del Parlamento europeo del 4 maggio 1994 (GU n. C 205 del 25.7.1994); progetto comune del Comitato di conciliazione del 22 settembre 1994.



Importante pubblicazione in materia locatizia. Ampiamente trattato anche il tema dei patti in deroga nelle locazioni urbane, dei quali viene autorevolmente sostenuta dal prof. Giovanni Gabrielli - coautore del volume ed Ordinario di Diritto civile all'Università di Trieste - l'applicabilità agli usi diversi dall'abitativo.



La copertina della lussuosa rivista dell'Assoedilizia, l'associazione milanese della Confedilizia. Di apprezzato valore scientifico i contenuti della pubblicazione, che reca importanti studi giuridici in materia condominiale e locatizia.

CONDOMINIO

Accertamento del diritto di comproprietà

Nel giudizio promosso contro uno dei condomini di bene comune, per l'accertamento del diritto di comproprietà dell'attore, e del suo conseguente diritto di non vedersi escluso, ad opera del convenuto, dal godimento del bene medesimo, gli altri condomini non assumono la veste di litisconsorti necessari, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 102 c.p.c. (così, Cass. 9 febbraio 1976, n. 433).

Riguardo alle azioni esperibili è stato ritenuto correttamente che il condomino può far valere in via petitoria il suo diritto al compossesso del bene comune contro gli altri condomini che possiedono la cosa comune escludendolo dal compossesso, come contro i terzi possessori per conseguire l'accertamento del diritto di comproprietà a lui spettante, nonché l'uso ed il godimento della cosa comune nei limiti della sua quota. Correlativamente è ammissibile anche la revindica limitata ad una sola quota, intesa questa non come oggetto ideale di possesso, ma come misura entro i cui limiti o il possesso o l'azione si esercitano (Cass. 28 agosto 1990, n. 8884).

V. altresì onere della prova.

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

Ici non residenti e decreto "milleproroghe"

È stato reiterato a fine febbraio (col n. 48, del 1995) il decreto legge in materia di termini tributari (già d.l. n. 719/94). Il termine per il versamento dell'Ici da parte dei non residenti nel territorio dello Stato è ora fissato al 28 aprile. Invariato nel resto (revisione estimi, riduzioni Ici).

Reiterato (per la diciottesima volta!) anche il decreto-legge c.d. "milleproroghe". Nulla di innovato quanto a esecuzioni di rilasci, adeguamento impianti e prevenzione incendi.

Il contribuente può ottenere copia dell'autorizzazione per l'accesso a documenti bancari

Il contribuente al quale venga rivolto l'invito a fornire dati e notizie relative al compimento di operazioni bancarie di cui i verificatori avevano avuto conoscenza acquisendo la relativa documentazione (estratti conto) a norma dell'art. 32, comma 1, n. 7), del D.P.R. n. 600/1973, previa autorizzazione del competente comando di zona della Guardia di finanza, è legittimato ad ottenere copia dello stesso provvedimento autorizzativo, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della L. n. 241/1990 (n.d.r.) (1) (TA.R. Emilia Romagna, Sez. II - Sent. n. 1630 del 18 novembre 1994, dep. il 19 novembre 1994)

Ici 1993 versata a concessionario incompetente

Nel caso in cui l'Ici per l'anno 1993 sia stata versata a concessionario incompetente - e quindi a concessionario diverso da quello nella cui circoscrizione è compreso il Comune nel cui territorio insiste interamente o prevalentemente l'immobile soggetto al tributo - si rendono applicabili le sanzioni previste dall'art. 93 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, irrogate, peraltro, in fase di prima applicazione della nuova imposta comunale (anno 1993), nella misura minima di 1/20 dell'imposta dovuta.

(Comm. di I grado di Belluno, Sez. I - Dec. n. 81 dell'11 maggio 1994, dep. il 5 agosto 1994)

GIURISPRUDENZA CASA

Attenzione agli scherzi, da deposito a locazione commerciale

Le precauzioni non sono mai troppe. Una, l'insegna - indirettamente - la Cassazione, in una recente sentenza tuttora inedita (n. 4750/94) con la quale i giudici hanno evidenziato che prendere il canone in un modo o nell'altro, non è la stessa cosa. Anzi.

"Poiché la locazione di un immobile ad uso di deposito non è soggetta per ciò solo alla disciplina normativa delle locazioni per uso commerciale, il locatore di un immobile urbano, concesso ad una determinata persona fisica ad uso di deposito, può legittimamente - ha detto la Suprema Corte - rifiutare il pagamento del canone che detto conduttore intenda eseguire non in nome proprio, bensì quale rappresentante di una società, avendo interesse a che il rapporto di locazione non sia posto in collegamento con l'attività commerciale della società, potendo da tale collegamento derivare un mutamento del regime giuridico del rapporto, con la conseguente soggezione del contratto al regime delle locazioni commerciali".

Quando il conduttore se ne va..., ma qualcuno rimane

Capita anche questo, a volte: che l'inquilino se ne va, ma nell'appartamento locato qualcuno rimane (o si immette). È esente da responsabilità - in questi casi - l'inquilino medesimo?

La Cassazione ha affrontato il problema in una recente sentenza, tuttora inedita (n. 4242/94). "Nel caso in cui la prestazione di restituzione della cosa locata prevista dall'art. 1591 cod. civ. - ha detto la Suprema Corte - non si verifichi in quanto nel godimento della cosa rimangono, dopo la cessazione del rapporto, persone diverse dal conduttore, perché quest'ultimo possa raggiungere la prova liberatoria dalla responsabilità per inadempimento, a norma dell'art. 1218 cod. civ., occorre che si accerti che dette persone si siano immesse nel godimento senza che nell'immissione sia intervenuto il comportamento del conduttore, oppure che questi abbia esercitato diligentemente tutti i mezzi offerti dall'ordinamento per ottenere l'estromissione, senza raggiungere il risultato richiesto".

Rinnovazione tacita e disdetta

La Cassazione non ha dubbi. Quando si parla di intervenuta (o meno) rinnovazione tacita del contratto, la prima distinzione che bisogna fare è tra il caso in cui sia intervenuta - a monte, come si direbbe oggi - la disdetta, e quello in cui la disdetta del contratto per finita locazione non si sia invece avuta. La Suprema Corte ha precisato con esattezza come stanno le cose in una sentenza (n. 5618/94) tuttora inedita.

"La rinnovazione tacita della locazione - hanno detto i giudici romani - prevista dall'art. 1597, primo comma, Cod. civ. nel caso in cui, scaduto il termine, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata, non richiede una volontà positiva del locatore, anche tacitamente manifestata, di rinnovazione del contratto come, ai sensi dell'art. 1597, ultimo comma, Cod. civ. è invece necessaria per la rinnovazione dopo (e nonostante) la disdetta, perché nel caso considerato dal primo comma del citato art. 1597, in cui è mancata una manifestazione della volontà di non consentire la rinnovazione, la legge attribuisce al fatto che il conduttore mantenga e sia lasciato nella detenzione dell'immobile il significato, che gli è normalmente proprio, di inequivoca manifestazione della comune volontà delle parti di continuare il rapporto".

Quando c'entra lo "sfiato" dei radiatori

Può capitare che il riscaldamento centralizzato non funzioni. Ma questo non significa che i condomini possano fare quello che vogliono. Esistono regole da rispettare, e la Cassazione lo ha ribadito in una recente sentenza (n. 4715/94), tuttora inedita.

"Il condomino non può essere esonerato - ha detto la Suprema Corte - dall'obbligo di contribuire alle spese del servizio di riscaldamento centralizzato allorché l'impianto sia strutturato in guisa tale da assicurare all'appartamento di sua proprietà esclusiva un beneficio non diverso da quello garantito ai proprietari delle altre unità immobiliari, pur in presenza di ostacoli che occasionalmente precludono tale risultato, ma siano eliminabili con opportuna manovra". I giudici romani hanno esplicitamente fatto il caso dello "sfiato" dei radiatori.

Indennità, sempre dovuta

L'indennità di avviamento è nata - nel 1963 - per compensare i commercianti (essenzialmente, proprio i soli commercianti) della perdita di "avviamento di clientela" (come dice il nome stesso dell'indennità in questione) dovuta al fatto di dover cambiare negozio. Poi, però, il fatto che la legge non prevedesse un criterio automatico di calcolo dell'indennità in parola, convinse il legislatore - nel caso specifico, quello dell'equo canone, nel '78 - a preventivamente quantificare l'indennità medesima (per il regime ordinario, un anno e mezzo dell'ultimo canone). Il tutto, in ogni caso, sempre subordinato - hanno detto i primi commentatori - al fatto che, comunque, un effettivo "sviamento" di clientela ci fosse. Ora, però, le cose si sono completamente capovolte: l'indennità - se si tratta di un'attività avente comunque contatti col pubblico - va sempre pagata, e basta. Una specie di penale, insomma.

"L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 4487/94 (tuttora inedita) - è dovuta ope legis al conduttore uscente ai sensi dell'art. 34 l. 27.7.1978 n. 392, prescindendo da qualsiasi accertamento circa il danno che il conduttore abbia subito in concreto in conseguenza del rilascio". Ma è davvero dubbio che il legislatore - al di là della lettera della legge - volesse proprio dire questo.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Reddito immobili vincolati e revisione classamento

Nonostante la favorevole decisione anche di una Commissione tributaria (cfr. *Cn* n. 2/95), Marco Anecchino (in: *Foro it.* 1994, 3490) commenta negativamente - sulla base di argomenti di tipo esclusivamente catastale - la nota decisione della Cassazione n. 11445/93, così esprimendosi a favore della tesi ministeriale (contraria - dice - a quella della Confedilizia) che vorrebbe anche il reddito degli immobili locati vincolati, calcolato sulla base della rendita catastale. Piuttosto, è da rilevarsi - indipendentemente dalla discussione anzidetta - che la revisione in corso degli estimi e del classamento sarebbe effettuata sulla base di un progetto che prevede l'abolizione dell'A 9 ed una notevole riduzione del ventaglio delle categorie: ciò che porterebbe, di per sé, ad un aumento dell'imposizione sugli immobili vincolati.

L'art. 26, vale

Il numero di dicembre de "Le dimore storiche" pubblica un articolo, ed approfondito, studio del prof. Giuseppe Lavitola dal titolo "Nuove norme sulle opere interne negli edifici vincolati". Si sostiene argomentatamente nello stesso che, dopo aver ottenuto il nullaosta della competente Soprintendenza, è oggi possibile avvalersi della normativa (comunicazione semplice) di cui all'art. 26 l. 47/85 relativa alle opere interne, anche con riguardo agli edifici vincolati.

Tecniche di intervento

Al Seminario-breve sugli immobili storici organizzato a Milano da Quid-Ricerche interdisciplinari è stato distribuito uno studio di Paola Rota Rossi-Doria, del Cnr-Iscom-Lecce, sul tema "Considerazioni tecniche generali di intervento sugli Immobili storici". Il testo dello stesso è a disposizione degli interessati presso la sede centrale della Confedilizia.

PATTI IN DEROGA

Clausole di salvaguardia

La normativa sui patti in deroga - diciamo chiaro - non è stata scritta nel migliore dei modi. In particolare, si dubita che sia applicabile anche all'uso diverso e che, nell'uso abitativo, la durata del contratto possa anche essere inferiore a quattro anni.

L'Ufficio legale della Confedilizia ha comunque messo a punto delle clausole di salvaguardia - contenute nei contratti-tipo in uso presso le 141 Associazioni territoriali aderenti - che mirano alla conservazione dei contratti così come voluti dalle parti, o alla loro intera caducazione (senza, cioè, che operi la cosiddetta "eterointegrazione": la sostituzione, cioè, di determinate norme di legge a quelle contrattuali stabilite liberamente). Le clausole in questione si basano sulla considerazione che quest'ultimo istituto della sostituzione delle norme imperative opera solo quando una clausola sia nulla, e non quando nullo sia l'intero contratto (proprio perché l'errore di diritto è caduto sulla stessa normativa che consente le deroghe, non su una singola pattuizione contrattuale). In materia agraria, c'è un precedente preciso: "Le clausole difformi dalle disposizioni di legge inserite nell'accordo stipulato senza l'osservanza dell'art. 45 l. 203/82 - ha detto il Tribunale di Tortona (sent. 30.5.1989) - non possono essere sostituite di diritto dalle norme imperative a cui esse derogano quando l'intero accordo risulti affetto da errore di diritto e, pertanto, annullabile".

Confedilizia: i patti in deroga in buone mani

Sanpaolo: la buona amministrazione

Condòmini e Amministratori di stabili: un rapporto non sempre facile, a volte "vivace", spesso ostacolato da incomprensioni e lentezze burocratiche.

Al Sanpaolo hanno proposto una soluzione del problema con il nuovo prodotto "Condominium" che viene incontro sia alle esigenze dell'amministratore sia a quelle degli amministratori. Sì, perché non basta offrire al responsabile di una gestione condominiale gli strumenti più adatti a lavorare meglio e con maggiore efficienza, non basta proporre un conto con spese ridotte all'osso, servizi telematici d'avanguardia ecc.; ci deve essere anche un vantaggio concreto per i condòmini. Al Sanpaolo, ad esempio, il correntista può effettuare il pagamento delle rate con addebito in conto senza commissioni; a chi paga tramite il nuovo comodissimo bollettino elettronico M.Av. (come spiegato più avanti) è inviato un avviso di scadenza utilizzabile per effettuare il pagamento delle rate in esenzione di commissioni: in questo caso si può pagare presso qualsiasi filiale Sanpaolo e anche presso altre banche.

Per l'Amministratore, "Condominium" propone:

- un conto corrente condominiale chiaro, trasparente e di facile comprensione: al prezzo forfettario di 80.000 lire annue si eliminano le spese di tenuta conto per i primi 200 movimenti, non si paga l'estratto conto mensile e le utenze domiciliate sono esenti da commissioni.

Inoltre, le spese di chiusura sono di 40.000 lire fisse, il tasso può arrivare al 5,50% lordo, gli assegni sono gratuiti e la valuta sui versamenti davvero concorrenziale.

E non basta: con Condominium si può accedere a costi competitivi ai nuovi servizi telematici, come ad esempio:

- il M.Av. (cioè incassi Mediante Avviso), un sistema moderno e flessibile che, con il sussidio dell'elettronica e la completa circolarità bancaria, consente di affidare totalmente alla banca la gestione degli incassi;
- la Rendicontazione elettronica Bonifici al Beneficiario, che velocità e migliora l'informazione sugli incassi effettuati con i tradizionali bonifici;
- il SANPAOLO REMOTE BANKING, un servizio telematico che consente di risolvere, direttamente dal proprio ufficio, i rapporti operativi con la banca (informazioni sui conti, trasferimenti elettronici di ordini, ritorni di flussi informativi) in tempo reale con la garanzia di un sistema di sicurezza di assoluta affidabilità.

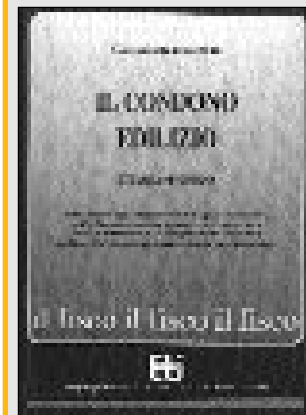
E, dulcis in fundo, il Sanpaolo offre la possibilità di usufruire di vantaggiose convenzioni commer-

ciali: per l'acquisto di personal Computer Olivetti e altri prodotti per l'automazione dell'ufficio, e per l'acquisto di "Dotto", il nuovissimo software della Dylog, esperto di gestione stabili, in versione speciale per lo scambio dati tramite remote banking.

C'è del nuovo, dunque, per il condominio e il "pacchetto" Sanpaolo vuole essere soprattutto una risposta attuale e completa alle esigenze degli amministratori e degli amministrati, perché una casa gestita con chiarezza e trasparenza è un vantaggio per tutti.

I fogli informativi dei prodotti (di notevole interesse anche per la Proprietà ed in particolare per il Condomino proprietario) sono a disposizione presso tutte le Filiali Sanpaolo.

Condomo edilizio



Completo volume sul condomo edilizio. È stato trasmesso dalla sede centrale a tutte le Ape, ove può essere consultato dai soci.

Locazioni a stranieri

Le locazioni, così come le cessioni in proprietà di immobili urbani, a cittadini stranieri soggiacciono alle disposizioni dell'art. 147 del Testo unico delle leggi di P.S. oltre che alle norme della legge c.d. antiterrorismo. Entro 48 ore, devono essere comunicate all'autorità locale di P.S. le generalità dello straniero o dell'apolide (oltre a quelle del denunciante), gli estremi del passaporto o del documento di identificazione dello straniero stesso, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto (o in cui lo straniero è alloggiato o presta servizio, nascendo l'obbligo anche per la semplice ospitalità), il titolo per il quale la comunicazione all'Autorità di P.S. è dovuta (se per locazione - cioè - od altro). In difetto, sanzione amministrativa da 300 mila lire a 2 milioni.

Vincolo e degrado immobile

Lo stato di degrado dell'immobile da sottoporre a vincolo storico ed artistico non costituisce ragione per rinunciare alla tutela del bene e non determina dunque l'illegittimità del decreto impositivo del vincolo.

Non è contraddittorio ed è legittimo il decreto con cui il Ministro per i beni culturali ed ambientali sottopone a vincolo storico ed artistico beni collocati su un'area rispetto alla quale era stato reso parere favorevole alla destinazione a zona industriale: i pareri resi in sede di pianificazione dell'assetto del territorio, infatti, non precludono la possibilità di applicare la L. 1° giugno 1939, n. 1089, in relazione a singoli beni.

*(Consiglio di Stato, VI Sezione, 18 luglio 1994, n. 1205)
Dem. S.A.S. (avv. ti G. Abbamonte; G. Salazar) - Ministero per i beni culturali ed ambientali (Avv. gen. Stato).*

Quando l'esproprio è di fatto...

In tema di espropriazione per pubblica utilità la giurisprudenza della Cassazione è stata assai altalenante.

In tempi relativamente recenti si è fatto strada il principio giuridico, non codificato, di accessione invertita (detta anche occupazione appropriativa) che prevede la acquisizione del fondo privato da parte della Pubblica Amministrazione, non attraverso la regolare procedura di esproprio, bensì per la sola costruzione di un'opera pubblica e ciò anche nel caso in cui la procedura di esproprio sia stata regolarmente iniziata.

In pratica è sufficiente che la pubblica amministrazione costruisca un'opera socialmente utile sul fondo di un privato cittadino perché quest'ultimo perda completamente il diritto di proprietà: si tratta cioè di un esproprio di fatto, al di fuori di qualsiasi regola legislativa.

Tralasciando l'approfondimento dell'esatto meccanismo per la verità abbastanza complesso e nemmeno

concettualmente ben chiarito (specie in relazione alla occupazione in origine legittima), si deve sottolineare che, oltre allo spossamento definitivo del bene in capo all'originario titolare, l'accessione invertita presenta pure delle conseguenze meno evidenti, ma di notevole importanza.

Tra le altre rileviamo l'effetto abnorme di rendere addirittura inefficace la procedura di esproprio, compreso il decreto definitivo qualora, pur essendo la procedura di esproprio iniziata legittimamente, l'opera pubblica venga realizzata oltre i termini regolari di occupazione temporanea. Ancora più anomala diventa la situazione nel caso di esecuzione dell'opera pubblica entro il periodo di occupazione di urgenza (legittima) nel quale periodo, seguendo il nuovo principio giuridico non codificato, si sarebbe già verificata l'accessione e non sarebbe più perseguibile (sempre secondo una giurisprudenza opinabile) la procedura di esproprio.

Ma, allora, non si possono - ma così non è - non applicare a tale costruzione giuridica anche tutte le regole delle norme civilistiche sulla accessione!

Fra le quali quelle che prevedono il pagamento del valore dell'area, oggetto della occupazione invertita, non già il risarcimento di un danno, con le conseguenze ben note in tema di prescrizione.

Prima di procedere oltre, non è inutile ricordare che l'avvio di una procedura amministrativa, nel pieno rispetto delle regole, crea un vero e proprio affidamento in capo al cittadino - che la subisce - che questa venga portata a termine secondo il suo iter regolare, nel caso di specie con l'emissione del decreto definitivo di esproprio e con il pagamento della indennità.

Con l'accessione invertita, attualmente, può accadere invece che, nell'ambito di una procedura legittima, si inserisca un fatto, spesso ignoto e comunque mai comunicato al cittadino, che di fatto realizza una fattispecie ben diversa con diverse conseguenze.

In particolare al cittadino, che subisce l'accessione invertita, viene attualmente riconosciuto dalla giurisprudenza il diritto al risarcimento del danno per la perdita della proprietà in misura che normalmente è superiore all'indennità di occupazione prevista dalle leggi vigenti.

In tal caso però la relativa pretesa (a titolo di danno) è sottoposta al breve termine di prescrizione quinquennale: ciò significa, che se il cittadino non provvede a richiedere il risarcimento alla pubblica amministrazione entro il termine suddetto, decorrente dal momento dell'avvenuto passaggio del bene in proprietà alla pubblica amministrazione stessa, perde definitivamente qualsiasi diritto.

Tale ultima ipotesi si verifica purtroppo spesso, soprattutto quando l'accessione invertita si innesti nell'ambito di una procedura di esproprio iniziata regolarmente.

Infatti quando viene iniziata la procedura di esproprio il cittadino, ormai rassegnato alla perdita del bene, si limita ad attendere più o meno pazientemente che questa giunga a compimento e gli venga liquidata l'indennità prevista.

Tale attesa, visti i tempi dell'azione amministrativa, dura normalmente molti anni.

La sorpresa è quindi notevole quando, dopo tutti quegli anni, spesso solo alla fine del lungo iter burocratico, si scopre che, essendosi nel frattempo verificata (per i motivi poc'anzi riferiti) l'accessione invertita - senza che, ricordiamolo, di ciò il cittadino sia stato mai avvertito - si scopre altresì che non viene

CONDOMINIO

Abusi edilizi

La deliberazione dell'assemblea dei condomini, la quale, ai fini della sanatoria degli abusivismi edilizi di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, determini la ripartizione fra i condomini delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in base alle superfici dei singoli appartamenti anziché in base ai millesimi di proprietà, non è affetta da nullità, né per contrasto, né sotto il profilo della lesione dei diritti individuali dei condomini, in considerazione della rispondenza di detto criterio a quelli previsti dagli artt. 34 e 51 della citata legge (Cass. 11 novembre 1992, n. 12125).

Accessione

Per l'art. 934 c.c. (Opere fatte sopra o sotto il suolo), «qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli artt. 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge».

In relazione a tale norma è stato tra l'altro ritenuto che «nell'ipotesi di distruzione totale di un edificio in condominio (v. Perimento dell'edificio), venendo meno, per mancanza dell'oggetto, sia i diritti reali esclusivi sulle singole porzioni immobiliari sia il condominio, residua un regime di comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta in ragione dell'entità della quota a ciascuno di essi appartenente sull'edificio distrutto, con la conseguenza che, in caso di ricostruzione dell'edificio, anche se di volumetria superiore a quella del precedente (nella specie, per realizzazione di una sopraelevazione), per il principio dell'accessione (art. 934 c.c.), ciascuno dei comunisti acquista la proprietà di una quota ideale di esso corrispondente a quella spettantegli sul fondo, a meno che gli effetti dell'accessione, prima del loro verificarsi, non siano esclusi o modificati in conseguenza di accordo tra le parti» (Cass. 22 settembre 1989, n. 3933).

Accordo transattivo

Nel corso del giudizio d'impugnazione della deliberazione assembleare di un condominio di edificio, promosso dal condomino dissenziente, la sopravvenienza di un accordo transattivo fra detto attore ed altri partecipanti, ancorché costituenti la maggioranza, non interferisce sul potere di rappresentanza processuale dell'amministratore, direttamente conferito dalla legge (art. 1130 c.c.), né può determinare cessazione della materia del contendere, occorrendo a tal fine una nuova deliberazione dell'assemblea che modifichi e revochi quella impugnata (Cass. 25 maggio 1984, n. 3236).

Affissioni

Solo l'amministratore di un condominio è legittimato a procedere all'affissione, nell'atrio o nell'ingresso dello stabile amministrato, di scritti o disegni interessanti i condomini, tale facoltà derivandogli dall'incarico affidatogli e dalla stessa necessità di espletare le proprie mansioni. Ugualmente tale facoltà non spetta a coloro che non rivestono tale qualità, i quali per le comunicazioni ai condomini possono rivolgersi all'amministratore o se del caso all'assemblea. Non è punibile pertanto ai sensi dell'art. 664 comma secondo, c.p., la distruzione o il deterioramento di scritti o disegni fatti affiggere nell'ingresso di un condominio da persona diversa dall'amministratore (così, Cass. pen., sez. VI, 6 ottobre 1971, ric. Viapiano).

V. anche Insegne.

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

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Quando l'esproprio è di fatto...

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE
riconosciuto il diritto all'indennità di esproprio, bensì quello al risarcimento del danno, per essere la procedura di esproprio totalmente nulla.

Purtroppo tale scoperta si verifica normalmente quando il diritto al risarcimento del danno si è prescritto per il decorso del termine quinquennale.

Il cittadino rimane perciò con il classico pugno di mosche in mano, mentre la p.a. ne ritrarrebbe un indebito arricchimento, frutto di un comportamento illegale.

Sotto tale profilo oltre che essere violato il principio sancito dall'art. 42, 3° co. Costituzione, non pochi sono i legittimi sospetti circa la violazione dei principi costituzionali sulla legalità e correttezza dell'azione amministrativa.

L'azione della pubblica amministrazione gode infatti del privilegio della presunzione di legittimità.

Da un lato si ha una pubblica amministrazione che dirige - spesso con espedienti o comunque con negligenza - i tempi della procedura di esproprio, procrastinandola spesso al di là di ogni ragionevolezza; dall'altro il cittadino che pazientemente attende il pagamento dell'indennizzo come prevede la Costituzione e la legge, senza che gli sia fatto alcun obbligo di attivarsi.

Il cittadino, in tale situazione e per evitare spiacevoli sorprese, dovrebbe al contrario farsi controllare - secondo un principio assolutamente nuovo e contrario alla presunzione ricordata - della attività della pubblica amministrazione per

vedere e giudicare se essa, pur iniziata legittimamente, sia poi venuta a cadere in qualche illegittimità.

Differenti sono le due situazioni di cui si dà un esempio.

In un caso la p.a. entra in un terreno di proprietà privata e costruisce l'opera pubblica: ebbene tutti vedono che si tratta di un sopruso, cioè di un atto illegittimo. Qui l'illecito degli amministratori pubblici appare chiaro ed evidente, essendosi svolto sotto gli occhi di tutti, ponendo in condizioni il cittadino di opporsi senza particolari difficoltà.

Nell'altro caso, ove la occupazione del fondo da parte della p.a. sia legittima e regolare (occupazione temporanea e urgente, cioè prodromo ad una regolare procedura di esproprio) nessuno può pensare che, in ipotesi, fra breve essa si possa trasformare in illegittima, anzi, come spesso accade che possa venir trasformata in illegittima, pur con la continuazione della procedura di esproprio (magari centellinata ad arte nel tempo) allo scopo fra l'altro di far decorrere i 5 anni a partire dalla costituzione dell'opera, o a partire dalla cessazione del periodo di occupazione d'urgenza.

A tale assurda situazione si potrebbe ovviare con la emanazione di un testo legislativo, che riconduca il diritto del proprietario espropriato alla possibilità di ordinaria tutela, accordando, al diritto dell'espropriato, il termine di prescrizione ordinario stabilito dal codice civile e come affermato peraltro anche da varie storiche ed autorevoli sentenze della Corte di Cassazione.

Leonardo Gemma Brenzoni

Le tasse sulla casa ancora alla Corte Costituzionale

Le tasse sulla casa tornano alla Corte Costituzionale. L'iniziativa è della Commissione tributaria di primo grado di Piacenza che, allo scopo, si è innestata su una domanda di rimborso di un versamento effettuato per il pagamento dell'ISI. La Commissione ha rilevato (ritenendo violato l'art. 3 della Costituzione) che le tasse sulla casa - basate sul valore degli immobili invece che sulla redditività degli stessi - introducono una discriminazione a carico di chi ha acquistato casa rispetto a chi ha investito in altri beni. I giudici tributari hanno rilevato anche che, in questo modo, le tasse sulla casa non sono conformi né al principio della capacità contributiva né a quello della redditività. Da ultimo, la Commissione tributaria ha rilevato - con riferimento all'art. 42 della Costituzione - che "la mancata previsione delle passività che gravano sugli immobili ai fini della determinazione della base imponibile costituisce certamente violazione del principio dettato

dall'art. 53 della Costituzione, con effetto - al limite - "ablatorio" dell'imposta, effetto ancor più probabile tenendo conto della indebitabilità dell'ISI da parte del contribuente ai fini IRPEF ed IRPEG".

"Anche questa nuova ordinanza - ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - sottolinea la necessità urgente di una riconduzione ad equità delle tasse sulla casa, che è auspicabile venga effettuata dal Parlamento prima che debba porvi mano la Corte Costituzionale. Al punto di incidenza fiscale cui siamo arrivati, i sacrifici chiesti in via provvisoria a chi possiede una casa non possono essere resi di fatto definitivi, così come non può continuare la discriminazione a carico di chi ha investito nel settore invece che altrove".

Il testo dell'ordinanza di Piacenza è stato trasmesso dalla sede centrale a tutte le Ape, ove può essere consultato dagli interessati.

Affitti comunali
L'inquilino alza la voce
"Rutelli facci pagare"

«VUOLIAMO pagare l'affitto, la giunta ha permesso. Si apre così la campagna cittadina di "diffida al Comune" dell'Associazione Inquilini e occupanti abusivi, ha deciso di citare l'amministrazione direttamente nella sua agenzia precaria e di "saggiarla" - attraverso una diffida - la regolarizzazione dei contratti d'affitto. Così inizierà la lettera spedita da ogni inquilino all'assessorato alla Casa, all'ex Ufficio speciale casa e alle Ape: «Mi invito a regolarizzare la mia posizione, ad indicarmi ufficio e persona responsabile del procedimento». In diffida? «Mi troverò costretto ad esporre il caso all'autorità competente. In attesa di una risposta - invio ogni mese il canone d'affitto, aggiornando ai valori lordi».

Saranno migliaia le lettere, Solo a San Basilio e al Quartaccio 1500 famiglie non pagano affitti: molte altre sono completamente svanite; al Comune, denuncia l'Asa. Succede da sette anni, con gravi danni sociali, mentre la mancanza di un contratto «non permette alcun risarcimento del palazzo. Oltre agli inquilini inquilini ci sono poi gli occupanti, che hanno presentato domanda di sanatoria nell'autunno del '94 e che due mesi fa hanno suscitato un impiego del sindaco a chiedere la questione». Ma da allora il Comune - che ha materia di ogni contratto - non ha ancora risposto.

(c.a.)

A questo, siamo giunti, come documenta l'articolo de *la Repubblica* sopra riportato: che non si paga, e si resta nelle case comunali. Anzi, si chiede di pagare, per potersi restare (in barba ai titoli *et similia*). Intanto, per molti inquilini di enti pubblici continua - in questo Stato pur alla bancarotta, e con la Corte dei Conti che non si accorge di nulla - la "pacchia" dell'Accordo Cristofori (che la Confedilizia per coerenza - mancata a piccole associazioni - non ha sottoscritto) che consente a boiardi di Stato ed alti funzionari di restare in alloggi - specie romani - a canoni assolutamente inferiori a quelli stabilizzati - coi patti in deroga.

Rinviati i termini per il pagamento della TOSAP

Per "salvare" un migliaio di comuni che non hanno ancora provveduto all'emanazione dei rispettivi regolamenti sui tributi locali, è stata rinviata per tutti al 28 aprile 1995 la scadenza del 31 gennaio 1995, prevista dal Dlgs 507/1993, per i versamenti della tassa annuale sull'occupazione del suolo pubblico (Tosap), dell'imposta comunale sulla pubblicità e dei diritti sulle pubbliche affissioni.

È questa la principale novità, per quanto interessi, contenuta nel decreto legge 31 gennaio 1995 n. 26, che ha reiterato il precedente provvedimento con le disposizioni urgenti per la ripresa delle attività imprenditoriali.

Acquisto prima casa, agevolazioni '82 e '85

Con Risoluzione n. IV-8-262/1994, il Ministero delle Finanze ha escluso la possibilità per il contribuente che già avesse usufruito delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" dalla l. 22.2.1982 n. 168, di reiterare tali agevolazioni ai sensi della l. 5.4.1985 n. 118.

Il testo integrale della Risoluzione è pubblicato su *il fisco* n. 3/95.

Contatori del gas, prossima sostituzione?

Gli utenti di gas domestico potrebbero essere obbligati a sostituire, in pochi mesi, i contatori del gas. Lo prevede un decreto ministeriale (attualmente allo studio) di attuazione del D.P.R. 23.8.1890 n. 7088, così come modificato dalla legge 29.7.1991 n. 236.

La Confedilizia è in proposito intervenuta presso l'Ufficio metrico del Ministero dell'Industria.

Colombo in Svizzera per la Confedilizia

Su designazione del Presidente confederale, il vicepresidente Achille Lineo Colombo Clerici ha rappresentato la Confedilizia in Svizzera alle celebrazioni del 20° anniversario della Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria. Il testo integrale del discorso pronunciato dal Vicepresidente confederale (presidente, anche, della Associazione milanese della proprietà edilizia-Assoedilizia) è pubblicato sulla rivista milanese "La Proprietà Edilizia" (n. 1/95).

MANOVRA ECONOMICA CORRETTIVA

Ecco cosa cambia per la casa

Con il D.l. numero 41 del 23 febbraio 1995, in vigore dal 24 febbraio, il Governo ha varato la prevista manovra economica aggiuntiva, intervenendo in vari settori. Ecco una breve analisi delle norme che contengono le novità interessanti i proprietari di casa.

Art. 10 precitato D.l.: tutte le aliquote IVA fissate al 9% passano al 10%.

Sono compresi in questo aumento, fra l'altro:

- gli appalti per la realizzazione degli interventi di recupero di cui:

- a) all'articolo 31, primo comma, lettere c) (restauro e risanamento conservativo) ed e) (ristrutturazione urbanistica) della legge numero 457/1978, effettuati su case non di lusso;

- b) di cui all'articolo 31, primo comma, lettera d) (ristrutturazione edilizia) della legge suddetta, realizzati su immobili non residenziali o su immobili residenziali ma fatturati dopo il 30 aprile 1995;

- le compravendite di immobili ad uso abitazione non di lusso, se l'acquirente non possiede i requisiti per richiedere l'aliquota al 4% per la "prima casa";

- le locazioni di immobili di civile abitazione, effettuate dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita o acquistati per la rivendita;

- le prestazioni dei servizi di assistenza per la stipula dei patti in deroga.

Art. 15: viene esteso anche alle compravendite immobiliari soggette ad IVA il concetto della valutazione automatica, già previsto in materia di imposta di registro.

La novità interessa solo gli immobili censiti nei gruppi catastali A, B e C, vale a dire - fra l'altro - le abitazioni di ogni tipo, gli uffici, i negozi, i depositi, le autorimesse.

In relazione a questa novità viene concessa ai contraenti la possibilità di usufruire - nei casi nei quali all'immobile compravenduto non sia ancora stata attribuita la rendita - della procedura prevista dall'art. 12 del D.l. numero 70/1988, convertito nella legge numero 154/1988, mediante la quale le imposte sull'atto vengono pagate sul valore automatico, così come determinato - in seguito ad apposita istanza dei contribuenti

- dall'U.T.E..

Art. 18: modifica la percentuale di oneri detraibili, prevista dall'articolo 13-bis del D.P.R. numero 917/1986. Detta percentuale, già fissata al 27%, passa al 22%. Attenzione, però: la riduzione ha effetto per gli oneri sostenuti nel 1995. Quindi, nella prossima dichiarazione dei redditi, relativa al 1994, gli oneri saranno ancora detraibili nella misura del 27%.

In particolare, gli oneri interessati alla riduzione sono:

- gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, dei mutui garantiti da ipoteca su immobili, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo non superiore a lire 7.000.000;

- le spese sostenute dai soggetti persone fisiche obbligati alla ma-

nutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge numero 1989/1939 (ossia le cose di particolare interesse storico, artistico e archeologico).

In conclusione:

- le disposizioni relative alle aliquote IVA ed alla valutazione automatica in caso di compravendita soggetta ad IVA sono entrate in vigore il 24 febbraio 1995 e si applicano da quella data;

- le disposizioni relative all'importo degli oneri deducibili sono ugualmente entrate in vigore il 24 febbraio 1995 ma avranno efficacia a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa al 1995: quella - cioè - che andrà presentata nel 1996. La dichiarazione dei redditi da presentare nel 1995, relativa ai redditi 1994, non è interessata dalle illustrate modifiche.

Confedilizia vigile sull'ICI

Sulla manovra economica del Governo, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"La manovra - che non incide, perlomeno in via diretta, sulla casa, ciò che ne avrebbe ulteriormente aggravato la già pesante situazione di mercato, da tempo in essere - promette, in tempi rapidi, interventi mirati a ridurre l'oppressione fiscale, così come testualmente si esprime il comunicato ufficiale di Palazzo Chigi: e poiché non c'è settore più oppresso della casa, è lecito attendersi, ora, provvedimenti che diano respiro al settore. Quanto al pericolo che i Comuni riversino sull'ICI, e quindi sulla casa, gli effetti dei minori trasferimenti statali, le nostre 141 rappresentanze territoriali vigileranno (assumendo,

in difetto, le dovute iniziative, politiche e giudiziarie, come già in passato) perché anche gli amministratori comunali si coordinino con senso di responsabilità al particolare momento della finanza pubblica, riducendo spese superflue di vario genere. È ora che anche a livello locale ci si renda conto che, se siamo entrati nella II^a Repubblica, il dato della spesa pubblica non può essere sempre, e comunque, considerato assolutamente incompressibile, esattamente come sempre avvenuto finora, proprio specie a livello di enti locali e di aziende municipalizzate. Semmai, occorrerà un pronto provvedimento governativo proprio su questo versante, perché non si annullino localmente gli effetti delle azioni centrali di risanamento".

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 gennaio 1994 - gennaio 1995	3,8%	2,85%
Variazione febbraio 1994 - febbraio 1995	4,3%	3,22%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione gennaio 1993 - gennaio 1995	8,2%	6,15%
Variazione febbraio 1993 - febbraio 1995	8,7%	6,52%

L'amico poliziotto...

Un caso del 31/11 comunicato

Sette anni per uno sfratto mai eseguito

VIL RISPARMIO gli amatori anche perché sette anni di inutilizzabili precetti, ricorsi e dichiarazioni sono troppi da raccogliere. Arriviamo a tempi più recenti quando la Commissione per la qualificazione degli sfratti si decide ad autorizzare l'intervento delle forze pubbliche. Al mese di settembre del '94.

Il Commissariato competente, il XVII di via Buffalini, fissa la data al 22 novembre. Puzienza, dopo sette anni che valere che sia qualche mese di più! Ma quella mattina la forza pubblica non c'è. Niente è disponibile, tutti sono in ferie.

Il caso lo sfratto viene spedito il 18 febbraio '95. Il proprietario ripete ancora una volta: niente forza pubblica. Ma una differenza questa volta c'è. Non viene stabilito il precetto inesorabile della improntezza.

Vallo considerate a questo punto come mai al XVII Commissariato non si trova mai un poliziotto che possa ottemperare a quanto disposto dalla Commissione (sfratti) in una spiegazione l'ha trovata: il tale inquilino va legato e portato in Questura, ma non da solo, come va invece il caso previsto, bensì accompagnato da un suo amico... poliziotto.

Anna Maria Simone

Da la Repubblica, 10.2.95

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

Anno 5
Numero 3

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
il 7 marzo 1995