

CONFEDILIZIA

notizie

TASSE SULLA CASA, CONFEDILIZIA VIGILE

La mutata situazione politica determina ogni giorno nuovi pericoli. La Confedilizia ha esercitato una continua vigilanza, ed ha già sventato alcuni tentativi di ritorno a tempi passati



All'interno

- Chi deve presentare la dichiarazione Ici
- Le novità della "manovra Dini"
- L'incertezza politica danneggia gli immobili
- Cosa c'è di nuovo per la dichiarazione dei redditi

Ogni giorno, nuovi pericoli anche per i risparmiatori dell'edilizia. Questo, in brevissima sintesi, il "succo" della situazione attuale.

La mutata situazione politica si è subito espressa in ripetuti tentativi di tornare, in un modo o nell'altro, al passato. Abbiamo così nuovamente sentito parlare di tassare le case sfitte (come se esse fossero tali per volontà dei proprietari). I Comuni si sono battuti per ottenere la riapertura in modo indiscriminato dei termini per rideliberare (cioè, per alzare) le aliquote dell'ICI: hanno rappresentato - nella prima Repubblica - la (forte) "lobby dello spreco" e non vogliono saperne di abituarsi alle nuove condizioni della Finanza pubblica. Sempre gli stessi Comuni, hanno - anche ufficialmente - proposto di rendere definitivo l'attuale sistema di (non) concessione della Forza pubblica per gli sfratti.

La Confedilizia è riuscita a sventare tutti gli incombenti pericoli, battendosi - da sola - contro ogni proposta penalizzatrice. I giornali (ma l'azione vera è stata condotta nei confronti del Governo e del Parlamento) hanno dato ampio risalto alle posizioni confederali, come risulta dai titoli sopra riportati.

Fino a quando, però, si riuscirà a controllare la situazione?

- Tribunale di Piacenza: sì ai patti in deroga nell'uso diverso

Il Presidente all'Accademia Guardia Finanza

Il Presidente confederale (presente anche il presidente dell'Associazione milanese della Confedilizia, avv. Achille Colombo Clerici) è intervenuto al Convegno sulla fiscalità immobiliare svoltosi all'Accademia della Guardia di Finanza di Bergamo, con i maggiori ordinari di Diritto tributario delle Università italiane (fra i quali, l'ex ministro Gallo). Sforza Fogliani ha anche concluso - sempre a Bergamo - un Convegno sulla fiscalità immobiliare promosso dall'Ape locale (il cui Presidente avv. Vivona ha diretto i lavori e la cui relazione introduttiva è stata tenuta dal prof. De Angelis, Presidente della Commissione problemi fiscali della Confedilizia). Il Presidente ha anche partecipato (insieme al Segretario nazionale del Sunia, Pallotta, e al magistrato dott. Alberto Bucci) ad un incontro sui patti in deroga promosso all'Università di Roma dal prof. Rodotà. Insieme al Tesoriere dott. Gardella, il Presidente confederale ha poi incontrato il Segretario nazionale della CISAL, Cerioli.

Continue le presenze del Presidente confederale a trasmissioni radio-tv. Fra le altre, segnaliamo un dibattito in diretta a "Spazio aperto" con il Segretario nazionale del Sunia ed un altro - alla stessa trasmissione - sulla "multiproprietà". Diversi gli interventi (sui Consorzi di bonifica, sul condono edilizio, sulle materie condominiale e locatizia) a "Istruzioni per l'uso", "Una risposta al giorno" ed al GR1.

Al Seminario del Cnel sul tema "Strumenti di concertazione degli interessi nelle politiche locali per il rilancio del mercato delle abitazioni in affitto" la Confedilizia è stata rappresentata dal Presidente della Confedilizia romana, Pietrolucci.

PATTI IN DEROGA

Nullità dell'intero contratto

Contratti in deroga - Clausole in deroga alla legge - Validità solo con assistenza sindacale - Nullità delle pattuizioni in deroga - Conseguente nullità del contratto - Sussistenza. (Cc, articolo 1419; legge 203/1982, articolo 45)

L'articolo 45 della legge 203/1982 sancisce il principio della derogabilità, per volontà delle parti, delle norme della legge 203/1982 al ricorrere di determinate condizioni e con determinate esclusioni.

Ne consegue che in caso di pattuizioni contrarie alla legge 3 maggio 1982 n. 203 e concluse nel mancato rispetto delle condizioni e/o esclusioni previste dall'articolo 45 della legge in esame, deve escludersi l'applicabilità del secondo comma dell'articolo 1419 Cc. atteso che tale norma si riferisce a norme imperative.

Ove si accerti che il contratto non sarebbe stato concluso senza clausole convenzionali, dovrà invece trovare applicazione il primo comma della norma codicistica surrichiamata, talché la nullità delle pattuizioni in deroga per essere state adottate senza la prevista assistenza, comporta la nullità dell'intero contratto. (P. Ben.)

• Cass. sez. III, sent. 20 gennaio 1995 n. 287 - Pres. Scala; Rel. Franchabandera; Pm (conf.) Delli Priscoli; Ric. Goggi e altro; Res. Giglio

Pagamento Tosap entro il 28 aprile

È stato convertito in legge il d.l. 31.1.95 n. 26 che - come già illustrati su Cn di marzo - sposta al 28 aprile il termine per il pagamento della Tosap relativa al 1995. Il nuovo provvedimento reca anche modifiche al d. legislativo n. 507/93 in materia di modalità di pagamento dell'imposta.

Studio Ape sulla fiscalità a Pisa

L'Ape di Pisa ha commissionato ad un commercialista del posto uno "Studio sulla onerosità fiscale degli immobili del Comune di Pisa". Lo stesso (a disposizione - presso la sede centrale - di ogni Ape che volesse dotarsi di analogo strumento) verrà utilizzato in occasione di eventuali azioni in sede comunale per la revisione dell'aliquota Ici.

Chi deve presentare la dichiarazione Ici

Con suo decreto 15 febbraio 1995, il Ministero delle Finanze ha approvato il modello di dichiarazione Ici per l'anno 1994; dichiarazione che non deve essere presentata da tutti i proprietari di immobili, bensì solamente da quelli nei confronti dei quali si sono verificate, nell'anno scorso, alcune variazioni, tali da rendere non più conforme al vero la "dichiarazione dei terreni e dei fabbricati" presentata nel 1993. In particolare, bisogna indicare, nella dichiarazione per l'anno 1994, le variazioni intervenute l'anno scorso, sulle quali si è già calcolata (e pagata) l'Ici 1994. Questo, in quanto l'Ici si paga relativamente al quanto accade per l'IRPEF e l'IRPEG; ciò significa che ogni proprietario di immobili ha pagato, nel 1994, l'Ici relativa al 1994 e l'IRPEF o l'IRPEG relativa al 1993; quest'anno, ognuno paga l'IRPEF o l'IRPEG per i redditi conseguiti nel 1994 e paga invece l'Ici per il 1995. Anche se questo è un fatto abbastanza curioso, è proprio il D. Lgs. numero 504/1992 (istitutivo dell'Ici) a stabilire che le modifiche dei dati relativi agli immobili posseduti devono essere denunciate "entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate" (art. 10, quarto comma).

Il modello per la dichiarazione Ici 1994 chiarisce alcuni casi rimasti finora oscuri. Così:

a) non è obbligatoria la presentazione nel caso di immobili censiti

in Catasto edilizio urbano nel gruppo D, posseduti da imprese, per i quali è stata attribuita la rendita catastale ovvero è variato il valore contabile per la avvenuta contabilizzazione di costi incrementativi, ovvero è variato il valore imponibile in quanto sono cambiati i coefficienti di attualizzazione;

b) non è obbligatoria la presentazione per le case di abitazione principale del possessore, site nei comuni che hanno aumentato la detrazione per dette abitazioni portandola da lire 180.000 fino ad un massimo di lire 360.000;

c) nel caso l'immobile sia divenuto, nel corso del 1994, oggetto di diritto (reale) di abitazione, per decesso del coniuge ex art. 540 codice civile o per attribuzione conseguente a separazione dei coniugi, la dichiarazione dovrà essere presentata sia da chi ha perso il diritto di abitazione che da chi lo ha acquistato.

Infine, il decreto ministeriale chiarisce che per i soggetti IRPEG la dichiarazione Ici deve essere presentata:

- entro il termine di presentazione del modello 760 (entro un mese dall'approvazione del bilancio oppure entro il 30 giugno per gli enti non tenuti all'approvazione del bilancio), se il periodo di imposta coincide con l'anno solare;
- per i soggetti il cui periodo di imposta non coincide con l'anno solare, entro il termine previsto per la presentazione del modello 760 relativo al periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 1994.

Confedilizia: i patti in deroga in buone mani

GIURISPRUDENZA CASA

Apertura nuove finestre

Generalmente, i regolamenti condominiali prevedono esattamente il contrario. Ma, di per sé, ogni condomino può - per legge - utilizzare il muro comune e financo praticarvi nuove aperture. Unico limite, il decoro dell'edificio. Lo ha ribadito la Cassazione con una recente sentenza (n. 4996/94), tuttora inedita.

"Il condomino - ha detto nell'occasione la Suprema Corte - può aprire nel muro comune dell'edificio nuove porte o finestre o ingrandire quelle esistenti", subito - peraltro - precisando che "queste opere, di per sé non incidenti sulla destinazione della cosa, non devono - solo - pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio".

Altra cosa, invece, è se l'apertura venga praticata per mettere in comunicazione un'unità immobiliare di esclusiva proprietà di un condomino con un'altra, pure di proprietà dello stesso condomino, compresa in un diverso fabbricato. La cosa non è in questo caso consentita, integrando un'anomale e diversa utilizzazione del muro comune, diretta a sopperire ai bisogni di un bene col quale non vi è rapporto alcuno.

Chi convive, ha comunque diritto di succedere

Al conduttore titolare di contratto di locazione, chi succede? Chi ha diritto, cioè, di continuare il contratto? In merito, dispone l'art. 6 della legge dell'equo canone. Ma lo stesso è stato qualche anno fa "manipolato" (come si dice in gergo) da una sentenza interpretativa della Corte Costituzionale. Il significato ultimo della norma, l'ha spiegato la Cassazione in una recente sentenza (n. 5544/94), tuttora inedita.

"A seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988, che ha dichiarato la parziale illegittimità dell'art. 6, L. 27 luglio 1978 n. 392 - hanno detto i supremi giudici - in caso di morte del conduttore succede nel contratto di locazione anche chi aveva convissuto more uxorio con il conduttore, a prescindere del tutto dalla situazione familiare del titolare del contratto di locazione e dalla presenza di eredi legittimi".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Il Papa alla Confedilizia europea

Signor Presidente,
cari amici,

sono lieto di ricevere voi membri del Comitato esecutivo dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare. Nei luoghi in cui gli Apostoli Pietro e Paolo hanno testimoniato la forza del Vangelo fino al martirio, i cristiani e tutti gli uomini di buona volontà sono invitati a scoprire l'appello del Cristo che riecheggia attraverso la Sua parola. La Scrittura ci invita ad allargare lo spazio della nostra tenda (cf. IS 54.2) per accogliere tutti gli uomini come fratelli, in particolare i meno favoriti, poiché l'amore preferenziale per i poveri è espressione dell'amore verso il Cristo (Cf. Mt 25). Sin dall'Enciclica *Rerum novarum*, la Chiesa ha



Giovanni Paolo II

instancabilmente ricordato che l'uomo resta il centro della vita sociale e che, pur non negando il principio della destinazione universale dei beni, la "proprietà privata [...] è per ciascuno un diritto naturale" (Giovanni XXIII *Mater et magistra*) avente una funzione sociale innegabile.

In questi ultimi decenni, i mutamenti nei rapporti di forza a livello internazionale hanno contribuito ad accrescere il numero di persone che non hanno più un tetto, impossibilitate quindi a vivere in modo decente e ad occupare un posto nella società. Senza disconoscere le leggi di mercato è oggi opportuno mobilitare tutte le controparti sociali per difendere i diritti di coloro che aspirano, legittimamente, ad avere un tetto nonché per sviluppare dei "programmi concreti di

edilizia a costi contenuti e condizioni di pagamento agevolate, accompagnati dalla possibilità di accedere facilmente ai mezzi tecnici e legali necessari" (Commissione pontificia *Iustitia et pax*. Cosa hai fatto per il tuo fratello senza dimora? [1987]).

Il primo articolo del vostro statuto esprime la preoccupazione di contribuire ad un giusto accesso alla proprietà per i nostri contemporanei. Invocando i principi fondamentali della solidarietà e della comunicazione, già all'epoca della fondazione della vostra associazione Charles Péguy sottolineava la necessità

Il saluto del Presidente internazionale

Santissimo Padre!

Questa giornata rappresenta un importante avvenimento nella storia dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare. La nostra Unione fu fondata 70 anni fa e comprende 22 associazioni nazionali di proprietari immobiliari e fondiari che rappresentano la quasi totalità dei paesi europei, dalla Norvegia a Cipro e dal Portogallo alla Finlandia. Nello spirito del Primo Protocollo della Convenzione Europea per la Salvaguardia dei Diritti Umani e delle Libertà Fondamentali, la nostra Unione lotta a livello nazionale e attraverso rapporti di collaborazione internazionale per la conservazione e la difesa della proprietà privata, condizione determinante per la nostra cultura. Negli ultimi anni, la sua sfera di azione si è estesa anche alle nuove democrazie europee dove il ripristino della proprietà privata e, soprattutto, il recupero delle

che ciascun nucleo familiare avesse un tetto per poter dare un volto umano alla città e consentire una vita dignitosa a ciascuna famiglia (Cf. *Marcello o la città armoniosa*).

Al termine del nostro incontro, Vi affido volentieri all'intercessione della Santa famiglia di Nazareth, che ha conosciuto l'esperienza di essere senza tetto a Betlemme e sulla via dell'Egitto, e Vi concedo di tutto cuore la mia Benedizione apostolica, estesa a tutti i membri dell'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare ed alle rispettive famiglie.

proprietà confiscate incontrano enormi difficoltà.

La nostra Unione è consapevole del fatto che la proprietà deve assolvere un importante obbligo sociale: il dovere del proprietario nei confronti di chi non ha proprietà o non ne ha più. Pertanto, è animata dallo stesso spirito e dagli stessi principi enunciati nell'Enciclica *Rerum novarum* dal Papa Leone XIII, nell'Enciclica *Quadragesimo Anno* dal Papa Pio XI nonché nelle Encicliche *Laborem Exercens* e *Sollicitudo rei socialis* di Vostra Santità.

Siano convinti di agire nello stesso spirito. La nostra Unione è consapevole del grande onore che le è stato concesso nell'essere ricevuta in udienza da Vostra Santità e di ciò siamo profondamente grati. Questa giornata e le parole del Santo Padre sono una luce che illumina il nostro lavoro ed il nostro cammino futuro verso il terzo millennio.

Oppressione del contribuente

Il "contribuente" del nostro Paese, del quale qui si assume una figura media a titolo meramente indicativo, è oppresso da una serie di incombenze, che lo gravano rendendone insopportabili gli oneri, se è vero che, in Italia, si effettuano annualmente 137 milioni di versamenti, tra Irpef, Ilor, Irpeg, ritenute, Ici, concessioni governative; si presentano 23 milioni di dichiarazioni tra 730, 740, 760 e 770; si presentano 5,2 milioni di dichiarazioni Iva; si registrano 4,7 milioni di atti; si chiedono 4 milioni di rimborsi Irpef; si notificano 3,5 milioni di cartelle esattoriali per imposte iscritte a ruolo.

Luigi Vecchioni, *il fisco*, 9/95

Quei lunghi anni di dissennatezza

Occorre la riforma dei centri autonomi di spesa, dagli enti locali al sistema dei trasferimenti, all'assistenzialismo di Stato. Tutto questo è perfettamente noto a chiunque abbia dimestichezza con le vicende dell'economia italiana degli ultimi due decenni.

È semplicemente irresponsabile cercare di far credere che esistono surrogati rapidi e infallibili alle grandi riforme strutturali di cui l'Italia ha indilazionabile bisogno - dalla riforma fiscale a quella pensionistica, dalla riforma degli enti locali a quella dello Stato assistenziale - e che con palliativi insensati e governi «tecnici» si possano davvero affrontare i problemi del presente. Questi ultimi non ci sono piovuti addosso inaspettatamente ma sono il risultato di lunghi anni di dissennatezza.

Dal 1960 al 1980 l'incidenza del debito pubblico sul prodotto interno lordo è aumentata di 15 punti, passando dal 40 per cento del 1960 a quasi il 55 nel 1980. Poi, dal 55 per cento del 1980, il debito è balzato al 120 del 1993, un aumento di oltre 65 punti in tredici anni contro i 15 dei venti anni precedenti.

Alla luce di questi dati, mi sembra incontrovertibile che il disperato dissesto della nostra finanza pubblica debba essere interamente imputato al periodo 1980-1993: in quei 13 anni abbiamo contratto nuovi debiti per oltre un milionesecentocinquanta miliardi, quasi il 90 per cento dell'intero stock della gestione dissennata di quegli anni!

Antonio Martino, *Corriere sera*, 24.3.95

Tassa rifiuti, modificato il D.L.

Con D.L. 9.3.95 n. 66 è stato reiterato il precedente provvedimento recante, tra l'altro, nuove disposizioni in materia di tassa rifiuti. In sede di reiterazione, è stato eliminato il "pasticcio" normativo segnalato dalla Confedilizia (Cn febbraio).

È ora inequivocabilmente previsto che le agevolazioni (unici occupanti, seconda casa ecc.) eventualmente previste dai nuovi regolamenti comunali, avranno decorrenza dall'1.1.1996. Le denunce integrative o modificative, anche di quelle già prodotte in base al precedente ordinamento del tributo, nonché l'elenco degli occupanti o detentori di aree condominiali, dovranno essere presentate - secondo il testo del vigente decreto-legge e salvo modifiche in sede di conversione in legge (che prontamente segnalaremo) - entro il 30.9.1995, con effetto dall'anno 1996 quanto alla modifica degli elementi imponibili, delle riduzioni tariffarie e delle nuove agevolazioni richieste.

Il nuovo provvedimento di legge (con previsione non presente nel precedente) prevede, altresì, che le richieste di detassazione o di riduzione devono essere presentate entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto ed hanno effetto dall'anno 1995.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Proposta di legge per le agevolazioni

L'on. Vietti (Forza Italia-Ccd) è primo firmatario di una proposta di legge recante "Agevolazioni fiscali per l'incremento e la valorizzazione del patrimonio culturale e per l'attuazione di interventi di conservazione e restauro". La proposta - una vera e propria rielaborazione della legge 512/82 - prevede, tra l'altro, l'intera deducibilità dal reddito delle persone fisiche o giuridiche delle spese "strettamente attinenti" alla conservazione dei beni vincolati nonché di quelle per gli impianti di sicurezza.

Ritrovamento oggetti archeologici

Risponde del reato di omessa denuncia di oggetti archeologici, di cui agli art. 48, 68 e 59 l. 1089/39, colui che, avendo scoperto, nel corso di scavi per opere edilizie, cose mobili e immobili di interesse archeologico, abbia proseguito i lavori senza farne denuncia all'autorità competente ed abbia prodotto alle cose danno irreparabile, restando irrilevante il fatto che ai lavori assistesse personale della soprintendenza, peraltro estromesso dal cantiere prima della scoperta.

(Cass., III sez. penale, 9.6.94).

Deducibilità notule professionisti

L'Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici, ad una istanza di una Soprintendenza in merito alla certificazione necessaria per ottenere la deducibilità fiscale delle notule dei professionisti, ha risposto testualmente:

«... questo ufficio, nel silenzio della norma, ritiene che le spese per le notule professionali possono essere comprese nelle categorie ammissibili a detrazione.

AI fini dell'accertamento di congruità delle somme di cui alle notule medesime, si ritiene più adeguato e giuridicamente corretto affidare il predetto accertamento agli Ordini professionali mediante apposizione di un visto sulla notula stessa».

Tutela e restauri affreschi, competenze

Varie note dell'Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici diramate nel 1992 e nel 1993 hanno stabilito che, laddove siano assegnate risorse dello Stato per il restauro di affreschi e pitture murali, tali risorse vengano attribuite alle Soprintendenze per i Beni Ambientali e Architettonici, ma che tanto la progettazione che la direzione dei lavori siano effettuate congiuntamente dalle Soprintendenze per i Beni Artistici e Storici e da quelle per i Beni Ambientali e Architettonici competenti per territorio.

Come si riflette tale situazione normativa sui restauri di affreschi e pitture murali situati in edifici storici privati effettuati dai proprietari?

In mancanza di precise disposizioni in merito, a nostro avviso le competenze sono le seguenti.

1) La Soprintendenza architettonica competente, nel proprio organico prevede oltre agli architetti anche gli storici dell'arte: la tutela può essere completamente esercitata da questa Soprintendenza.

2) La Soprintendenza architettonica competente non prevede nel proprio organico alcuno storico dell'arte: la tutela per le pitture murali dovrà essere esercitata congiuntamente alla competente Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici.

3) La Soprintendenza territoriale è del tipo misto (cioè competente sia per i beni architettonici che per quelli artistici e storici): la tutela viene esercitata completamente da questa Soprintendenza.

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

Mutui in Ecu, forse una via d'uscita

Il mutuo in Ecu, che sembrava una grande trovata quando la nostra moneta era imbrigliata nel serpente monetario perché limitava al massimo al 6% la sua svalutazione rispetto alle altre monete europee, si è rivelato un pessimo affare. Il vantaggio di un tasso di interesse notevolmente più basso di quello di un mutuo in lire-ancora oggi è inferiore di circa 3 punti e mezzo - è stato travolto dal cambio lira/Ecu, passato dalle 1.500 lire del '91, alle 2.300 dei nostri giorni. Sono in ambasce i debitori, che si trovano di fronte rate lievitare del 30%. E preoccupate sono le banche, che perdono di immagine sotto il tiro incrociato delle citazioni dei comitati di difesa dei cittadini.

Il rischio di insolvenza del debitore è comunque un problema per la banca, nonostante le garanzie reali chieste al momento della stipula del contratto. È quindi interesse di tutti trovare una soluzione. È per questo che l'Abi ha costituito un comitato tecnico che sta studiando come risolvere il problema. Vi partecipano gli istituti più interessati. Varie possibilità sono state vagliate, ma ce n'è una che sembra avere maggiori chances delle altre. Si partirebbe ovviamente dal debito residuo. Le banche potrebbero trasformarlo in lire e allungare di qualche anno il periodo del rimborso. Tecnicamente sarebbe una ristrutturazione del debito. Il mutuatario si troverebbe così a pagare una rata più bassa di quella attuale con l'Ecu, anche se per un periodo più lungo rispetto alla naturale scadenza del mutuo originario. Più vicina, insomma, a quella che aveva preso come riferimento orientativo quando aveva stipulato il contratto.

Tariffe ENEL, meglio controllare

La sede centrale della Confedilizia ha invitato le associazioni territoriali aderenti ad istituire servizi per il controllo delle utenze ENEL. Tanto, in relazione al fatto che - dall'1.10.94 - sono in vigore nuove tariffe, che offrono maggiori possibilità di differenziazione rispetto alle precedenti. Una potenza ENEL contrattualmente diversa nei comuni può ora determinare spese alquanto elevate rispetto alla norma contrattuale precedentemente in vigore. In particolare, sono interessati i condomini e tutte le attività che comportano un impegno di una potenza superiore ai 35 Kw. Per quanto concerne le potenze diverse dall'abitazione non regolate da tariffe multiorarie, le stesse possono essere verificate nella convenienza o meno nonché ai fini della scelta della classe di utilizzazione (alta, media, bassa).

Sono esclusi da ogni verifica i contratti ad uso abitativo, che non rientrano nella normativa di cui al D.M. 4.8.94.

Edilizia

L'edificazione delle aree con vincoli urbanistici decaduti non incorre nel divieto di lottizzazione per mancanza del piano regolatore generale.

La sentenza, riformando Tar Lazio, sez. I ter, 27 settembre 1991, n. 1632, ha modo di chiarire la condizione delle aree, da tempo dotate di un piano regolatore, nelle quali i relativi vincoli urbanistici risultino decaduti. Tale decadenza - ad avviso del Consiglio di Stato - non determina un mero ripristino degli assetti urbanistici antecedenti all'approvazione dello strumento urbanistico generale; pone invece in essere una situazione del tutto peculiare di area edificabile, nei limiti non altrimenti desumibili se non dall'art. 4 l. 28 gennaio 1977, n. 10 (limiti propri dei comuni sforniti di piano generale), ma non equiparabile per il resto a un'area localizzata in un comune privo di piano regolatore generale, essendo al contrario sita in un contesto territoriale che, quanto alle aree circostanti, è pianificato e, talora, già urbanizzato in base alla pianificazione generale e di dettaglio. Si tratta di una situazione che, almeno sotto il profilo pianificatorio, presenta piuttosto analogie con le c.d. «zone bianche» (vale a dire con le zone previste in piano, ma senza particolari limitazioni o vincoli) e che non sembra escludere la possibilità di raccordi pianificatori con l'area in questione, ove necessario, sulla base di una lottizzazione convenzionata. In sostanza, l'edificazione delle aree con vincoli decaduti - nelle ipotesi eccezionali in cui viene in concreto a configurarsi - non incorre nel divieto di lottizzazione per mancanza del piano regolatore generale, ma richiede soltanto, ove del caso, una convenzione pianificatoria che non assume il carattere di specifiche previsioni dello strumento generale o di standard diversi da quelli dell'art. 4, cit., ma quello di raccordo con le pianificazioni (generali o attuative) circostanti.

(Cons. St. sez. V, 1° febbraio 1995, n. 163)

Ecco le novità della “manovra Dini”

Il Parlamento ha convertito in legge il decreto legge numero 41/1995, ossia la manovra economica predisposta dal governo Dini. Vediamo ora alcune delle novità introdotte da quest'ultimo testo normativo.

1) Il contributo della tassa salute, per i redditi inferiori a lire 40.000.000 annue, passa dal 5,6% al 6,6% a decorrere dall'anno 1995. La suddetta modificazione ha effetto già a partire dal versamento in acconto, da effettuare secondo le norme vigenti in tema di dichiarazione dei redditi, entro il 30 giugno 1995 (art. 4).

2) I termini entro il quale i comuni possono fissare un'aliquota ridotta, ai fini Ici sulle abitazioni principali, per l'anno 1995, è prorogato al 30 giugno 1995. Per il versamento in acconto (prima rata Ici 1995, da versare fra l'1 ed il 30 giugno 1995), si applicano le aliquote vigenti al 31 maggio 1995 (art. 9bis).

3) Le aliquote IVA, in precedenza fissate al 9%, passano al 10%: sono interessate dall'aumento, fra l'altro, le prestazioni di assistenza per la stipula in deroga; le cessioni di fabbricati ad uso abitativo non “prima casa”; la realizzazione dei lavori di recupero di cui all'art. 31, comma 1, della legge n. 457/1978, effettuati su immobili residenziali e fatturati dopo il 30 aprile 1995 (art. 10, comma 1).

4) Gli appalti per la costruzione e la cessione di fabbricati rurali adibiti ad uso diverso dall'abitazione scontano l'IVA nella misura del 19%, e non più del 4%, così come le cessioni di fabbricati rurali effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici (art. 14, comma 1).

5) Il termine per la presentazione della domanda di sanatoria di opere edilizie abusive è prorogato al 31 marzo 1995; i termini per i versamenti delle prime due rate dell'oblazione sono prorogati: dal 15 marzo 1995 al 15 aprile 1995 e dal 15 giugno 1995 al 15 luglio 1995 (art. 14, comma 1bis).

6) Il principio della valutazione automatica, previsto dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986 in materia di imposta di registro, viene esteso anche alle cessioni di fabbricati censiti o da censire nei gruppi catastali A, B, o C ceduti nell'esercizio di impresa (e quindi con assoggettamento ad IVA), con la sola esclusione delle cessioni effettuate nei confronti degli utilizzatori in esecuzione dei contratti di locazione finanziaria. Spetta all'Ufficio del registro comunicare all'Ufficio IVA competente i casi nei quali il corrispettivo indicato nell'atto è infe-

riore al valore automatico, calcolato utilizzando la rendita catastale. Viene estesa anche a queste cessioni la possibilità di richiedere la tassazione sul valore automatico anche per i fabbricati che, al momento della cessione, siano sprovvisti di rendita catastale, a sensi dell'art. 12 legge n. 154/1988 (art. 15).

7) Le detrazioni IRPEF per carichi di famiglia, per redditi di lavoro dipendente e per redditi di lavoro autonomo e imprese minori (artt. 12 e 13 DPR n. 917/1986) passano dall'1,64% al 3,28% (art. 18, comma 1).

8) La percentuale di detrazione ai fini IRPEF degli oneri sostenuti diminuisce dal 27% al 22%; detta disposizione ha effetto per i redditi 1995 e quindi opererà nella dichiarazione IRPEF da presentare nel 1996 (art. 18, commi 1 e 2). Nella prossima dichiarazione dei redditi, da presentare nel mese di giugno 1995 e relativa ai redditi 1994, la percentuale di detrazione sarà quindi ancora pari al 27% dell'importo degli oneri sostenuti.

9) L'aliquota IRPEG passa dal 36% al 37%, con effetto a partire dai redditi 1995 e quindi sulla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1996. Detto aumento andrà già considerato in sede di versamenti degli acconti dovuti per il periodo di imposta 1995 (art. 19).

10) È prevista una sanatoria per le irregolarità commesse nelle dichiarazioni dei redditi ed IVA commesse fino al 31 dicembre 1994: la definizione avviene mediante il pagamento di una somma pari a lire 1.000.000 per le persone fisiche; a lire 1.500.000 per le società commerciali di persone; a lire 2.500.000 per le società di capitali e gli enti commerciali aventi capitale o fondo di dotazione inferiore a lire 5.000.000.000; a lire 5.000.000 per le società di capitali e gli enti commerciali aventi capitale o fondo di dotazione superiore

a lire 5.000.000.000. Il detto versamento è relativo ad un singolo periodo di imposta, ragion per cui se le violazioni sono state commesse in più periodi di imposta, bisogna versare le somme sopra indicate per ogni periodo di imposta interessato (art. 19bis).

11) Le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione straordinaria di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni non possono più essere dedotte per cassa, bensì per il 20% del loro importo nel periodo in cui sono state sostenute e nei quattro periodi di imposta successivi.

Detta modifica avrà effetto per le spese sostenute nel 1995 e quindi a partire dalla dichiarazione dei redditi da presentare nel 1996 (art. 31).

12) La conciliazione giudiziale delle liti fiscali, prevista dalla legge n. 656/1994, non può aver luogo successivamente alla prima udienza; se una delle parti della lite ha proposto la conciliazione e questa non avviene alla prima udienza, la commissione tributaria può assegnare un termine non superiore a sessanta giorni per la formulazione di una proposta di conciliazione predisposta dall'ufficio e preventivamente approvata dalla parte (art. 42). La conciliazione è ammessa per le liti pendenti in materia di Ici e di Iciap: riguardo a quest'ultima imposta, è ammessa la possibilità di presentare ricorsi alle commissioni tributarie a sensi del DPR n. 636/1972 contro l'avviso di accertamento, l'avviso di liquidazione, il provvedimento che irroga le sanzioni, il ruolo, l'avviso di mora ed il provvedimento che respinge l'istanza di rimborso (art. 42ter).

13) Le sanzioni relative ad infrazioni e irregolarità formali in tema di indicazione del numero di codice fiscale sono ridotte del 50%; se pagate entro il 24 agosto 1995, la riduzione è del 90% (art. 42bis).

Gestione beni vincolati

L'obiettivo della corretta gestione di questi beni dovrebbe essere quello di garantire la salvaguardia dal degrado, e l'equilibrio economico mediante una fruizione razionale.

Nei secoli la funzione di questi edifici è spesso mutata: basti pensare a quei castelli, divenuti edifici di rappresentanza, poi resi residenze agricole e oggi residenze secondarie o luoghi per il tempo libero e l'organizzazione di eventi. Si sono ben conservati se adibiti a funzioni «proprie», che ne hanno arricchito il valore tradizionale; l'improprietà dell'utilizzo (per esempio la trasformazione in caserma o in ospedale) hanno invece sempre portato a un degrado irreversibile.

La gestione di una dimora storica (sia di proprietà privata, sia pubblica) comporta alla proprietà oneri aggiuntivi per la manutenzione, per il difficile aggiornamento dei servizi e delle strutture e per le importanti limitazioni imposte dal vincolo. Tali costi sono in parte sopportati per il contributo di prestigio e immagine che questi edifici offrono, ma, in cambio del vincolo imposto e dell'obbligo alla corretta conservazione, diviene necessario l'intervento dello Stato, che, conscio del vantaggio della tutela di questi beni, aiuti con incentivi fiscali il proprietario privato o finanzi l'ente pubblico: proprio ciò che è avvenuto col varo della legge 512 nel 1982, esempio di lungimirante collaborazione tra Stato e cittadini per la corretta gestione dei beni culturali immobili.

Gaetano Barbiano di Belgiojoso
in: *Lessico dei beni culturali*
Ed. Allemandi

GIURISPRUDENZA CASA

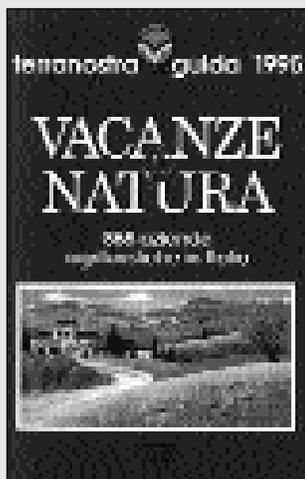
Regolamenti condominiali e proprietà esclusive

Il regolamento condominiale è la vera legge del condominio (le norme del Codice civile, infatti, hanno - salvo alcune, espressamente dichiarate inderogabili - natura suppletiva: entrano in gioco, cioè, solo se il regolamento non provvede). Non per questo, comunque, i Regolamenti possono stabilire quello che vogliono. Hanno dei limiti ben precisi, e la Cassazione lo ha recentemente ribadito, in un'importante sentenza (n. 6501/94), tuttora inedita.

“Le norme dei regolamenti - ha detto la Suprema Corte - che investono i poteri e le facoltà che i singoli condomini hanno, iure domini, sulle loro parti esclusive, restringendo in tal modo, nell'interesse comune, il contenuto del loro diritto di proprietà sulle parti stesse, debbono assumere carattere convenzionale nel senso che, se precostituite, debbono essere accettate dai condomini nei contratti di acquisto o con separati atti espressivi la loro volontà di accettare, se deliberate dall'assemblea dei condomini”.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Novità in libreria



Per comunicazioni
rivolgersi
esclusivamente a

CONFEDILIZIA
Ufficio stampa

Via Borgognona, 47
00187 Roma
Tel. 06/6792532

DAL PARLAMENTO...

La "trasparenza" dei Prefetti e la "vergogna" dell'Ici

L'on. Vietti (*Forza Italia-Ccd*) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'interno evidenziando che - a seguito delle sentenze che hanno riconosciuto che la legge sulla trasparenza si applica anche ai procedimenti per la concessione della Forza pubblica (cfr., da ultimo, *Cn* marzo) - appare "utile e doverosa" l'emanazione di una circolare illustrativa in argomento che, in particolare, richiami la Prefettura all'osservanza della legge 241/90 così come stabilito, in particolare, dal Consiglio di Stato. Il parlamentare ha anche chiesto "se non ritenga di richiamare i Prefetti alla scrupolosa osservanza dell'art. 7 della legge, che fa obbligo alla pubblica amministrazione di dare notizia ai soggetti interessati dell'avvio del procedimento amministrativo".

L'on. Lucchese (*Forza Italia-Ccd*) - partendo dai dati diffusi dall'Unione internazionale della Proprietà Immobiliare - ha rivolto un'interrogazione ai Ministri delle finanze e del tesoro nel quale parla dell'Ici ("quell'ingiusta imposta voluta dai partiti della prima Repubblica") in questi termini: "Una vergogna, si tratta di una imposizione ai limiti dell'espropriazione forzata. Un onere notevolissimo, una sopravvalutazione dell'immobile, con delle rendite catastali stimate al massimo: imposta odiosa, che ha gettato nello sconforto migliaia di cittadini che non riescono a farvi fronte, non riescono a trovare i soldi per pagare questo balzello pesantissimo". Il parlamentare chiede se i Ministri interpellati "siano a conoscenza che le case italiane sono le più tartassate in Europa" e "se non si voglia porre fine a queste ingiuste e pesanti imposizioni sulle case e se non si voglia modellare una imposta sola e sul modello europeo". L'on. Lucchese chiede da ultimo come i Ministri interpellati pensano "di bloccare un ulteriore aumento dell'imposta Ici, che già in molti paventano".

Il sen. Smuraglia (*Progressisti*) ha rivolto un'interrogazione al Ministro del lavoro e della previdenza sociale per invitare il medesimo ad intervenire sull'Enpam perché lo stesso ente rispetti il (disastroso, per le casse degli enti) accordo promosso a suo tempo dal Ministro Cristofori in merito all'applicazione dei patti in deroga (accordo sottoscritto da piccole associazioni, ma non dalla Confedilizia: per coerenza e rispetto delle esigenze di redditività che gli enti pubblici dovrebbero finalmente fare proprie, anche contro ogni demagogia sempre pronta).

L'on. Turci (*Progressisti*) ha rivolto al Ministro delle Finanze un'interrogazione per chiedere, in sostanza, che si venga incontro all'esigenza di "reiterabilità" delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

TRIBUTI LOCALI

Gradini di accesso a fabbricati

Tassa occupazione spazi ed aree pubbliche - Agevolazioni ed esenzioni - Gradini o scale esterne destinati all'accesso di civile abitazione - Imponibilità - Non sussiste - Condizioni - Art. 38 del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.

(Risoluzione Dir. Fisc. Loc., n. 7/E/4/Q/3715 del 10 gennaio 1995).

I gradini o scale esterne destinati all'accesso a fabbricati di civile abitazione, realizzati su aree private contestualmente od anche successivamente alla costruzione, costituenti o meno corpo tecnico dei fabbricati stessi, non sono soggetti alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, a nulla rilevando la circostanza che successivamente alla realizzazione dei manufatti si sia costituita sull'area medesima una servitù di pubblico passaggio.

In tale ipotesi, infatti, la servitù deve intendersi sorta nel rispetto della situazione di diritto e di fatto preesistente.

Diversamente, nel caso in cui gli elementi architettonici in questione siano stati realizzati, comunque, su suolo pubblico o su suolo privato già gravati di servitù di passaggio, la tassa in parola si rende applicabile, sussistendo il presupposto impositivo, ai sensi dell'art. 38, commi 1 e 3, del D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507.

Ma l'indennità, non sempre è dovuta...

La legge stabilisce un'indennità a favore dell'inquilino che, esercitando un'attività a diretto contatto col pubblico, sia costretto a cambiare sede per fatto a lui non attribuibile. È la cosiddetta "indennità di avviamento": un indennizzo - in parole povere - per il fatto che egli perde l'"avviamento", cioè l'attitudine del pubblico ad accedere al suo locale per gli acquisti.

Fino a che l'inquilino - però - eserciti quell'attività e basta, nessun problema. I problemi, invece, nascono quando egli eserciti un'attività a contatto diretto col pubblico unitamente ad altra (vendita all'ingrosso, ad esempio) che non abbia quel requisito. In questo caso, il proprietario dell'immobile che lo sfratti, deve pagargli l'indennità, o no?

Nel 1986, la Cassazione aveva detto che - anche in quest'ultimo caso - l'inquilino aveva diritto all'indennità in parola (detta, anche, "indennità di buonuscita"). Ma da qualche anno, invece, la Suprema Corte si è messa su una strada decisamente diversa, che ha ribadito anche ultimamente (sent. n. 5382/94): ha detto, cioè, che in caso di attività - per così dire - "mista", l'inquilino ha diritto all'indennità di avviamento solo se l'attività di vendita al pubblico indeterminato (ed indiscriminato) dei consumatori sia esclusiva o, quantomeno, prevalente sull'altra. "Poiché nell'ipotesi in cui l'immobile locato sia adibito ad usi diversi - ecco il principio stabilito dalla Cassazione - la disciplina applicabile è quella relativa all'uso prevalente, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 34 della legge 27.7.78 n. 392 (equo canone), compete al conduttore dell'immobile adibito per uso non abitativo soltanto quando l'attività di vendita al minuto, con modalità che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, sia esclusiva o prevalente, rispetto ad altre attività eventualmente esercitate nello stesso locale".

Così decidendo, la Cassazione ha "dribblato" anche un altro problema che si poneva sulla base del (superato) orientamento dell' '86: quello di stabilire, in caso, quale parte del canone annuale pagato dall'inquilino (ed al quale è ragguagliato il calcolo dell'indennità, com'è noto) fosse attribuibile ad un'attività e all'altra, sulla base della superficie occupata - ancora una volta - per l'una e per l'altra.

Gli 80 anni dell'Associazione di Genova

Casa, nel Sud i proprietari sono il 77%

Meno inquilini e più proprietari, ma tutti con problemi di parcheggio: è la realtà abitativa dell'Italia del Sud, dove il 77% delle famiglie vive in abitazioni di proprietà (contro una media del 74,7% del Centro-nord) ma dove solo il 21,9% delle case (contro il 53% del resto del Paese) dispone di box o posto macchina.

È quanto si ricava da un'indagine condotta dalla Svmes (associazione per lo Sviluppo dell'Industria nel Mezzogiorno) da cui risulta anche che una casa su cinque nel Mezzogiorno è priva di telefono (mentre nel resto d'Italia tale percentuale scende al 6,6%).

Per le famiglie meridionali che vivono in abitazioni in affitto la spesa non varia molto rispetto ai connazionali del Centro-nord: 19mila lire in meno al mese, dato che il canone mensile è mediamente di 284mila lire, contro le 296 del resto d'Italia. Tale cifra, però, data la differenza di redditi esistente tra il Mezzogiorno e il resto d'Italia, incide per il 12,3% sulla loro disponibilità, mentre nelle regioni centrali e settentrionali l'incidenza è del 18,5%.

Si individuano differenze tra le due grandi ripartizioni del Paese anche nella dotazione di impianti di riscaldamento delle abitazioni: al Sud la percentuale di case dotate di riscaldamento è pari al 75,9%, contro il 98,2% del resto d'Italia. In questo caso, poi, va aggiunto - afferma la ricerca Svmes - che nel Mezzogiorno il 23% delle famiglie usa apparecchi singoli (stufe, per esempio) contro appena il 9% del Centro-nord.



La Confedilizia celebra quest'anno gli 80 anni di vita: un anniversario che - davanti alla miriade di organizzazioni pretesamente della proprietà nate all'ultimo momento, solo per stipulare patti in deroga (che non è poi detto, così assistiti, che siano validi) - la qualifica come l'organizzazione storica dei proprietari di casa.

La nostra Associazione di Genova, dal canto suo, ha celebrato i suoi 80 anni con una prestigiosa manifestazione.

In alto, il tavolo dei relatori - con il presidente confederale Sforza Fogliani e il vicepresidente UIPI Viziano - mentre parla l'avv. Forcheri.

Nell'altra foto, il pubblico che gremiva la sala.

A fianco, la copertina della pubblicazione curata dall'avv. Forcheri, con la storia dell'Ape di Genova.

Confedilizia:
i patti in deroga
in buone mani

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



«Il Codice delle locazioni coi patti in deroga», curato dal Presidente confederale assieme al dott. Roberto Baglioni è giunto alla sua nona edizione. Reca anche i contratti-tipo per l'uso abitativo e per l'uso diverso nonché Formulari, Tabelle, Prontuari. Editrice La Tribuna, f. 35.000.



«Italia Oggi» ha pubblicato - con la collaborazione dell'ufficio legale della Confedilizia - una «Guida al condono edilizio». L'intera parte relativa agli sconti della sanatoria è stata curata dalla dott. Roberta Migliorini, del Coordinamento legali confederale.



Il «quaderno» della Banca d'Italia su «Strutture ed obiettivi della legge sui fondi immobiliari chiusi», a cura di Giuseppe Carriero. I soci interessati possono chiedere copia alla sede centrale.

Casa: l'Italia “maglia nera” in Europa

*Troppe e onerose le tasse
Poche le agevolazioni rispetto
ai regimi vigenti nel resto dell'Europa*

La denuncia è del Comitato Esecutivo dell'U.I.P.I., l'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, riunitosi a Roma

Italia “maglia nera” in Europa per l'eccesso e l'iniquità del peso fiscale che grava sulla casa. Il poco incoraggiante riconoscimento è venuto dai nostri partners europei. Il “caso Italia”, come ormai viene indicato in sede internazionale il modello assolutamente da non seguire di politica fiscale sulla casa, è stato infatti uno degli argomenti affrontati dal Comitato Esecutivo dell'Uiipi - Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, presieduto dall'austriaco Lujo Toncic Sorinj che è al vertice dell'Organizzazione Internazionale, nel corso di una riunione promossa a Roma dal Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, nel corso della quale la delegazione è stata ricevuta da Sua Santità Giovanni Paolo II.

Il Vice presidente dell'U.I.P.I., Attilio Viziano, ha messo in evidenza come “il regime di contribuzione esistente in Italia è il più oneroso e squilibrato in Europa, con l'aggravante di essere quello più complicato, con ben 37 tributi diversi che gravano sul bene immobiliare, ma anche per l'evidente paradossale sperequazione del reddito figurativo attribuito alle abitazioni di proprietà. Solo in Italia, infatti, esse sono oggetto di imposizione fiscale”. In particolare in Gran Bretagna, Germania, Francia, Portogallo e Austria l'alloggio occupato dal proprietario è considerato un bene di consumo e, quindi, non essendo una fonte di reddito non rientra nella determinazione del medesimo.

Nel bel Paese, anzi, la pressione fiscale complessiva sulla casa cresce negli anni tanto che dal 1980 al 1993 è cresciuta di ben il 675% (passando da 3.700 a 25 mila miliardi).

Ma non è solo un problema di troppe ed elevate tasse sulla casa. Negli altri paesi, infatti, le abitazioni di proprietà oltre a non essere tassate godono pure di diversi sgravi fiscali. In Francia, Germania e Regno Unito, ad esempio, chi abita nella propria casa, può detrarre le spese di gestione dell'immobile; in Francia e Gran Bretagna, inoltre, si possono dedurre gli interessi passivi. In Francia e Germania si incen-

tiva la ristrutturazione immobiliare consentendo la detrazione del relativo costo. Dovunque, l'imponibile sul reddito da locazione o cessione è depurato delle spese sostenute per la gestione degli immobili ed è inoltre sempre prevista la possibilità di detrarre gli interessi sui mutui contratti per l'acquisto dello stesso immobile.

Il divario tra l'Italia e gli altri paesi europei sta anche nella diversità di trattamento in occasione dei trasferimenti immobiliari: l'imposta di registro è dell'1% in Gran Bretagna, del 2% in Germania, mentre in Italia è dell'8%. Dovunque l'abitazione principale è esentata dall'imposta sull'incremento del valore immobiliare, mentre in Italia c'è solo una riduzione del 50%. Nella riunione è emersa quindi evidente la grave immaturità del fisco italiano sul fronte immobiliare.

Da parte italiana Sforza Fogliani, Presidente dell'associazione storica dei proprietari di casa (giunta quest'anno agli 80 anni di attività), ha espresso l'auspicio che “in sede di Unione Europea si giunga presto

sul ‘sistema paese’, soprattutto in termini occupazionali” ha ammonito Sforza Fogliani l'Italia continuerà ad indossare la poco onorevole ‘maglia nera’ e, soprattutto, a perdere l'occasione per un pieno inserimento tra le Grandi dell'Europa”.

Il Presidente della Confedilizia ha citato vari casi di imposte assurde (come la licenza dell'ascensore) e si è soffermato sull'Ici, “una imposta iniqua, assurda, contraddittoria, che solo un Parlamento ‘stile prima Repubblica’ poteva varare in quanto grava solo sul proprietario e non su chi la utilizza e, quindi, incostituzionale”. Anzi, ha aggiunto Sforza Fogliani, è, visto quanto è accaduto in Commissione Bilancio al Senato, una “imposta-giocattolo in mano ai sindaci che minacciano di ritoccarla con troppa disinvoltura”.

Ma, “caso Italia” a parte, il vertice a Roma dell'UIPI ha affrontato vari argomenti tra cui l'organizzazione del prossimo Congresso internazionale, in programma a Torino dal 21 al 25 settembre. In quell'occasione saranno discussi temi di grande attualità come la protezione della proprietà immobiliare nell'ambito della giurisprudenza delle Corti delle organizzazioni internazionali; la limitazione della fiscalità sulla proprietà privata; il ruolo della proprietà privata nello sviluppo degli Stati e lo sviluppo della proprietà privata negli Stati ex comunisti.

Oltre a Sforza Fogliani e Vi-



Il Presidente Toncic con il Segretario generale Quevy e (seminascosto) il Segretario generale aggiunto Paradias

ad un'armonizzazione del sistema fiscale sugli immobili e che i ‘paesi forti’ della Comunità facciano pesare la loro influenza anche sull'Italia imponendo al legislatore nazionale un adeguamento normativo che dia respiro al settore. Senza una precisa presa di coscienza politica del notevole peso economico e sociale che gli investimenti immobiliari hanno

ziano, hanno partecipato ai lavori del Comitato UIPI i vicepresidenti confederali De Lutio e Amerio (che era accompagnato dal Presidente dell'Ape-Torino, Besostri), il prof. Stendardi e il presidente della Confedilizia romana Pietrolucci. Presenti il Segretario Generale Tortora e l'assistente alla Presidenza Bianco.

'maglia nera' in Europa per la fiscalità



La riunione del Comitato esecutivo UIPI svoltasi a Roma



La delegazione italiana alla riunione del Comitato UIPI. Si riconoscono Viziano (secondo da sinistra), Sforza Fogliani, il segretario generale Tortora, Amerio e Besostri. Mancano - nella foto - De Lutio, Stendardi e Pietrolucci

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Impugnata al Tar la decisione dell'Antitrust

L'Anaci - la nuova associazione degli amministratori condominiali risultata dalla fusione di Anai e Aiaci (Cn marzo '95) - ha impugnato davanti al Tar Lazio la decisione dell'Antitrust che vieta i Tariffari minimi (Cn gennaio '95).

Il giudizio - per il quale si sono già svolte alcune udienze - è tuttora in corso.

Nuova reiterazione per condono e norme urbanistiche

A fine marzo - col n. 88/95 - è stato reiterato il decreto-legge in materia di condono edilizio e di procedure urbanistiche. In particolare, quanto al primo sono stati riaperti i termini di presentazione delle domande (e di pagamento delle oblazioni) per i residenti all'estero. Quanto alle seconde, è stato in pratica abolito il silenzio-assenso per le concessioni edilizie (come avevamo temuto, ma facilmente previsto) mentre si è introdotta qualche liberalizzazione per i mutamenti d'uso.

Come di consueto, riferiremo dei termini esatti del provvedimento a conversione avvenuta.

Usufrutto, uso, abitazione

Deve risarcire il danno l'usufruttuario che pregiudichi la cosa non godendone conformemente alla sua destinazione originaria.

L'usufruttuario, che esegue (o che consenta siano eseguite) opere che alterino l'originaria destinazione economica dell'immobile oggetto del suo diritto, si rende inadempiente all'obbligazione di godere della cosa usando della diligenza del buon padre di famiglia e, essendo tenuto a risarcire il danno che ne derivi al nudo proprietario, può essere condannato al risarcimento del danno in forma specifica e, perciò, al ripristino delle precedenti condizioni dell'immobile. La Corte ha, poi, soggiunto che il nudo proprietario, ancorché abbia consentito che l'usufruttuario conseguiva il possesso dei beni senza previa prestazione d'idonea garanzia, può proporre domanda di accertamento dell'obbligo dell'usufruttuario di prestarla.

(Cass. sez. un., 14 febbraio 1995, n. 1571)

INTERVENTO

Niente tasse sulle case sfitte

di Corrado Sforza Fogliani *

L'Italia è la nazione, in Europa, con la più alta tassazione per la casa. Colpisce da 37 miliardi, in ogni anno, il fisco. Ha fatto aumentare la pressione fiscale che su di essa grava del 47,9% in 13 anni, dal 1980 al 1993 (da 3.119 miliardi a 7.564 miliardi). In questa situazione, il Senato - nell'ambito della manovra economica correttiva - ha deciso (con l'adesione del Governato di respingere i tentativi per deliberare, da parte dei Comuni, la sgravaio dell'Ici, e di restituire fino a maggio (dopo il termine elettorale amministrativo di aprile).

In sostanza, si tratta di una scelta autorizzatoria a un aumento dell'Ici calcolato a parità di base dell'imposta. Infatti, l'autorizzazione viene data con lo stesso provvedimento con il quale si riducono i trasferimenti di Stato allo Stato di Comuni, ed è quindi evidente che i Comuni si vedranno in questo modo delle distinzioni di natura, così che l'effetto finale della manovra per questa parte sarà che quei che si ripartiscono il costo sarà ripartito alla spesa in perdita. Il tutto, agendo su un'ipotesi che - oltre che essere forse la più odiosa (e odiosa) di tutte - è anche la più iniqua perché non grava sugli utilizzatori dei servizi comunali (ai quali dovrebbero - a non

di tanto, una penalizzazione fiscale in più sugli immobili non occupati (definiti nel regolamento edilizio) e già e ha effetti negativi e peggiori proprio per le ragioni già dette. Fisco, che propone di agire anche con l'Ici non ha niente di tutto questo (né della già esistente penalizzazione, né cioè dei suoi effetti peggiori).

Ma non è tutto. C'è anche chi pensa di aumentare il costo del Senato - secondo alla Camera una sorta di "penalizzazione" per gli immobili sfitti. E qui, l'incasso per una si rischia alla domanda fino a raggiungere livelli insostenibili.

Chi pensa a un'Ici così "corrotta", dovrebbe anche spiegare come si farà a capire - e stabilire - chi tiene un immobile "sfitto" per non volerlo "locare" (che è un atteggiamento soggettivo, finora ritenuto impenetrabile in termini di certezza giuridica), differenziando i costi da chi tiene un immobile non "sfitto" ma semplicemente "non finanziariamente occupato" (che è un'altra cosa) perché si tratta di un immobile non agibile, oppure perché si tratta di un immobile da ristrutturare, oppure - anche e comunque - perché il proprietario ha magari un figlio o una figlia che in una decina d'anni potrebbero anche volere sposare (e se l'immobile viene locato, ci si mette un padrone in casa, altro che avere la certezza che sarà libero, anche nel giro di diciannove).

Il nodo della questione è qui. Prima

di tutto, una penalizzazione fiscale in più sugli immobili non occupati (definiti nel regolamento edilizio) e già e ha effetti negativi e peggiori proprio per le ragioni già dette. Fisco, che propone di agire anche con l'Ici non ha niente di tutto questo (né della già esistente penalizzazione, né cioè dei suoi effetti peggiori).

In secondo luogo, per essere in regola con le proprie leggi (e il legislatore con la propria coscienza), lo Stato dovrebbe - prima di penalizzare anche gli "sfitti" non - assicurare che la parola "occupato" della stessa procedura, e che l'immobile locato venga considerato solo quando per tutti i termini, condizioni e procedure previste in regolamento, autorizzatori di loca.

In sostanza, si può concludere, è un errore che la Camera, in sede di manovra della manovra, non solo non opponga alle norme che penalizzano chi possiede sfitti, ma colleghi l'occupazione per abitazione anche l'altra legislazione (in materia del fisco, quella di autorizzare i Comuni a recuperare da case e condonati i costi finanziari non più recuperabili a più di metà dello Stato. Se risale invece ha dovuto da asservi, a esso devono essere riservati a recuperare anche i Comuni. Chi così, cioè, che - nella prima Repubblica - hanno contribuito una volta a propria lobby dello spazio, e che vorrebbero continuare a scendere.

* Presidente Conedilizia

MINISTERO INDUSTRIA, COMMERCIO E ARTIGIANATO

Caratteristiche dei rivelatori di gas combustibile per uso domestico

Circolare 20 dicembre 1994, n. 162473.

Legge n. 46/1990 sulla sicurezza degli impianti domestici e legge n. 1083/1971 sulla sicurezza di impiego del gas combustibile. Lettera circolare alle camere di commercio e agli uffici UPICA sulle caratteristiche, per la commercializzazione, dei dispositivi rivelatori di gas combustibile per uso domestico e similare. Normativa tecnica di riferimento.

A seguito delle disposizioni della precedente lettera circolare n. 161892 del 27 luglio 1994, di pari oggetto, e alla luce dei «requisiti generali per i rivelatori di gas per uso domestico» fissati dalla norma CEI/UNI-CIG 70028, si rendono necessarie le seguenti puntualizzazioni, indispensabili per una corretta applicazione della legge n. 46/1990, concernente la sicurezza degli impianti domestici, ai sensi della legge n. 1083/1971, sulla sicurezza di impiego del gas combustibile.

Questo Ministero ha il compito istituzionale, derivato dalle disposizioni della legge n. 1083/1971, di assicurare un corretto impiego del gas combustibile, ai fini della sicurezza.

La sicurezza si consegue mediante il rispetto dei requisiti di buona tecnica che i prodotti commercializzati ed installati devono assicurare.

La rispondenza alle normative tecniche stabilite dagli organismi di normazione (UNI e CEI) costituisce presunzione di conformità alle regole della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza (leggi numeri 46/1990, 186/1968 e 1083/1971).

Come è noto, la legge n. 46/1990 disciplina i requisiti di sicurezza degli impianti civili, a valle dei misuratori (elettrici o di gas combustibile, ecc.).

Per quanto riguarda l'impiego del gas combustibile, dopo una serie di studi si è giunti alla stesura di una normativa tecnica sperimentale, per i dispositivi ad uso domestico o similare, atti a rivelare, con segnali luminosi e/o acustici, la presenza di gas, entro determinati limiti di sicurezza, collegati a distanza, o localmente, con elettrovalvole di intercettazione del flusso del gas combustibile. L'installazione dei rivelatori di gas ha una funzione sussidiaria rispetto alla osservanza di tutte le regole tecniche contenute nelle norme UNI-CIG, per la salvaguardia della sicurezza, di cui alla legge n. 1083/1971.

La norma CEI/UNI-CIG 70028, edizione dicembre 1994, «Rivelatori di gas naturale e rivelatori di GPL per uso domestico e similare», dopo la necessaria inchiesta pubblica è stata approvata dal Ministero dell'Industria, del commercio e dell'artigianato, ai sensi della legge n. 1083/1971, sentita l'apposita commissione interministeriale.

Detta norma CEI/UNI-Cig 70028 è la normativa di un prodotto, volto a garantire l'incolumità delle persone contro le eventuali dispersioni di gas negli ambienti domestici, e non contiene indicazioni sulle modalità di installazione del dispositivo, ma obbliga il costruttore a fornirle insieme alle istruzioni per l'uso.

Questa amministrazione pertanto, ai fini del rispetto delle regole per la salvaguardia della sicurezza, ritiene indispensabile che per ogni «dispositivo rivelatore di gas combustibile», immesso in commercio ai fini di una sua installazione domestica, il costruttore debba provvedere a fornire, insieme alle istruzioni per l'uso, chiare indicazioni sulle modalità di collegamento tra i componenti del dispositivo stesso (alimentatore, rivelatore ed attuatore) con la parte relativa all'intercettazione del flusso del gas combustibile (p. es. elettrovalvola).

Nel richiamare il principio della direttiva comunitaria a protezione dei consumatori contro i rischi che possono colpire la salute e la sicurezza, che prevede il ritiro dal mercato dei prodotti pericolosi, questa amministrazione provvederà, a norma delle disposizioni vigenti, al controllo sul mercato dei dispositivi oggetto della presente circolare.

Passi carrabili "a raso", perché esenti

In relazione ai passi carrabili "a raso", di cui si è già ampiamente riferito su queste pagine (cfr. Cn aprile '94), la Circolare del Ministero delle Finanze 25.3.94 chiarisce la ragione dell'esenzione dal pagamento della TOSAP per detti accessi.

Scrivo il ministero: "La chiave di lettura è che nel caso specifico degli accessi "a raso" manca il presupposto e, dunque, la ragione dell'imposizione. In sostanza, non esiste alcuna occupazione del suolo pubblico che attribuisca al proprietario dell'accesso una posizione differenziata rispetto alla generalità dei cittadini.

Al contrario, applicare la tassa a una simile fattispecie significherebbe, in pratica, sottoporre a tassazione il semplice accesso alla proprietà privata che è un diritto prioritario e assoluto per tutti. Non solo, ma si verificherebbe anche un'aperta violazione del principio, secondo il quale la tassa va commisurata alla superficie occupata".

Costituiscono, sempre secondo la Circolare in esame, figura tipica di passi carrabili "a raso" i portoni e i cancelli che si aprono direttamente sulla via pubblica, nonché gli accessi arretrati su area privata e raccordati alla via pubblica con semplici innesti di materiale bituminoso. Infatti, "Non danno luogo ad applicazione della tassa le semplici coperture di aree con il manto bituminoso e la sistemazione di aree antistanti gli accessi con materiale ghiaioso o di altro genere, in quanto dette opere attingono alla sistemazione del fondo stradale".

Inoltre "non danno luogo ad applicazione della tassa le coperture di fossi di canali lungo le strade quando tali manufatti, nella sostanza, rappresentano un'opera di pubblico interesse, essendo costruiti per il vantaggio della collettività generalizzata: sono, invece, tassabili come passi carrabili le coperture di fossi o di canali, effettuate solo con riferimento a specifiche unità immobiliari, allo scopo di facilitare l'accesso dei veicoli alle stesse. Sono ancora da ritenersi tassabili come passi carrabili quei manufatti costituiti da semplice smusso dei marciapiedi per i fini di cui sopra; in questo caso, ovviamente, il manufatto tassabile è solo lo smusso".

Indennità espropri ancora alla Corte

Dopo la Commissione tributaria di Milano (cfr. Cn febbraio), anche quella di Palermo ha nuovamente rimesso all'esame della Corte costituzionale la legge sull'indennità di esproprio. In particolare, viene denunciata come illegittima la previsione di imposizione fiscale, stabilita con legge retroattiva, di fatti che hanno completamente esaurito i loro effetti economici e patrimoniali e non possono pertanto essere indici di capacità contributiva.

L'ECO DELLA STAMPA

Il mercato è troppo ristretto, ma da pochi mesi qualcosa si muove
I patti in deroga disincagliano i fitti

MILANO. - Le città date in deroga sono poche, ma da pochi mesi qualcosa si muove. Il mercato si muove. Miracolo: nelle città rispuntano le offerte di alloggi in affitto. Casa, con i nuovi affitti si risveglia il mercato.

Da *Il Messaggero* del 26.2.95

IL MERCATO SI MUOVE
Miracolo: nelle città
rispuntano le offerte
di alloggi in affitto

Da *Il Resto del Carlino* del 4.3.95

Con i nuovi affitti
Casa, con i nuovi affitti
si risveglia il mercato

Da *La Stampa* del 26.2.95

Tribunale Piacenza, sì ai patti in deroga nell'uso diverso

Il Tribunale di Piacenza (con una decisione della cui motivazione è estensore lo stesso Presidente del Tribunale, dott. Caltabiano) ha recentemente affermato la piena legittimità dei patti in deroga nell'uso diverso dall'abitativo.

È la prima sentenza di Tribunale che affronta ex professo il problema (risolto con la conferma della decisione del Pretore, pure nello stesso senso).

La sentenza - già trasmessa nel suo testo integrale a tutte le Ape, ove può essere consultata dai soci - è pubblicata anche sull'*Archivio delle locazioni* (n. 1/95).

IN BREVE

Agenzie immobiliari comunali

L'annoso problema delle locazioni si può risolvere, secondo studi congiunti sul profilo economico e sociale effettuati dal Cnel, tramite la costituzione di agenzie e istituti immobiliari. Si tratta di un intervento diretto da parte delle amministrazioni comunali o tramite una società per azioni nell'intento di migliorare la disponibilità di alloggi.

Confedilizia protesta coi sindaci di 11 città

La Confedilizia ha espresso in un comunicato una "vibrata protesta" per non essere stata consultata sul progetto elaborato dagli Assessori casa di 11 Comuni in materia di locazioni. "È stata studiata e concordata - dice la Confedilizia - con i soli sindacati inquilini. Il terreno dello scontro così scelto non sembra davvero il più idoneo ad una serena valutazione del delicato problema ma solo ad un suo demagogico approccio, ed appare tipico di momenti politici che credevansi superati". Della protesta e della "assoluta mancanza di consultazione", Confedilizia ha dato notizia anche alla Presidenza del Consiglio ed ai ministri dei Lavori Pubblici e delle Finanze.

RASSEGNA STAMPA

Inquilini privilegiati, proprietari tartassati

Due lettere interessanti su *il Giornale*, rispettivamente, del 17/3 e del 23/3.

Nella prima, un lettore di Udine scrive: «A proposito dell'Ici, quello che mi meraviglia è che ancora non siano insorti, contro questa tassa, tutti coloro che non godono di redditi favolosi e «sono proprietari» di una sola casa per prima abitazione e gravata di mutuo, quindi di ipoteca. In questa situazione si trovano la media delle famiglie giovani. In che senso sono proprietari dell'immobile? È costituzionale esigere altre tasse sulle case da questa fascia di cittadini che, al momento di metter su famiglia negli anni passati, non trovava alcuna casa in affitto grazie ai privilegi concessi ad altra fascia di cittadini, per lo più ormai inseriti nel mondo del lavoro e magari ricchi?».

Nella seconda lettera, un lettore ("f.m.") di Milano scrive: «È noto che per i locali portineria di un condominio occorre pagare la tassa Ici. Nel 1992 gli amministratori dovettero reperire i dati catastali anche per l'Isi ricevendo per tali operazioni un compenso extra emolumento. Tale compenso continua però a essere richiesto anche se ormai l'Ici è pagamento di routine come altre bollette: acqua, rifiuti, ecc. Nel mio condominio a fronte di un'imposta di L. 207.900 compare in consuntivo l'importo di l. 300.000 a favore dell'amministratore, che pertanto incassa ogni anno più del Comune di Milano».

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

DALLE RIVISTE

La revisione delle Tabelle millesimali, per errori di fatto e di diritto

Diversi articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 509, quelli di Franco Guazzone (Adempimenti catastali e fiscali per il 1995), Silvio Rezzonico (Condominio edilizio: l'ultima disciplina), Silvio Campana (La nuova disciplina del condono edilizio nei rapporti di vicinato), Alberto Fossati (Uso, cambio d'uso, trasformazione d'uso e condono edilizio). Sul n. 510, importante lo studio di Franco Guazzone sulla "rivoluzione" del Catasto e quello di Luigi Ferrajoli sugli aspetti fiscali del condono edilizio. Sul n. 511, poi, approfonditi gli studi di Silvio Rezzonico (Nuovo processo civile e sospensione delle delibere assembleari), Ettore Ditta (Multiproprietà: la direttiva europea), Gianluca Groppi (Sicurezza degli impianti: chi deve provvedere) e Silvio Campana (La nuova disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità).

Diversi gli studi da segnalare anche sul *il fisco*. Sul n. 8, quello di Francesco Ferronato e Giuseppe Rebecca sugli immobili di interesse storico artistico e l'Ici. Sul n. 10, quello di Angelo Buscema su "Le verifiche per odontotecnici, dentisti e amministratori di condominio". Sul n. 11, segnaliamo gli studi di Stefania Cianfrocca e Claudia Rotunno (in materia - fra l'altro - di tassa rifiuti) nonché quelli di Giuseppe Verna e di Roberto Lunelli sulle società di comodo (anche immobiliari).

La *Rivista di diritto tributario* (n. 1) pubblica un importante panorama di Loris Tosi in materia di "Principi generali del sistema tributario locale" mentre la *Rassegna di diritto civile* (n. 4) ospita uno studio esaustivo di Attilio Franco Orio su "L'occupazione appropriativa di un immobile da parte della p.a. per la costruzione di un'opera pubblica: un decennio di 'indecisioni' giurisprudenziali". Il *Corriere Giuridico*, dal canto suo, pubblica - sul suo n. 2 - un articolo di Mario Cicala su "Finanziaria e 'nuovo' condono edilizio".

Su *Immobili e proprietà* (n. 3), fondamentali lo studio di Michele D'Amico sulla necessità dell'assistenza delle associazioni nei patti in deroga e quello di Alessio Zaccaria sulle modalità dell'assistenza. Sempre sullo stesso numero della stessa rivista, da segnalare gli studi di Tiziano Ugocioni sull'impugnazione dei provvedimenti della P.A. da parte dell'amministratore condominiale nonché di Saverio Fossati su Iva e ristrutturazioni. Su *informarsi* (n. 2) interessante lo scritto di L. Abis sulla ripartizione della spesa dei consumi idrici in un condominio.

"Gli oneri accessori" nella locazione è l'argomento che Riccardo Redivo tratta su "Consulenza casa" (n. 2), che pubblica anche un articolo di Bruno Benelli sui diritti della portiera lavoratrice madre.

Risparmio oggi pubblica nel suo n. 6/94 un'intervista al Presidente confederale dal titolo: "Il condono? Molte polemiche, ma l'edilizia sta morendo". Sulla *Rivista giuridica di urbanistica* (n. 2/94), completa la disamina di Antonio Chierichetti sull'annullamento d'ufficio della concessione edilizia nella giurisprudenza mentre Giuseppe Garzia vi scrive del procedimento di individuazione dei beni privati di interesse storico e artistico.

L'*Informatore Pirota* (n. 9) pubblica un chiaro studio di Guglielmo Saporito dal titolo "Il condono edilizio spiana la strada alla regolarizzazione edilizia dei manufatti produttivi". Su *Quadrimestre* (n. 3/93) segnaliamo la nota di Massimo Palazzo su "Casa familiare", divorzio e convenzioni stipulate tra coniugi separandi". *Nuova Rassegna* (nn. 21-22) ospita studi di Michele Avantageggiati (In tema di controllo dell'attività urbanistica edilizia: degli artt. 15 e 26 della legge n. 47/85 e di altre connesse problematiche) e di Nicola Cortazzo (La nuova concessione edilizia).

Fondamentale e interessantissimo - come sempre - lo studio di Maurizio De Tilla che compare sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 6/94) in tema di revisione delle Tabelle millesimali per errori di fatto e di diritto. Sulla stessa rivista (e sullo stesso numero) esaustiva anche la nota di Benedetto Graziosi sul valore urbanistico dell'iscrizione al catasto fabbricati di edifici non rurali. Sulla rivista *Comuni d'Italia* (n. 2) segnaliamo invece gli studi di Italo Walter Politano sulla retrocessione dei beni espropriati e di Giuseppe Turco Liveri sui provvedimenti sanzionatori per opere abusive realizzate su beni ambientali tutelati.

Per finire, *Gente Money*. Che nel suo numero di marzo pubblica un interessante articolo dal titolo "State attenti a tasse e catasto": chi compra un fabbricato rurale - v'è detto - deve misurarsi con il Fisco, ma anche il Comune può creare complicazioni. E la rivista spiega "come evitare i passi falsi".

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

CONVEGNO A BOLOGNA

La redditività degli immobili resta bassa

Resta bassa la redditività della locazione immobiliare. Il rendimento lordo, infatti, oscilla su base annua tra il 2,8% ed il 3,2% di Roma e il 2,5 ed il 3% di Milano, in relazione alla zona. Va meglio a Bari dove si va dal 3,9% al 4,5%. Venezia, invece, è la città dove gli affitti sono più alti. Sono questi alcuni dei dati emersi a Bologna al Convegno promosso dalla Confedilizia, l'organizzazione storica dei proprietari di casa, per fare il punto giuridico dei patti in deroga, a due anni e mezzo dalla loro entrata in vigore.

Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, ha rilevato che la "redditività lorda degli immobili locati si conferma insufficiente, sia in assoluto che comparata ad altri investimenti. Già a livello di redditività lorda. Se, poi, si aggiunge che sulle case in Italia grava un'imposizione fiscale che non ha precedenti e che, anzi, qualcuno tempo addietro voleva rendere definitiva, si capisce bene perché il mercato della locazione sia nel nostro Paese di dimensioni così ridotte rispetto a tutta l'Europa. Questo" ha aggiunto "determina un inevitabile e preoccupante condizionamento della mobilità della popolazione sul territorio ed è causa di alti costi sociali. Nonostante ciò, nulla si fa per incentivare la locazione, con una miopia che è davvero allarmante".

Qualcosa, comunque, seppure in modo molto lieve, si è mosso con l'introduzione dei patti in deroga, entrati in vigore nell'agosto 1992. L'anno scorso le oltre 150 strutture territoriali della Confedilizia hanno prestato l'assistenza di legge per la stipula di quasi 100 mila contratti in deroga per uso abitativo e di circa 12 mila contratti in deroga per uso diverso.

Dall'autorevole osservatorio della Confedilizia - che quest'anno celebra i suoi 80 anni di attività - emerge che la città più cara è Venezia. Nel centro storico del capoluogo lagunare un appartamento di 100 mq. infatti, costa f. 1.250.000, anche se a livello di centri storici le grandi città alla fine si equivalgono. A Milano, per esempio, il canone mensile medio per un appartamento di analoghe dimensioni è infatti di f. 1.200.000 e più o meno l'importo è uguale anche a Roma. Fra le grandi città, Venezia resta più cara anche per gli appartamenti collocati nella semiperiferia, mentre è battuta da Milano per gli alloggi in periferia (oltre f. 800 mila al mese, contro le 725 mila di Roma e le 700 mila di Venezia). Le due metropoli, Milano



Il tavolo dei relatori, col Presidente Fiorini

e Roma, inoltre, sono più care di Venezia anche per gli appartamenti situati nelle frazioni e nelle rispettive provincie.

Soffermandosi sui patti in deroga, Sforza Fogliani ha riconosciuto che essi "funzionano in modo crescente e, soprattutto negli ultimi mesi, hanno consentito di rimettere in moto il mercato anche nell'uso diverso. In questo settore, infatti, la contrattazione è aumentata in modo improvviso ed inaspettato essendo l'unica che, con la sua flessibilità, permette di vincere lo sfitto nel settore, che comunque resta grave, anche per effetto della contingente situazione economica".

I lavori del Convegno di Bologna, presieduto da Gualtiero Fiorini, Presidente della locale Confedilizia, hanno compiuto una analisi tecnico-giuridica di due anni e mezzo di patti in deroga. A tale proposito il prof. Guido Alpa, ordinario di diritto privato all'università *La Sapienza* di Roma, ha posto in evidenza che l'assistenza dei sindacati della proprietà edilizia e degli inquilini, e comunque di sindacati che siano davvero rappresentativi in sede nazionale, è

indispensabile per la valida stipula dei contratti in deroga. Da parte sua il Prof. Ettore Casadei, ordinario di diritto agrario all'università di Bologna, ha affermato che, nel fornire l'assistenza di legge, i sindacati sono portatori di un interesse che supera quello delle parti stipulanti.

Infine il Prof. Giovanni Gabrielli, ordinario di diritto civile all'Università di Trieste, ha esposto gli argomenti a favore dell'applicabilità dei patti in deroga anche nell'uso diverso da quello abitativo. A tale proposito ha sottolineato come in difetto molti istituti, fra cui la regolamentazione degli oneri accessori e del deposito cauzionale, paradossalmente sarebbero derogabili nell'uso abitativo, ove semmai c'è bisogno di protezione sociale, e non nell'uso diverso, dove sono in ballo solo interessi economici.

Il Convegno di Bologna ha offerto l'occasione per presentare il manuale "Patti in deroga - tutto quello che si deve sapere", edito dalla Confedilizia, con studi dei proff. Alpa e Gabrielli e con i contratti tipo per l'uso abitativo e quello diverso.

CONVEGNO A COMO



Pubblico delle grandi occasioni al convegno indetto a Como dalla locale Confedilizia sul problema dell'adeguamento degli impianti elettrici e termici. Dopo il presidente dell'Ape avv. Enrico Cantoni - che ha diretto i lavori - hanno svolto relazioni l'ing. Piergiorgio Pozzi ed il p. ind. Giuseppe Leoni. Numerosissimi gli interventi ed i quesiti posti dai presenti.

Confedilizia su "i Merit"

La Confedilizia è ricordata su "i Merit" del *Sole-24 ore*, l'annuale raccolta degli elzeviri domenicali che sull'inserimento culturale dell'importante quotidiano economico pubblica, puntualmente ogni settimana, il prof. Italo Mereu, insegnante emerito - oggi in forza al Libero Istituto Universitario Cattaneo di Castellanza - di storia del diritto.

Mereu ha chiesto al Presidente confederale - suo amico personale - di fargli la "presentazione" del volume di quest'anno e il Presidente ha così ricordato che la Confedilizia si guadagnò tempo fa un "Merit" (tale il nome della rubrica di Mereu, dalle iniziali del suo cognome e nome). Fu quando vinse il ricorso al Tar del Lazio contro gli estimi Formica, che Mereu vide (e visse) sul quotidiano milanese come una vittoria del diritto e della giustizia.

CASSAZIONE

Contratto di locazione urbana - Qualificazione - Indagine del giudice sulla prevalenza dell'utilizzo. (*Legge 203/1982, articolo 6; legge 392/1978*)

La distinzione tra affitto e locazione non attiene puramente e semplicemente all'oggetto, nel senso che sia configurabile il contratto di affitto se il bene concesso in godimento è capace ex se di produrre frutti, ricorrendo nell'ipotesi opposta il contratto di locazione. Ciò che rileva ai fini della configurazione del contratto di affitto, non è il godimento di una cosa produttiva quale oggetto del contratto, bensì che il bene sia "locato" al fine di consentire all'affittuario la gestione produttiva del bene. Occorre, quindi, verificare la funzione attribuita al bene dalle parti nell'ambito del rapporto contrattuale. Il criterio di individuazione è quindi oggettivo e soggettivo a un tempo, inerendo sia la funzione obiettiva del bene, sia quella particolarmente presa in considerazione dalle parti. (*P. Ben.*)

• *Sezione III, sentenza 19 gennaio 1995 n. 592 - Pres. Taddeucci; Rel. Marletta; Pm (conf.) Marinelli; Ric. Tarusello; Res. Bottin*

Sì ai rifiuti divisi

Assoedilizia difende Formentini

L'Assoedilizia (l'associazione milanese della Confedilizia) si è schierata a favore della recente decisione del comune di Milano sulla raccolta differenziata dei rifiuti obbligatoria, una decisione che ha scatenato un vespaio di polemiche. Secondo quanto disposto dall'amministrazione e dall'Amsa, i cittadini dovranno selezionare i propri rifiuti e buttare plastica, carta e vetro direttamente in appositi cassonetti che saranno posti nei cortili condominiali. «Questa impostazione ci sta bene» ha spiegato il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici, «ma si deve riconoscere che l'operazione è partita anticipando i tempi tecnici di una organizzazione che è ancora in fase di messa a punto e di rodaggio».

L'efficacia del provvedimento, in particolare, è direttamente influenzata dalla chiusura delle canne di scarico nei palazzi. «Se tale chiusura presenta vantaggi anche da un punto di vista igienico», ha continuato Assoedilizia, «non va trascurato il problema, negli edifici privi di ascensore, delle conseguenze per i residenti, specie se si tratta di persone anziane o malate, che sarebbero costrette a utilizzare le scale per conferire i rifiuti in cortile». In questo caso «il servizio di raccolta dovrebbe inevitabilmente essere effettuato sulla porta del residente oppure utilizzando il portiere a domicilio, eventualmente con un'incentivazione per questo incarico».

Ma, nonostante queste difficoltà organizzative di avvio, l'operazione va comunque nella direzione di favorire il riciclaggio e soprattutto di limitare la quantità di rifiuti da conferire in discarica. A questo proposito, Assoedilizia, nel corso dell'anno, metterà in piedi una serie di iniziative di educazione dell'opinione pubblica. «Sul piano educativo credo che occorra muoversi anche nella direzione di una minor produzione, per esempio, degli imballaggi superflui», ha continuato Colombo Clerici, «anche prevedendo un sistema di costi che incentivi il cittadino ad attuare la raccolta differenziata».

Gabetti: i patti in deroga funzionano

Il 1994 si è rivelato positivo per gli affitti a dimostrazione che il sistema dei "patti in deroga" ha contribuito a movimentare un mercato statico.

Resta sempre il fardello fiscale e l'incognita si aggrava, in un periodo in cui le varie ipotesi di riforma della fiscalità vedono affacciarsi indicazioni penalizzanti per gli immobili.

Il giudizio è di Giovanni Gabetti. Ne ha riferito *la Repubblica* del 16.3.95.

Riscaldamento: impianti centralizzati contabilizzati

Un'alternativa - molto diffusa all'estero - agli impianti di riscaldamento autonomo nell'ambito dei condomini è rappresentata dagli impianti centralizzati a contabilizzazione autonoma che consentono a ciascun condomino di programmare gli orari e le modalità di accensione del riscaldamento nel proprio appartamento.

Il vantaggio è di evitare i costi di installazione degli impianti autonomi assicurando a ciascuno una certa discrezionalità di funzionamento del riscaldamento. Secondo gli esperti il costo di installazione dei sistemi a contabilizzazione (per gli immobili di nuova costruzione la relativa predisposizione è imposta dal D.P.R. 412/1993) non è particolarmente elevato anche se si tratta di impianti di notevole livello tecnologico e quindi da affidare solo ad imprese effettivamente specializzate.

LOCAZIONE

Una nuova sentenza

Proroga 2bis e dimostrazione "necessità"

Una sentenza del Tribunale di Napoli (in corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni) conferma la tesi della Confedilizia, del resto già affermata dai Pretori di Pisa e Lodi. Eccone la massima.

«Allorquando, nel corso del giudizio già intrapreso, il locatore intenda far valere il motivo della "necessità" (di cui agli artt. 29 e 59 della legge n. 392/78), che gli impedisce di stipulare un nuovo contratto o patti in deroga, non opera il regime di proroga di cui innanzi. In tal caso non è necessario, per far valere detta "necessità", che il prosieguo del giudizio debba svolgersi con la forma di cui all'art. 30 della legge in esame, con incardinazione davanti al Pretore, col rito del lavoro e conversione del rito ex art. 48: trattasi, piuttosto, di una "variabile" da introdurre nel giudizio per finita locazione, ritenuta ammissibile dalla prevalente giurisprudenza in fase di trapasso dalla fase speciale a quella ordinaria».

Tribunale Napoli 21.11.94 n. 9300
Da: Immobili & Proprietà n. 3/1995



Da Il Sole-24 ore del 10 marzo



Da Italia Oggi del 14 marzo. Siamo in attesa del seguito...

Pubblicati a Bologna i dati di un'attesa indagine di Nomisma sulla casa

L'incertezza politica danneggia gli immobili

Intanto, ritornano sul mercato

L'incertezza politica pesa anche sul settore immobiliare, impedendo un'inversione di tendenza, nonostante il miglioramento della situazione economica e la ripresa dei consumi interni. Lo ha rilevato Nomisma, nel primo rapporto 1995 dell'osservatorio sul mercato immobiliare. "La mancanza di stabilità politica - ha detto Gualtiero Tamburini, presentando lo studio - allontana gli investimenti; le intenzioni d'acquisto delle famiglie, che pur risultano in aumento, faticano a tradursi in fatti; anche per gli investitori stranieri l'incertezza politica è un grande deterrente: non stanno comprando nonostante condizioni valutarie favorevoli". In questo quadro, per quanto riguarda le abitazioni, Nomisma prevede per il 1995 prezzi sostanzialmente stabili e un certo incremento delle compravendite. Mentre nel settore degli immobili di impresa le indicazioni sono ancora negative: sia per gli uffici sia per il comparto commerciale non si vede l'uscita dal tunnel della crisi, anche se le tendenze ribassiste sui prezzi dovrebbero essere meno forti che in passato. Nel corso del '94, mediamente nelle aree urbane i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 2,6%, ma nella seconda parte dell'anno la contrazione è stata più debole: meno 1%. Nell'ultimo triennio, le compravendite sono calate di 60 mila unità. Nelle grandi aree urbane la riduzione è stata di circa il 40%, nella cintura la tendenza è stata contenuta al 10%.

Il numero di compravendite di abitazioni nel corso del '94 dovrebbe essersi attestato sulle 491 mila unità, pari al 2% in meno dell'anno precedente e molto al di sotto del livello record del 1991, quando superarono le 555 mila. Ma, secondo Nomisma, negli ultimi mesi le compravendite specie nelle aree urbane meno grandi e per le tipologie immobiliari di valore contenuto, dovrebbero avere subito un lieve incremento. Anche la domanda potenziale di abitazioni è in crescita: stando alle intenzioni di acquisto delle famiglie, nei prossimi due anni potrebbero esserci 240 mila compravendite in più, vale a dire

il 25% in più di transazioni all'anno. Se per il mercato delle compravendite la situazione resta sostanzialmente stabile, il mercato delle locazioni segnala invece una certa vivacità. A due anni e mezzo dall'introduzione dei patti in deroga, Nomisma stima in oltre il 35% l'incremento verificatosi nel mercato dell'affitto. La dimensione attuale dei volumi si dovrebbe così aggirare sugli 850 mila contratti l'anno.

"La parziale liberalizzazione - ha detto Tamburini - sta riportando sul mercato anche molte abitazioni prima tenute sfitte". E nel '91 secondo l'Istat c'erano in Italia 582 mila case vuote.

Per quanto riguarda i prezzi di locazione, quelli di libero mercato si sono ridotti - secondo Nomisma - dell'11 per cento, mentre hanno registrato aumenti quelli ad equo canone.

La Tassa di Tremonti

La ridefinizione (nel libro bianco Tremonti) delle imposte locali, ha come asse portante la TLI (Tassa Locale sugli Immobili) in sostituzione di ICI, Iciap e Tassa sulla raccolta rifiuti. In realtà la TLI non è una ma due imposte: una sul valore patrimoniale e una sui trasferimenti. Il valore patrimoniale è quello definito - e qui casca l'asino - dalle attuali rendite catastali, la cui revisione, da adempiere entro il 1995, è stata prorogata al 1997 dal Governo proprio nei giorni scorsi. L'opportunità di un'imposta tipo Ici è fuori discussione (ed invero già esiste), così come è auspicabile un potenziamento del patrimonio come indicatore, accanto al reddito, della capacità contributiva. Qui però si propone poco più di un'elevazione delle aliquote ICI, a cui è contrapposta la sottrazione dei redditi figurativi sui fabbricati non destinati ad affitto dalla base imponibile dell'Irpef. In sostanza una sostituzione tra imponibili che comunque risultano accertati nello stesso modo. È invece conservato nell'imponibile Irpef il reddito dei fabbricati in affitto. Un aspetto, quest'ultimo, assai discutibile, destinato a creare forti distorsioni, origine di cunei fiscali molto differenziati tra investimenti patrimoniali alternativi. Non si deve dimenticare infatti che la tassazione attuale già privilegia fortemente l'investimento nella casa destinata ad abitazione, rispetto ad investimenti alternativi, sia in fabbricati destinati all'affitto sia in altre attività patrimoniali. E tale riforma approfondisce lo squilibrio esistente.

(P. Bosi, *Il Libro Bianco Tremonti*, in: *Rassegna Tributaria* n. 1/95)

CONFEDILIZIA:
i patti in deroga in buone mani

Norme sulla pubblicità negli ascensori

Con D.P.R. 16.1.1995 n. 42 (pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 23.2.1995) è stato emanato il regolamento di attuazione della legge 14.7.1995 n. 235. Com'è noto, quest'ultima legge stabilisce che i Comuni "hanno facoltà di consentire l'esposizione, all'interno della cabina degli ascensori in servizio pubblico, di insegne o iscrizioni recanti messaggi pubblicitari, purché non effettuati a mezzo di proiezioni luminose, anche se intermittenti o successive, o a mezzo di apparecchi sonori". Le somme derivanti dalle imposte sulla pubblicità riscosse dai Comuni devono poi essere dagli stessi utilizzate esclusivamente per il

superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici di loro proprietà, aperti al pubblico, nonché nelle strutture urbane.

Il Regolamento di attuazione stabilisce - tra l'altro - che "le insegne e le iscrizioni non possono limitare o ostacolare la manutenzione, la visibilità e l'uso dei comandi e dei dispositivi tecnologici, nè possono comportare la riduzione delle prescritte dimensioni minime interne della cabina". I Comuni, con proprio provvedimento, devono individuare l'ufficio al quale deve essere presentata la richiesta per installare l'impianto pubblicitario negli ascensori.

Passa questo giornale a un amico

Fa iscrivere un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia

In più, ci si difende meglio

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 marzo 1994 - marzo 1995	4,9%	3,68%
VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione marzo 1993 - marzo 1995	9,3%	6,98%

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

**Anno 5
Numero 4**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
il 6 aprile 1995

Cosa c'è di nuovo per la dichiarazione dei redditi

La manovra economica recentemente varata dal Governo non ha portato novità per i proprietari di casa relativamente alla prossima dichiarazione dei redditi, che andrà presentata entro il prossimo 30 giugno e che è relativa ai redditi del 1994. Infatti, la riduzione della detrazione per oneri ai fini IRPEF - passata dal 27% al 22%, giusta l'articolo 18, comma primo, del decreto legge 23 febbraio 1995, numero 41, come convertito - si applica agli oneri sostenuti nel periodo di imposta 1995 e quindi avrà effetto sulla dichiarazione dei redditi che andrà presentata nel 1996.

Tuttavia, a proposito della dichiarazione dei redditi di prossima presentazione, un'importante novità per i proprietari di case - ma non per tutti - c'è e deriva dall'articolo 2, commi terzo e quinto, della legge 27 luglio 1994, numero 473. In base a queste norme - come già indicato in *Confedilizia notizie* dell'aprile 1994, pagina 13 - è prevista una particolare forma di deducibilità di onere, a favore dei soli proprietari di immobili situati nei Comuni che hanno vittoriosamente esperito il ricorso contro le tariffe d'estimo, di cui alla legge numero 75/1993. Le nuove tariffe d'estimo e le nuove rendite si applicano infatti - per le sole imposte dirette - dal 1°

gennaio 1992 nei casi in cui risultino di importo inferiore rispetto alle tariffe d'estimo ed alle rendite precedentemente in vigore. In tal caso, i contribuenti nella prossima dichiarazione dei redditi possono dedurre dal reddito complessivo la differenza tra il reddito dei fabbricati determinati sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite di cui ai DD.MM. 20 gennaio 1990 e 27 settembre, dichiarato per il periodo di imposta 1992, e quello determinato sulla base delle tariffe d'estimo e delle rendite risultanti dal D.Lgs. numero 568/1993. L'importo della deduzione è maggiorato del 6 per cento.

Numero condoni '85

Tot. 7.681.190
su un totale di 7.300 comuni
Mod. A (nuove costruzioni)
3,9 milioni
Mod. B (ristrutturazioni, cambi)
0,9 milioni
Mod. C
(manutenzioni straordinarie ecc.)
1 milione circa
Mod. D. (opere non residenziali)
1,7 milioni

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Tar Emilia Romagna, sez. n. 2, sent. n. 72 del 17 febbraio 1995.

Termini per l'impugnativa di una concessione edilizia e presupposti di legittimità

Il termine per ricorrere contro una concessione edilizia, ove non sia provata la data di conoscenza dell'atto, inizia comunque a decorrere, per esigenze ineludibili di certezza, al più tardi dalla ultimazione al rustico dei lavori, poiché tale circostanza fa presumere la conoscenza del progetto autorizzato.

Il ricorso è pertanto tempestivo e ricevibile, ove non sia provato da parte di colui che eccepisce la tardività del gravame, che il provvedimento era conosciuto almeno 60 giorni prima della notificazione del ricorso. Viene meno l'interesse alla prosecuzione del giudizio proposto avverso una concessione edilizia ritenuta illegittima ove nelle more del processo venga emanato un provvedimento di condono dell'opera abusiva.

Ogni doglianza avverso la ritenuta illegittimità del condono non può poi trovare ingresso nel ricorso pendente sussistendo l'onere di una nuova impugnativa del provvedimento di condono stesso.

La mancanza del nullaosta prescritto dall'articolo 55 del codice navale, necessario per lavori da realizzare entro la fascia di rispetto di 30 metri dal demanio marittimo, non determina la illegittimità della concessione edilizia rilasciata dal sindaco. Tale nullaosta infatti non costituisce un presupposto di legittimità dell'atto ma condiziona soltanto la liceità dei lavori in sede di effettiva esecuzione.

L'incompleta o inesatta rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati progettuali, causale o volontaria che sia, non vizia la concessione edilizia se, nonostante le carenze del progetto, non sussistono violazioni sostanziali della normativa urbanistica. Né è ammissibile dedurre genericamente la violazione della normativa sulle distanze senza un'ulteriore specificazione del motivo, pena l'inammissibilità dello stesso.

Per i non iscritti alla Confedilizia

DACCI FORZA - FATTI SOCIO

Caro lettore, se sei già iscritto alla CONFEDILIZIA, passa questo giornale a un amico.

Se ancora non sei iscritto alla CONFEDILIZIA, compila il riquadro a lato e spediscilo a:

CONFEDILIZIA
Via Borgognona, 47
00187 ROMA

Cognome _____	Nome _____
indirizzo _____	n° _____
città _____	prov. _____
c.a.p. _____	tel. _____
Desidero conoscere qual'è la sede territoriale della CONFEDILIZIA a me più vicina	
firma _____	

IN PIU' CI SI DIFENDE MEGLIO

In tutte le sedi territoriali della CONFEDILIZIA puoi avere consigli, servizi e consulenze utili ed indispensabili ad un proprietario di casa.

Puoi anche telefonare alla CONFEDILIZIA - sede nazionale (06) 679.34.89 * 679.34.94 * 679.06.74 oppure inviare un fax (06) 679.34.47

**PER MIGLIORARE LE COSE NON CONTINUARE A COMPIANGERTI
NON PERDERE L'OCCASIONE PER FAR SENTIRE INSIEME AGLI ALTRI ANCHE LA TUA VOCE**

FATTI SOCIO - AVRAI PIU' FORZA