

CONFAGRICOLTURA E CONFEDILIZIA FIRMANO ACCORDO QUADRO PER I CONTRATTI IN DEROGA NELL'ABITATIVO E NELL'USO DIVERSO

La Confagricoltura e la Confedilizia, rafforzando il protocollo d'intesa sottoscritto lo scorso anno che ha avviato un rapporto di reciproca collaborazione tra le due Confederazioni, hanno firmato - alla presenza dei presidenti Augusto Bocchini e Corrado Sforza Fogliani - un Accordo quadro per la stipula dei contratti in deroga alla legge 27.7.1978 n. 392, sia per le locazioni abitative, sia per quelle ad uso diverso.

Le due Organizzazioni hanno sottolineato che lo strumento introdotto dalla legge 8.8.1992 n. 359 sui patti in deroga, consentendo la flessibilità dei contratti, si qualifica oggi come il mezzo più appropriato per superare le resistenze della proprietà a locare. E hanno altresì evidenziato le difficoltà interpretative della normativa anche artatamente indotte, specie con riferimento alla sua applicabilità all'uso diverso, che impediscono il pieno sviluppo delle trattazioni in deroga, ponendosi come forte remora, al pari della insostenibile pressione fiscale, per una piena utilizzazione del patrimonio edilizio.

Nell'Accordo viene ribadito che la Confagricoltura riconosce l'esistenza in capo alla Confedilizia della condizione di maggiore rappresentatività in sede nazionale richiesta dalla legge 359/92 sui contratti in deroga; identico riconoscimento la Confedilizia attua a favore della Confagricoltura per la stipula da parte dei propri associati degli accordi in deroga ex art. 45 L. 203/82 in materia di contratti agrari.

L'Accordo stabilisce, inoltre, che la Confagricoltura continuerà a svolgere attività di assistenza nell'elaborazione e stesura degli accordi in deroga in materia di affitto di fondi rustici, e che la Confedilizia continuerà a prestare la propria attività di assistenza nella stipulazione degli accordi in deroga con riguardo alle locazioni di immobili urbani.

Le parti si sono poi impegnate ad operare in ogni sede perché l'imposizione fiscale sugli immobili venga ricondotta ad equità e perché, in ogni caso, sia salvaguardato il riferimento reddituale, criterio informativo del nostro sistema fiscale.

All'interno

- Acqua e fognature, taxa sugli allacciamenti

- Nomina terzo responsabile, prudenza

- Sicurezza lavoro, obblighi per i portieri

- Contratto portieri, ipotesi di accordo

- Disegno di legge (anziché decreto legge) per i parcheggi

- Eventuale dichiarazione ICI per il '94

- Patti agrari ed accordi collettivi

- Mutui in Ecu, effetto svalutazione

- Valutazione rischio amianto

- Dichiarazione redditi, istruzioni

Riuniti a Roma i Presidenti delle Federazioni



Il Presidente confederale ha presieduto a Roma una riunione plenaria dei Presidenti delle Federazioni Regionali della Confedilizia (nella foto). La Conferenza dei Presidenti Regionali - voluta dalla Presidenza confederale come organo permanente di collegamento, agile e pronto, col territorio - tornerà a riunirsi dopo riunioni dei Consigli direttivi delle singole Ape di competenza che i Presidenti regionali sono stati invitati a promuovere, per l'esame congiunto di problemi di particolare importanza ed interesse oltre che di attualità.

Il Presidente confederale ha anche partecipato - a Bologna - ad un incontro su fiscalità e sfratti con gli Assessori casa degli 11 Comuni italiani ad alta densità. Sempre nel capoluogo emiliano, il Presidente confederale ha svolto una relazione nel corso della manifestazione - presieduta dal Presidente della Confedilizia emiliana, Gualtiero Fiorini - dedicata al tema "L'intollerabile gravame fiscale sulla casa" ed alla quale hanno svolto relazioni anche l'ex Ministro degli esteri on. prof. Antonio Martino e la dott. Elisabetta Brunelli.

Unitamente al Presidente della Confedilizia romana arch. Pietrolucci, il presidente confederale ha anche incontrato il Presidente dell'Inps prof. Billia e il Comitato di presidenza dell'Inpdai. Interviste il Presidente confederale ha concesso al TG 1 ed a Radio radicale mentre è continuata la partecipazione alla rubrica "Una risposta al giorno" di Radio uno.

Convegno sul nuovo processo di locazione

Per sabato 3 giugno (inizio alle 9,30 - con la registrazione dei partecipanti - e durata prevista sino alle 13) è in programma a Piacenza (Sala Convegni Banca di Piacenza - Via 1° Maggio 37) un convegno sul tema "La nuova normativa per il processo di locazione. Aspetti applicativi e aspetti costituzionali". Relazioni: avv. Elena Baio, del Coordinamento legali Confedilizia, su "Le controversie locative nel nuovo processo civile"; dott. proc. Graziella Grassi, del Coordinamento legali Confedilizia, su "Nuova forma di intervento delle associazioni nel processo locativo"; avv. Marilisa D'Amico, Ricercatore nell'Università degli studi di Milano, su "Il processo locativo nella giurisprudenza costituzionale". Al termine, interventi e quesiti dei partecipanti.

Ancora sui Consorzi di Bonifica

Per giustificare le loro pretese contributive, i Consorzi di Bonifica assumono ora di svolgere una funzione di "preservazione ambientale". E si ritengono, con questo, che sia automaticamente legittima la loro pretesa.

Abbiamo già detto che questa funzione, al più, sarebbe svolta a favore di tutti i cittadini in quanto tali (e non dei soli possessori di immobili extra agricoli, a carico dei quali - invece - è la contribuzione consortile). Ma anche qua, i Consorzi fanno - ancora una volta - un buco nell'acqua.

Quando pretendono di svolgere funzioni fognarie, l'ostacolo insormontabile sulla loro strada - lo abbiamo già detto più volte - è rappresentato dall'art. 14 della legge n. 36 del 1994, che dispone che gli utenti tenuti all'obbligo del versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento di qualsiasi altra tariffa eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti.

E quando, invece, pretendono di svolgere funzioni ambientali, l'ostacolo è allora rappresentato da questo fatto: che un tributo per l'ambiente c'è già, istituito dall'art. 13 D. Lgs. 30.12.94 n. 504 a favore delle Province. E pagarne addirittura due (con che ci siano strutture, funzionari, dirigenti ed impiegati da mantenere) è davvero troppo.

Attenzione bene a quell'art. 26...

L'Unione inquilini (ed anche alcuni comuni) cercano di accreditare presso i proprietari la tesi che, nelle locazioni ex art. 26 (transitorie), è possibile stabilire durate inferiori a quella quadriennale anche in presenza di esigenze lavorative o abitative.

Riteniamo di dover mettere in guardia i proprietari di casa dall'accettare contratti siffatti: che, alternativamente, possono presentare il rischio di essere ricondotti ad equo canone (come canone massimo) o alla durata quadriennale. Invero, esiste - sì - una sentenza della Cassazione (n. 8785/91) che ammette anche una durata inferiore alla minima legale, ma siamo in presenza di casi sempre sottoposti alla valutazione discrezionale dei giudici il fatto che si tratti, effettivamente, di esigenze transitorie.

In sostanza. Quando sono interessati i Comuni, per non correre rischi è bene fare ricorso a patti in deroga all'art. 42 legge 392/78.

Confedilizia: i patti in deroga in buone mani

Patti in deroga, un riferimento...

Con legge 16.3.95 n. 13 la regione Emilia Romagna ha fissato i criteri per stabilire - da parte dei competenti organi - i canoni di locazione da corrispondersi dagli assegnatari di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica. Viene così prescritto che i canoni di locazione per i nuclei familiari appartenenti "alla fascia C" (reddito netto dell'intera famiglia di 40 milioni annui) sia pari all'equo canone aumentato "in misura non inferiore al 50 per cento". La stessa legge stabilisce altresì che "nel periodo successivo alla dichiarazione di decadenza dalla permanenza nell'alloggio, si applica al canone già corrisposto una maggiorazione pari al cinquanta per cento dello stesso".

TORINO

Recupero urbano affidato ai privati

Torino adotta Torino. Con questo slogan si riassume l'iniziativa presentata dall'assessore all'ambiente del comune di Torino Gianni Verneti per il recupero urbano di piazze, giardini, statue attraverso la sponsorizzazione dei privati. «Attraverso il marchio Restaura», ha dichiarato Verneti, «si è lanciata un'iniziativa unica in Italia. Qualcosa di analogo è già stato fatto da altre città come Milano e Sanremo, ma solo per la riqualificazione delle aree verdi così come Bergamo e Firenze hanno stipulato convenzioni con i privati per il recupero di monumenti storici. A Torino, invece, abbiamo creato un apposito ufficio, denominato Ricerca sponsor, al quale dal singolo cittadino all'impresa o al consorzio di commercianti potranno rivolgersi per appoggiare con i loro contributi una pluralità di iniziative che il comune aveva da tempo nel cassetto».

Sono infatti circa venti i progetti proposti con costi per tutte le tasche: si va dall'intervento ai giardini Lamarmora (pulizia generale, sfalcio del tappeto erboso, posa e fornitura fioriture stagionali), per un ammontare di circa 20 milioni, ai cento della sistemazione di via Monte di Pietà (creazione di pavimentazione in porfido lungo la via e inserimento fioriere), al miliardo e mezzo previsto per restauri alla Basilica di Superga.

Sarà disponibile un catalogo con ulteriori inserimenti man mano che verranno trovati gli sponsor. L'iniziativa ha già suscitato larghi consensi anche per le modalità con la quale potrà attuarsi. È infatti previsto che proposte potranno pervenire dagli stessi privati: sarà un comitato tecnico comunale a giudicarne la validità, dopodiché se la risposta sarà affermativa, potrà tradursi in realtà un sogno destinato a rimanere tale fino a ieri per il singolo cittadino. Per il mecenate di turno un beneficio in termini di immagine: durante l'esecuzione dei lavori il comune provvederà infatti a collocare a fini pubblicitari (una o più facciate se per restauro e uno o più cartelli se si tratta di area verde o strada) il nome dello sponsor che avrà anche l'opportunità di essere esentato dalla tassa di occupazione di suolo pubblico e da quella sulla pubblicità.

Passa questo giornale a un amico

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

In più, ci si difende meglio

Pubblicità immobiliare, nuovo provvedimento

Con D.M. 10.3.1995 del Ministero delle Finanze è stato approvato il provvedimento recante il titolo "Nuovo sistema di elaborazione dei servizi di pubblicità immobiliare nelle conservatorie dei registri immobiliari e negli uffici del territorio. Approvazione dei connessi nuovi modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e di domanda di annotazione con relative specifiche tecniche".

Il provvedimento è pubblicato sul Supplemento ordinario (n. 40) alla Gazzetta ufficiale n. 79 del 4.4.1995.

Acqua e fognature, debutta la tassa sugli allacciamenti

Debutta la tassa comunale sugli allacci privati alle condotte comunali. Le amministrazioni stanno, infatti, spedendo in questi giorni ai contribuenti gli avvisi di riscossione della tassa relativa agli allacci effettuati dai privati cittadini con le condutture di proprietà comunale. Il tributo di 50 mila lire forfettarie annue (disciplinato dall'articolo 2 del decreto legislativo 566/93, correttivo dell'art. 47 del decreto legislativo 507/93), colpisce il collegamento delle tubature installate dal privato con le condotte comunali, per il tratto di suolo pubblico occupato (indipendentemente dalla lunghezza).

La tassa si applica agli allacci effettuati con la rete fognaria e idrica. Solo nei casi in cui, però, sia il privato a richiedere il servizio al Comune. Quando, invece, c'è un ente erogatore che assicura il servizio, è quest'ultimo a stipulare il contratto con il Comune e a esonerare conseguentemente il cittadino dal versamento della tassa. Nel caso dell'erogazione del gas, dell'energia elettrica e della telefonia, settori nei quali operano società come Enel e Telecom, il tributo non è dovuto in quanto la Tassa è versata al Comune direttamente dall'ente erogatore (con un criterio forfettario calcolato sui chilometri di sottosuolo pubblico occupato).

La tassa debutta nel '95 dal momento che solo in questi mesi molti Comuni stanno individuando i contribuenti assoggettabili a tassazione e spedendo i relativi ruoli.

Condono edilizio, parcheggi privati e misti

La Confedilizia di Torino ha pubblicato gli atti del riuscito convegno organizzato - in collaborazione col Collegio costruttori edili di quella provincia - sul tema "Condono edilizio. Parcheggi privati e misti".

Gli interessati possono mettersi in contatto con l'Ape (tf. 5214218).

Impianti di riscaldamento

La Confedilizia consiglia prudenza nella nomina del terzo responsabile

Si sta chiudendo la stagione del riscaldamento e molti proprietari ed amministratori vengono invitati a designare il "terzo responsabile" ed a sottoscrivere contratti di gestione degli impianti termici. Gli inviti in questione sono spesso accompagnati da una sottolineatura forte della responsabilità della proprietà, che viene presentata come una spada di Damocle pendente sulla testa di proprietari ed amministratori.

I Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia riuniti a Roma, esaminata la problematica, hanno ritenuto opportuno allertare le Associazioni provinciali ed i proprietari in genere affinché valutino con attenzione le conseguenze che la nomina del terzo responsabile comporta.

In particolare la Confedilizia ricorda quanto segue.

1. La responsabilità dell'esercizio e manutenzione spetta al proprietario occupante oppure all'amministratore (privato o pubblico) (artt. 31 e 34 legge 10/91).
2. Il responsabile ha la facoltà (non l'obbligo) di trasferire questa responsabilità ad un terzo.
3. La responsabilità che viene trasferita è solo quella dell'esercizio e manutenzione ai sensi della legge 10/91 (che si elimina con un semplice contratto di manutenzione e conduzione conforme al D.P.R. 412/93 ed alle norme UNI e CEI) e non altre, quali la sicurezza degli impianti, che continua a rimanere di competenza del proprietario occupante o amministratore.
4. La procedura, a fronte di maggiori costi, ha un corretto significato se produce un risparmio sensibile e superiore ai maggiori costi sostenuti.

A sostegno della posizione assunta, il Presidente della Confedilizia avv. Corrado Sforza Fogliani ha ricordato come questa possibilità di trasferire la responsabilità della conduzione e manutenzione degli impianti solo a particolari categorie di operatori ed il tipo anomalo di delega, giudicata quasi una "delega di proprietà", stia generando non poche perplessità e polemiche.

In questo contesto, la Confedilizia (col suo gruppo di lavoro apposito, presieduto dal Presidente della Federazione Regionale Veneta Michele Vigne) ritiene consigliabile che i proprietari ed amministratori continuino a tenersi la responsabilità della conduzione e manutenzione, come sempre hanno fatto, così cogliendo i frutti della buona amministrazione. Non si ravvisa infatti alcuna valida ragione per trasferire a terzi compiti che sono specifici del proprietario o dell'amministratore, quale è quello di disporre, attraverso aziende adeguate e con l'eventuale aiuto di un consulente, le operazioni di conduzione e manutenzione degli impianti ai fini di ottenere i migliori risultati di affidabilità e durata degli impianti, oltre che

RASSEGNA STAMPA

A gonfie vele, il mercato della locazione

Casa, il mercato sta riemergendo. È il titolo del servizio di Gino Pagliuca comparso su "tuttosoldi", l'inserito settimanale de *La stampa* (3.4.95). "Continua a gonfie vele - è detto nel testo - il mercato della locazione. Il merito va senz'altro attribuito all'avvio dei patti in deroga, che hanno immesso sul mercato immobili in precedenza tenuti sfitti". Sempre "tuttosoldi" (che pubblica anche, con regolarità, articoli tecnici del Presidente confederale nonché risposte a quesiti di Elena Baio, del Coordinamento legali della Confedilizia) ha pubblicato anche un servizio di Guido Ruffini dal titolo "Affitti, e il canone va".

Su *Soldi* del 10 aprile esaurivo servizio di Antonio Scuteri (su dati forniti dalla Confedilizia) dal titolo "Come riprendersi la casa affittata". Sottotitoli: "Cinque mosse per vincere la guerra dello sfratto", "Dopo il titolo esecutivo, inizia l'odissea con la polizia". "Buona rendita degli affitti" è uno dei sottotitoli del servizio "Casa. Dieci buoni motivi per comprare ora" che compare su *Epoca* del 2 aprile: "La legge 359/92 - vi è fra l'altro detto - ha introdotto i «patti in deroga» all'equo canone. Il mercato dell'affitto (che era ormai al lumicino) ha ripreso vigore e oggi in Italia si stipulano due contratti di locazione per ogni contratto di compravendita. La 359 ha consentito, pur con qualche vincolo, la libera determinazione del canone iniziale tra inquilino e proprietario, con un contratto di affitto che dura otto anni (salvo necessità dopo i primi quattro). Affittare una casa è tornato a essere, quindi, un investimento. Il canone medio annuo può valere anche il 4 per cento del valore della casa affittata. La metà circa dell'affitto viene usata per imposte e tasse, quota di spese condominiali e manutenzione straordinaria. Il resto è ritorno all'investimento: un 2 per cento di rendimento non è lontano da quanto si ottiene oggi da un deposito bancario. È importante poi considerare che la casa si rivaluta sempre nel tempo e che, in realtà, il rendimento di un investimento immobiliare sale (in vent'anni) a un tasso di oltre il 5 per cento medio annuo". Sullo stesso settimanale, da segnalare - nell'interessante rubrica di Silvio Tortora - gli articoli "Come facciamo noi poveri pensionati a pagare questa Ici?" (26.3.1995) e "Non paga l'affitto, ma niente sfratto al diplomatico" (9.4.1995).

"Gli affitti sono in piena salute. La liberalizzazione ha effetti positivi. Il mercato italiano in due anni e mezzo è cresciuto di oltre il 35 per cento" è il titolo del servizio di Giovanni Giacchi che compare su *il Giornale* del 29 marzo. Sullo stesso quotidiano (edizione del 12/4), un articolo di Andrea Conta dal titolo: "La denuncia della Confedilizia. Sfratti, è ingiusta l'attuale normativa".

Termina qui la rassegna stampa di aprile (che riguarda articoli e non - ovviamente - semplici citazioni della Confedilizia, impossibili, oltre che inutili, anche solo a riportare).

A cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

Novità in libreria



CONDOMINIO

Aggetti

Negli edifici in condominio poichè la funzione dei cortili (V. cortile) comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 comma terzo c.c., l'utilizzazione ancorchè parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa. Ne discende il diritto degli altri condomini di opporsi, ai sensi dell'art. 840 comma terzo cit., a siffatta utilizzazione esclusiva dello spazio aereo, senza necessità di chiamare in causa altri condomini al di fuori di quelli cui s'addebita la responsabilità della violazione che s'intende eliminare, non ricorrendo una ipotesi di litisconsorzio necessario. (Cass. 27 gennaio 1993, n. 966). V. altresì **balconi**.

Aiuole

La giurisprudenza si è occupata raramente delle aiuole in senso stretto (per riferimenti, cfr. Giardini; Superficie a verde), che sono da considerare parti comuni ex art. 1117 c.c. con tutte le conseguenze che ne derivano (v. **Parti comuni**).

Fattispecie particolare: «Nel caso in cui un condomino abbia eliminato un tratto dell'aiuola condominiale (antistante un proprio vano) rendendola carrabile, la sussistenza dell'alterazione e del mutamento di destinazione deve essere accertata con riguardo all'aiuola complessivamente considerata» (Cass. 5 aprile 1984, n. 2206) e ciò perchè l'indagine sull'uso della cosa comune da parte del condomino, ai fini della valutazione della sussistenza e della liceità o meno dell'alterazione o del mutamento di destinazione del bene e della salvezza del pari uso da parte degli altri condomini, va compiuta con riferimento non alla sola parte della cosa comune oggetto diretto della modificazione, bensì alla cosa stessa nella sua interezza.

Alberi

È importante evidenziare una norma del codice civile, l'art. 899 (*Comunione di alberi*), per cui «gli alberi sorgenti nella siepe comune sono comuni.

Gli alberi sorgenti sulla linea di confine si presumono comuni, salvo titolo o prova in contrario.

Gli alberi che servono di limite o che si trovano nella siepe comune non possono essere tagliati, se non di comune consenso o dopo che l'autorità giudiziaria abbia riconosciuto la necessità o la convenienza del taglio» (cfr. altresì **Zone verdi; superficie a verde; giardino**)

In relazione, invece, all'art. 892 c.c. (*Distanze per gli alberi*) ha stabilito che nel caso in cui un condomino chieda il risarcimento dei danni ed, innanzitutto, l'eliminazione totale o parziale di alberi che, piantati a distanza ravvicinata l'uno dall'altro in un'aiuola comune, con le loro chiome a ridosso del proprio alloggio impediscono l'ingresso a questo dell'aria e della luce, tale questione deve essere risolta non soltanto alla stregua dell'art. 892 c.c., occorrendo invece indagare se la mancata manutenzione degli alberi, anche se piantati alla distanza legale, non costituisca un comportamento negligente del condomino, idoneo a cagionare ingiusto danno ed a violare il principio per il quale l'uso delle parti comuni non deve mai risolversi in pregiudizio di alcun condomino.

In un'altra sentenza (11 novembre 1991, n. 11993), ancora la Cassazione ha specificato che «una magnolia, e comunque un albero di alto fusto, non cambia la destinazione d'uso dello spazio condominiale. La sua messa a dimora, infatti, costituisce una mera modificazione dell'area e non una innovazione e come tale non ha necessità di essere deliberata dall'assemblea dei condomini a maggioranza qualificata».

Allagamento

In caso di allagamento di locali seminterrati a causa esclusivamente del riflusso entro la fogna privata di acque provenienti da quella comunale, riflusso dovuto unicamente alla mancata e doverosa predisposizione dei dispositivi antirigurgito, si deve ritenere che responsabile dei danni sia il condominio, ove lo stesso non abbia adottato le prescritte valvole antirigurgito, e non il Comune proprietario della fognatura (v. App. Roma, 15 febbraio 1988, n. 477, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 498). Per ulteriori riferimenti, v. **danni**.

Ambasciata

In una recente pronuncia il Tribunale di Milano (30 gennaio 1992, n. 1076, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 124) ha stabilito che «nel prendere in locazione un immobile sito in Italia, anche se per adibirlo a sede della propria ambasciata, lo Stato straniero agisce *iure privatorum* ed è quindi obbligato anche a rispettare gli obblighi derivanti dalla soggezione al regolamento del condominio presso il quale esso abbia preso in locazione l'appartamento».

Ambulatorio medico

La Corte di cassazione (27 giugno 1985, n. 3848) ha sottolineato che il divieto, a carico del condomino di edificio, di dare una determinata destinazione alla porzione di sua proprietà esclusiva (v. **uso della proprietà esclusiva**), traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una deliberazione assembleare, adottata con le maggioranze previste per la regolamentazione dell'uso e del godimento dei beni comuni (art. 1138 terzo comma c.c.), ma presuppone un titolo convenzionale, con l'accettazione del vincolo da parte del condomino stesso. In difetto di tale accettazione, pertanto, deve escludersi che una certa utilizzazione dell'alloggio di proprietà esclusiva (nella specie, ad ambulatorio medico) possa di per sé costituire fatto illecito, avverso il quale sia dato al condomino od agli altri condomini facoltà di insorgere, salva restando la tutela di questi per gli eventuali pregiudizi che possano derivare dal concreto svolgimento delle attività inerenti a detta destinazione e dalle relative modalità.

È stato inoltre ritenuto che l'attività di medico pediatra di base, svolta in un appartamento facente parte di un fabbricato in regime condominiale, non contrasta con la clausola del regolamento di condominio che vieta di destinare le singole unità immobiliari ad uso laboratorio, clinica o ambulatorio, ma ne consente l'uso per studio privato professionale (Trib. Milano 28 maggio 1990, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 139).

È da ritenere, infine, legittima, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale con la

quale si incarica l'amministratore di verificare la sussistenza dei requisiti necessari all'esercizio di un laboratorio di medicina nucleare nei locali di proprietà di un condomino (App. Milano 16 giugno 1989, in *Giur. mer.* 1990, 986).

Amianto

Il quinto comma dell'art. 12 della L. 27 marzo 1992, n. 257 (*Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto*) prescrive che «presso le unità sanitarie locali è istituito un registro nel quale è indicata la localizzazione dell'amianto floccato o in matrice friabile presente negli edifici. I proprietari degli immobili devono comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali di cui al presente comma. Le imprese incaricate di eseguire i lavori di manutenzione negli edifici sono tenute ad acquisire, presso le unità sanitarie locali, le informazioni necessarie per l'adozione di misure cautelative per gli addetti. Le unità sanitarie locali comunicano alle regioni e alle Province autonome di Trento Bolzano i dati registrati, ai fini del censimento di cui all'art. 10, comma 2 lett. h)».

Ammezzati

I cosiddetti ammezzati o mezzanini (ovvero i piani posti fra il pianterreno e il primo piano) debbono essere calcolati - sia pure come mezzi piani - ai fini della determinazione dell'indennità di sopraelevazione (v. **Sopraelevazione**), sempre che abbiano, sul piano strutturale e funzionale, connotazione di autonomia e di indipendenza e non siano ascritti alle altre unità immobiliari da intimi vincoli pertinenziali (così, Cass. 14 dicembre 1974, n. 4274).

da: *Stefano Maglia - Il condominio dalla A alla Z*, ed. *La Tribuna*

Sicurezza lavoro, obblighi relativi ai portieri

Il Decreto Lgs. n. 626/94 (recepimento norme europee sulla sicurezza e salute sul lavoro) si riferisce ai "lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato" stabilendo che, per essi, l'applicazione della normativa è limitata ai casi espressamente previsti, indicati negli articoli 21 e 22 del decreto stesso.

Non risulta chiaro se in questa categoria di lavoratori dipendenti debbano essere inclusi anche i lavoratori indicati dal C.C.N.L. ai punti C, D ed E. Sembrerebbe quindi dover concludere che, nel caso in cui tali particolari categorie di lavoratori (punti C, D, E del C.C.N.L.) venissero considerati esclusi dalla definizione della legge, per essi l'applicazione del decreto non subisca le deroghe indicate nell'art. 1 comma 3 del D. Lgs. n. 626/1994, ma si estenda come ad un qualsiasi altro rapporto di lavoro dipendente, anche alla rimanente parte delle norme.

Questo il testo - per la parte che interessa - degli artt. 21 e 22.

Art. 21. Il datore di lavoro provvede affinché ciascun lavoratore riceva un'adeguata informazione su:

- a) i rischi per la sicurezza e la salute connessi all'attività in generale;
- b) le misure e le attività di protezione e prevenzione adottate;
- c) i rischi specifici cui è esposto in relazione all'attività svolta, le normative di sicurezza e le disposizioni del datore di lavoro in materia.

Art. 22. Il datore di lavoro assicura che ciascun lavoratore riceva una formazione sufficiente e adeguata in materia di sicurezza e di salute, con particolare riferimento al proprio posto di lavoro ed alle proprie mansioni.

La formazione deve avvenire in occasione:

- a) dell'assunzione;
- b) del trasferimento o del cambiamento di mansioni;
- c) dell'introduzione di nuove attrezzature di lavoro e/o dell'utilizzo di nuove sostanze e preparati pericolosi.

La formazione deve essere periodicamente ripetuta in relazione all'evoluzione dei rischi ovvero all'insorgenza di nuovi rischi.

Gli obblighi derivanti dall'applicazione di questi due articoli parrebbero presupporre che il datore di lavoro debba comunque provvedere alla preventiva valutazione dei rischi generici e specifici ricadenti sull'attività di portierato nella sua più ampia definizione contrattuale, adottando le eventuali misure preventive e protettive che tale valutazione renda necessarie ed opportune.

È utile ricordare inoltre quanto previsto dall'articolo 7 del provvedimento, in materia di affidamento da parte del datore di lavoro di opere ad imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi.

Al datore di lavoro è fatto obbligo di:

- a) verificare, anche attraverso l'iscrizione alla C.C.I.A.A., l'idoneità tecnico professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi;
 - b) fornire a questi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare.
- Aspetti sanzionatori.
- L'inosservanza di quanto disposto dall'art. 21 comporta l'arresto da due a quattro mesi, ovvero l'ammenda da lire 1 milione a lire 5 milioni.
 - L'inosservanza di quanto previsto dall'art. 22 comporta l'arresto da tre a sei mesi, ovvero l'ammenda da lire 3 milioni a lire 8 milioni.

Interrogazione per gli amministratori immobiliari

L'on. Canavese (Fld), insieme ad altri parlamentari dello stesso gruppo, ha presentato un'interrogazione con richiesta di risposta scritta al ministro delle Finanze - in riferimento all'attività di controllo, specificatamente, dell'attività degli amministratori immobiliari - per sapere: se il Ministro non intenda convenire sulla forte opportunità, ed anzi necessità, che l'attività di controllo non pregiudichi in maniera invasiva ed estesa le attività dei contribuenti nei cui confronti vengono effettuati i controlli; se non condivida l'opinione che la tempestività e la rapidità dei controlli, oltre che a un evidente principio di economia, rispondano anche ad una esigenza di non ledere l'immagine dell'amministrazione finanziaria, immagine così essenziale ai fini di un sereno rapporto tra fisco e cittadini; se non ritenga di immediata opportunità diramare indirizzi alle Intendenze di finanza, ed a ogni altro occorrente destinatario, affinché i controlli vengano espletati nei tempi previsti dal provvedimento Tremonti, e comunque vengano esperite le formalità ultimative dei controlli in corso, senza dannose interruzioni derivanti da compiti alternativi a quelli in corso di espletamento.

**Confedilizia:
i patti in deroga
in buone mani**

DALLE RIVISTE

Nei tributi, i Comuni non possono fare tutto...

L'*Archivio delle locazioni e del condominio* (n. 1/95) pubblica - nel loro testo integrale - la sentenza del Tribunale di Piacenza che ammette la possibilità dei patti in deroga nell'uso diverso e la decisione del Consiglio di Stato che fa obbligo ai Prefetti di dare notizia, ai proprietari che ne facciano richiesta, sulle esecuzioni di rilascio, in relazione alla concessione della forza pubblica. Nello stesso fascicolo anche un'esauriva rassegna di giurisprudenza sui patti in deroga nonché - in dottrina - studi sulle nuove competenze in materia condominiale e locatizia (Elena Baio), sulla revocazione dell'ordinanza di sfratto per morosità (Marilisa D'Amico), su condono edilizio e disciplina condominiale (Stefano Maglia), sulla proroga biennale ex art. 11 comma 2 bis e mancata disdetta (Giovanni Sassu), sulla illegittimità del differimento ad altra data dell'esecuzione di rilascio ad opera delle Commissioni prefettizie (Francesco Vitiello).

Sulla *Rivista Anzi* (2/95), importante intervista del prof. Valerio Onida: "I Comuni - vi è detto fra l'altro - non possono inventarsi i tributi e dettarne la disciplina in quanto esiste la riserva di legge dell'articolo 23 della Costituzione che lo impedisce". Il cattedratico fa anche presente che le imposte immobiliari dovrebbero gravare su tutti gli utilizzatori dei servizi comunali (non, sui soli proprietari) e sottolinea che "le imposizioni di tipo patrimoniale sono una-tantum e mal si conciliano con il criterio della ripetitività". Sullo stesso numero della stessa rivista anche un esaurivo commento di Roberto Baggio alla sentenza della Corte costituzionale sull'Ici.

Sul *Corriere tributario* (n. 13/95) segnaliamo gli studi di Luigi Bellini (Modifiche Iva per le cessioni di fabbricati e rettifica dei corrispettivi) e Gaspare Arnao-Fabio Castellini (Cessioni di fabbricati: anche l'ufficio Iva procede all'accertamento di valore). Per *il fisco* (n. 15/95) evidenziamo l'esaurività dello studio di Antonio Piccolo su "Iva. Interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria nel settore edilizio".

Due gli studi da segnalare sull'*Informatore Pirola*. Sul n. 12/95, Armando Montemarano tratta de "I dipendenti delle comunità senza fini di lucro sono colf" e sul n. 13/95 Franco Roscini-Vitali illustra le novità per la denuncia dei redditi da fabbricati.

"Tassazione delle abitazioni, scelte di portafoglio e riforma fiscale" è il titolo dello studio di Paolo Bosi che compare sulla *Rassegna tributaria* (n. 2/95).

A cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Tra Confedilizia e CGIL - CISL - UIL

Contratto portieri, ipotesi d'accordo

La Confedilizia ha raggiunto con CGIL-CISL-UIL un'ipotesi di accordo per il rinnovo CCNL dei dipendenti da proprietari di fabbricati (contratto che avrà decorrenza 1.1.95).

Classificazione

Si prevede l'inserimento di due nuove qualifiche per lavoratori che svolgono rispettivamente mansioni di concetto e di ordine, nell'ambito di attività di amministrazione immobiliare e/o condominiale.

Nel contesto dell'articolo contrattuale vengono definite tutte le condizioni di lavoro riferite a tali due nuove qualifiche (orario di lavoro, periodo di prova, preavviso, ferie, malattia, etc.).

Portiere adibito ad uno stabile con più ingressi

Viene definito un limite all'affidamento di più ingressi non sorvegliabili da un unico posto, a portiere adibito ad uno stabile.

Apprendistato - contratti di formazione - contratti a termine

È prevista la istituzione di queste nuove forme di rapporto di lavoro.

Orario di apertura e chiusura del portone

Viene istituito un limite massimo di due ore nell'intervallo tra i periodi giornalieri di apertura e chiusura del portone.

Lavoro supplementare in caso di rapporto part-time

La relativa normativa è modificata con l'incremento del 10% fino alla 9a ora giornaliera esclusa.

Festività nazionali, infrasettimanali o del santo patrono

È previsto il pagamento delle relative giornate in caso di coincidenza con il giorno di riposo settimanale.

Ferie

La nuova normativa prevede la scelta da parte del lavoratore tra i due seguenti sistemi di godimento delle ferie:

1. "le ferie annuali dovranno essere concesse entro il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno e la relativa collocazione è decisa dal datore di lavoro, sentito il lavoratore, e comunicata allo stesso almeno 3 mesi prima della loro fruizione".

2. "il lavoratore ha facoltà di decidere la collocazione temporale di metà del periodo feriale tra il 16 settembre ed il 15 giugno dell'anno successivo, esclu-

dendo comunque il periodo dal 20 dicembre al 10 gennaio.

La collocazione della restante metà del periodo feriale verrà decisa dal datore di lavoro entro il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno".

Permessi retribuiti

I permessi sono incrementati ad 80 ore annue e potranno essere fruiti dai portieri compatibilmente con comprovate esigenze di servizio e dovranno essere richiesti con almeno 24 ore di anticipo, salvo casi di forza maggiore.

Indennità di malattia

Le indennità di malattia verranno elevate dal 1° gennaio 1997 a L. 40.000 giornaliera dal 4° al 20° giorno compreso e a L. 45.000 giornaliera dal 21° giorno in poi. Tali indennità sono estese anche alle nuove figure contrattuali.

Impianto di riscaldamento autonomo nell'alloggio del portiere

Nell'ipotesi di cui trattasi al portiere competerà la manutenzione ordinaria, mentre quella straordinaria sarà a carico del datore di lavoro.

Nuove tabelle retributive

Portiere Categorie A e A/1

Paga Base dal 1° gennaio 1995 £ 405.000
Paga Base dal 1° gennaio 1996 £ 455.000

Indennità di scala mobile (compreso EDR) £ 984.754
Indennità supplementari: aumenti nella misura del 10% a partire dal 1° gennaio 1995.

Valori convenzionali per portieri

Categoria A
Alloggio £ 34.000
Energia £ 3.000
Riscaldamento £ 3.000

Indennità sostitutive

Alloggio per ogni vano £ 20.000
Alloggio per il periodo di prova £ 220.000

Energia 20 Kwh
Riscaldamento (mensile) £ 60.000

Portiere Categorie B e B/1

Paga Base dal 1° gennaio 1995 £ 361.000
Paga Base dal 1° gennaio 1996 £ 406.000

Indennità di scala mobile £ 908.411

Valori convenzionali e indennità sostituto

I valori sono i medesimi dei portieri di categoria A

Lavoratori Categoria C

Paga Base oraria minima conglobata:

dal 1° gennaio 1995 £ 2.700
dal 1° gennaio 1996 £ 2.950
Indennità oraria di scala mobile £ 4.783

Indennità accessorie: vengono aumentate a giornaliera £ 450

Lavoratori Categoria D

Paga Base oraria conglobata: dal 1° gennaio 1995 £ 3.680
dal 1° gennaio 1996 £ 3.960
Indennità oraria di scala mobile £ 4.855

Lavoratori Categoria E

Paga Base oraria conglobata: dal 1° gennaio 1995 £ 3.120
dal 1° gennaio 1996 £ 3.390
Indennità oraria di scala mobile £ 4.815

Nuove figure professionali

Impiegato di concetto

Paga Base dal 1° gennaio 1995 £ 880.000
Paga Base dal 1° gennaio 1996 £ 950

Indennità mensile di scala mobile £ 920.000

Impiegato d'ordine

Paga Base dal 1° gennaio £ 650.000
Paga Base dal 1° gennaio 1996 £ 710.000

Indennità mensile di scala mobile £ 900.000

CONDOMINIO

Le multe non possono superare le 100 lire

I regolamenti di condominio non possono prevedere, per le infrazioni alle loro disposizioni, sanzioni pecuniarie di importo superiore a quello (tuttora fissato in lire 100) previsto dall'art. 70 Disp. att. Codice civ.

Lo ha stabilito la Cassazione (II sez.), nella sentenza 26.1.1995 n. 948 (Pres. Bronzini, rel. Triola).

Per il riscaldamento, superficie radiante

Per la ripartizione delle spese di riscaldamento, il criterio della superficie radiante è conforme al principio generale di cui all'art. 1123, secondo comma, del Codice civile. Il criterio, invece, della ripartizione in base ai millesimi di proprietà è illegittimo, salva l'ipotesi teorica di appartamenti di eguale superficie e uguale cubatura, considerando che nella determinazione dei millesimi di proprietà si tiene conto dei cosiddetti criteri correttivi (come, ad esempio, il livello di piano, l'esposizione ecc.).

Così ha deciso la Cassazione (II sez.), con la decisione 26.1.1995 n. 946 (Pres. Bronzini, rel. Triola).

GIUSTIZIA TRIBUTARIA

Quando l'inquilino realizza opere ...

Le opere realizzate dalla società locataria su fondo condotto in locazione, essendo finalizzate al miglioramento della proprietà altrui, appartengono alla proprietà del fondo cui accedono e la società locataria ha esclusivamente il diritto alla loro utilizzazione. Tali impianti, quindi, proprio perché di proprietà aliena, non acquistando la qualità di beni acquisiti per la locataria, non possono considerarsi inerenti all'attività imprenditoriale e debbono ritenersi soltanto utilizzabili nell'esercizio dell'impresa, con conseguente indetraibilità della relativa Iva.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria di Salerno con una decisione (n. 670/94) che è pubblicata su *il fisco* (n. 14/95).

Acquisto immobile con denaro proprio ed intestazione ad altro soggetto

Nell'ipotesi di acquisto di un immobile con denaro proprio del disponente e di intestazione dello stesso bene ad altro soggetto, che il disponente abbia inteso in tale modo beneficiare, costituendo la vendita mero strumento formale di trasferimento della proprietà del bene per l'attuazione di un complesso procedimento di arricchimento del destinatario del detto trasferimento, si ha donazione indiretta non già del denaro ma dell'immobile poiché, secondo la volontà del disponente, alla quale aderisce il donatario, di quest'ultimo bene viene arricchito il patrimonio del beneficiario; conseguentemente, il conferimento, ai sensi dell'art. 737 c.c., avrà ad oggetto l'immobile, con il valore acquisito al tempo dell'apertura della successione, e non il denaro impiegato per l'acquisto.

Cassazione, sezione II civile. Sentenza 8 febbraio 1994, n. 1257; Pres. Anglani, est. Garofalo.

Confedilizia toscana impugna decreto Prefetto di Firenze

La Confedilizia toscana ha impugnato il decreto del Prefetto di Firenze che, in coincidenza con la campagna elettorale, ha sospeso l'esecuzione degli sfratti per un periodo di 40 giorni (ma è facile prevedere che analogo provvedimento verrà assunto - se non altro per coerenza - per la campagna referendaria).

Nel ricorso, la Confedilizia ha messo in vista che gli sfratti sospesi sono quelli per morosità, quelli per i quali è stato pronunciato un provvedimento del Pretore ex art. 2 d.l. n. 551/1988 (disponibilità da parte del conduttore di altra abitazione, abbandono da parte del conduttore dell'alloggio, inadempimento grave da parte del conduttore), nonché quelli per i quali - sempre ai sensi dell'art. 2 cit. - il locatore ha dichiarato la propria urgente ed inderogabile necessità di disporre dell'appartamento già concesso in locazione: ma per quanto concerne questa ultima categoria, si tratta di provvedimenti divenuti esecutivi non oltre il 1988, in quanto il dosaggio della Forza Pubblica disposto dalla Prefettura di Firenze ha fatto sì che si sia determinato un arretrato di circa sette/otto anni nella esecuzione dei provvedimenti motivati da assoluta urgenza e da esigenze di particolare rilievo da parte dei proprietari.

Di tutte le altre possibili ipotesi di provvedimenti di rilascio non si parla nemmeno, in quanto gli stessi sono puramente e semplicemente considerati non eseguibili.

Coloro che fossero interessati ad avere copia del ricorso possono contattare il Presidente della Federazione regionale della Proprietà edilizia toscana, avv. Nino Scipelliti (tf. 055/4888457).

Niente novità per sfratti e adeguamento impianti

Il decreto cosiddetto "milleproghe" è stato rinnovato, spezzettato peraltro in vari decreti (suddivisi per materia).

L'art. 2, comma 4, del D.L. 29.4.95 n. 140 mantiene così in vigore sino al 31.12.95 il sistema di concessione della Forza pubblica attualmente in vigore per le esecuzioni di rilascio.

Confermata (dall'art. 3, comma 1, del D.L. di pari data n. 143) anche la data del 30.6.95 entro la quale - salvo modifiche, peraltro preannunciate, in sede parlamentare (che sposterebbero la data medesima a fine anno) - devono essere adeguati gli impianti nelle abitazioni (a termini della legge 46/90). Non è invece stata reiterata la previsione relativa alle imprese installatrici o di manutenzione di impianti.

GIURISPRUDENZA CASA

Diritto d'antenna, però condizionato...

Interessante (e nuova) sentenza della Cassazione (n. 2862/94), tuttora inedita. Invero, che si abbia il diritto di mettere su una parte comune condominiale un'antenna tv o radio, tutti - oramai - lo sanno. Ma i supremi giudici hanno affrontato (e risolto) un caso in sé particolare, ma ricorrente, di grande importanza pratica.

"Gli artt. 1 e 3 L. 6.5.1940 n. 554, dettati con riguardo alla disciplina degli aerei esterni per audizioni radiofoniche, ma applicabile per analogia anche alle antenne televisive - hanno detto i giudici della Cassazione - e l'art. 231 del D.P.R. 29.3.1973 n. 156, stabilendo che i proprietari dell'edificio non possono opporsi alla installazione esterna di antenne da parte di abitanti dello stesso stabile per il funzionamento di apparecchi radiofonici o televisivi, attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la facoltà del proprietario al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorchè comporti la rimozione o il diverso collocamento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito".

L'interesse della decisione sta tutta in quest'ultima parte della decisione. E, infatti, la Cassazione - ancor più esplicitamente - ha detto: "Ne deriva che il proprietario della terrazza che vi abbia eseguito dei lavori comportanti la rimozione dell'antenna, non può essere condannato al ripristino dello stato preesistente, posto che spetta all'utente provvedere a sua cura e spese alla rimozione e al diverso collocamento dell'antenna".

Quando il condomino passa, ma non abusa...

Interessante sentenza della Cassazione (n. 476/94), sui diritti spettanti ad un singolo condomino. Si riferisce ad una particolare fattispecie, ma può essere ben utilizzata (nel principio che afferma) per numerose altre.

"Posto che il partecipante alla comunione può usare della cosa comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri" hanno detto i supremi giudici nella predetta decisione "con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione della cosa, o di non impedire l'altrui pari uso, il passaggio su una strada comune, in origine destinata a servire alcuni determinati fondi di proprietà esclusiva, che venga effettuata da un comunista anche per accedere ad altro fondo, a lui appartenente in proprietà esclusiva, di per sé non raffigura un godimento vietato, a norma dell'art. 1059, primo comma, cod. civ., non comportando la costituzione di una servitù sul bene comune, perché non si risolve nella modifica della destinazione di questo, né nell'impedimento dell'altrui pari diritto".

Se gli alberi di un condomino giovano a tutti

Curiosa (e anche pericolosa...) sentenza della Cassazione. Che ha, dunque, stabilito che un condominio può anche essere tenuto a pagare le spese di potatura di alberi posti su un terreno di proprietà esclusiva di un singolo condòmino. Naturalmente, posto che la potatura stessa avvenga a certe condizioni.

"Alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condòmino - ecco il principio enunciato dalla Cassazione in una recente sentenza (n. 3666/94) - sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorchè si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso".

I condomini, insomma, sono avvertiti. Per situazioni come questa, ed anche per le molte analoghe che si possono presentare.

Uso promiscuo (autorizzato o no), i problemi ci sono

Con l'uso promiscuo di un immobile locato, i problemi ci sono sempre (ed anche se l'uso in questione sia stato autorizzato). La Cassazione lo ha esaurientemente precisato in una recente sentenza (n. 4482/94), tuttora inedita.

"Nel caso in cui l'uso promiscuo dell'immobile locato sia stato previsto dal contratto - hanno detto i supremi giudici - il rapporto, per applicazione analogica del criterio indicato dall'art. 80, ultimo comma, l. 27.7.1978 n. 392, deve considerarsi regolato dall'uso prevalente voluto dalle parti, a meno che - avendo il conduttore adibito l'immobile per un uso diverso - non debba assumere rilievo l'uso effettivo, secondo la previsione del richiamato art. 80". Pertanto - ha proseguito la Suprema Corte - "quando l'uso promiscuo è stato previsto dalle parti, il giudice - per stabilire quale regime giuridico debba essere applicato al contratto - deve anzitutto accertare la volontà delle parti in ordine all'uso e solo nel caso in cui sia dedotta una utilizzazione effettiva secondo un rapporto di prevalenza diverso, può procedere all'accertamento di quest'uso per determinare, secondo la disposizione dell'art. 80 della legge sull'equo canone, il diverso regime giuridico eventualmente applicabile".

A cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

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

Norme e leggi che regolano la piantagione di alberi

di Mario Vietti, Agronomo e Paesaggista, con la consulenza di Pier Luigi Amerio, Avvocato

La realizzazione di un nuovo giardino o la sistemazione di uno già esistente implicano la conoscenza dei relativi regolamenti in vigore nella Regione interessata (le cosiddette consuetudini locali) o, in mancanza, delle leggi dello Stato. Uno degli argomenti regolati da precise normative riguarda la distanza dai confini della proprietà che si deve rispettare per la messa a dimora delle piante. Queste infatti se collocate troppo a ridosso, possono procurare dei danni con lo sviluppo delle radici e con un ombreggiamento eccessivo dei terreni limitrofi. Gli articoli inerenti del Codice Civile vanno dal n. 892 al n. 896: tali articoli prevedono il rinvio ai regolamenti ed altri usi locali e ne indicano la prevalenza. Soltanto in mancanza di questi si dovranno osservare le disposizioni di legge.

Per sapere se esistono dei regolamenti o delle consuetudini locali ci si può rivolgere alle Associazioni cui fanno capo gli agricoltori e coltivatori diretti della zona interessata (Unione Provinciale Agricoltori, Federazione Coltivatori Diretti ecc...) oppure alla Camera di Commercio; anche presso gli Uffici Tecnici Comunali si possono avere informazioni in merito.

L'art. 892 del C.C. dispone che gli alberi di alto fusto devono essere piantati ad una distanza pari o maggiore di 3 metri dal confine (dis. 1), gli alberi di non alto fusto a 1,5 metri (dis. 2); le viti, gli arbusti, le siepi vive e le piante da frutto di altezza non superiore ai 2,5 metri devono essere mantenuti a non meno di 0,5 metri dai confini (dis. 3).

Fanno eccezione alcune particolari essenze quando sono usate per la formazione di siepi: per ontano, castagno o altre simili che si tagliano periodicamente vicino al ceppo la distanza deve essere di 1 metro; per le piante di robinie di 2 metri (dis. 4).

Per misurare la distanza si parte dalla linea del confine e si arriva fino alla base esterna del tronco al momento dell'impianto o fino al punto dove è stato collocato il seme (dis. 5). Se il terreno è in pendio la distanza si misura proseguendo verticalmente la linea di confine e tracciando la perpendicolare fino al tronco (dis. 6); per gli alberi inclinati come punto di riferimento si considera la base del tronco (dis. 7). L'art. 892 dispone anche che le distanze legali non devono essere osservate nel caso in cui sul confine vi sia un muro divisorio proprio o comune purché l'altezza delle piante sia mantenuta più bassa della sommità del muro stesso (dis. 8).

Da ciò si desume che se il muro divisorio ha come unico proprietario il vicino si devono invece rispettare le

distanze previste dal C.C.. La legge pur essendo sufficientemente precisa può dare tuttavia adito a dubbi interpretativi che la giurisprudenza ha cercato di chiarire. Questi dubbi riguardano in particolar modo la definizione di albero ad alto fusto: nell'art. 892 si indicano come tali gli alberi il cui fusto sorge ad altezza notevole come noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani e simili, senza dare una altezza precisa, mentre gli alberi di non alto fusto vengono individuati in quelli i cui rami si diffondono ad un'altezza del fusto non superiore ai tre metri. Da ciò si deduce che gli alberi di alto fusto possono essere considerati quelli il cui fusto presenta uno sviluppo in altezza superiore ai tre metri. È stato anche riconosciuto che sono da considerare di alto fusto tutte le specie indicate dalla legge anche quando sono allo stadio giovanile e non hanno ancora raggiunto le dimensioni che le caratterizzano.

Ancora, si considerano tali quegli alberi non espressamente menzionati che abbiano caratteristiche simili e che per la loro natura si qualificano per l'altezza naturale del fusto. Inoltre la Corte di Cassazione ha stabilito che ai fini della determinazione delle distanze legali ex art. 892 C.C. è necessario accertare se l'altezza di una pianta sia stata determinata da un razionale metodo di coltivazione e potatura, praticato sin dal momento della sua messa a dimora con lo scopo di imprimere alle piante forme e dimensioni anche diverse da quelle naturali, oppure se tali altezze siano conseguenza

di una pratica culturale irrazionale o causale che altera solo temporaneamente le dimensioni della pianta.

In questo secondo caso non ha importanza il risultato ottenuto ma la base di partenza. In due sentenze della Corte di Cassazione, la n. 1847 del 2/8/61 e la n. 3708 del 21/10/76, si stabilisce che i cipressi non si considerano di alto fusto qualora servano come siepe frangivento: "Ai fini delle distanze dai fondi con termini ex art. 892 C.C., gli alberi vanno classificati anche con riguardo alle caratteristiche proprie del modo di coltivazione; pertanto i cipressi piantati in funzione di siepe frangivento non si possono considerare, ai predetti fini, come alberi di alto fusto, anche se per ragioni di tecnica agraria non è possibile provvedere alla potatura dei rami e alla recisione apicale se non dopo che abbiano raggiunto un determinato sviluppo in modo da assicurare alla pianta la robustezza necessaria per assolvere alla funzione protettiva cui è stata destinata". (dis. 9).

Vediamo ora dal punto di vista agronomico come si devono suddividere le piante in base alla loro dimensione per inserirle propriamente negli articoli di legge. Possiamo considerare di alto fusto tutti quegli alberi il cui sviluppo in altezza supera i 25 metri ma anche tutti quelli il cui portamento oltre che nell'altezza anche nella chioma è simile a quello delle essenze espressamente indicate nell'892.

Riportiamo un elenco delle piante ornamentali più usate per la realiz-

Piante ornamentali di alto fusto più comunemente usate h m 20 - 40; diametro m 6 - 15

ALBERI A FOGLI CADUCA

Acer negundo (acero bianco)
Acer platanoides (acero riccio)
Acer platanoides "crimson king"
Acer pseudoplatanus (sicomoro)
Acer saccharinum (acero argenteo)
Aesculus hippocastanum (ippocastano)
Betula alba (betulla)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Carpinus betulus "fastigiata"
Castanea sativa (castano)
Celtis australis (spaccasassi)
Fagus sylvatica (faggio comune)
Fagus sylvatica purpurea e F. s. purpurea "mayor"
Fraxinus excelsior (frassino)
Gleditsia triacanthos (spino di giuda)
Juglans nigra e J. regia (noce nero e noce comune)
Liquidambar styraciflua (storace)
Liriodendron tulipifera (albero del tulipano)
Platanus orientalis (platano comune)
Populus alba nivea (pioppo bianco)
Quercus robur e Q. rubra (querchia comune e querchia americana)
Robinia pseudoacacia (acacia comune o gaggia)
Sophora Japonica (albero pagoda)
Tilia americana, T. cordata e T. euclora (tigli)
Ulmus campestris (olmo)

CONIFERE

Abies nobilis "glauca" (abete nobile)
Abies nordmanniana (abete del Caucaso)
Cedrus atlantica e C.a. "glauca" (cedro dell'atlante)
Cedrus deodara e C.d. aurea (cedro dell'Himalaia)
Cedrus libani (cedro del Libano)
Chamaecyparis lawsoniana (cipresso bianco)
Cupressocyparis leylandii (cipresso di leyland)
Cupressus sempervirens (cipresso comune)
Ginkgo bilboa (gingo - albero capelvenere)
Larix decidua (larice)
Metasequoia glyptostroboides
Picea abies (abete rosso)
Pinus nigra austriaca (pino nero dell'Austria)
Pinus sylvestris
Sequoiadendron giganteum (sequoia)

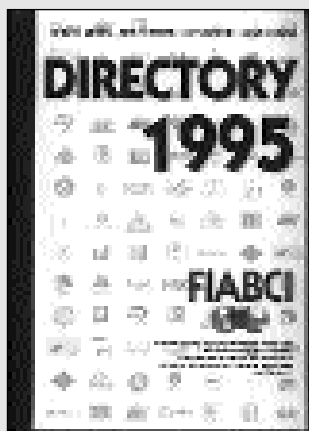
ALBERI SEMPREVERDI

Acacia dealbata (mimosa)
Magnolia grandiflora "gallisoniensis"
Quercus ilex (leccio)

La Confedilizia centrale ha inviato il "Vademecum del contribuente - anno 1995" a tutte le Ape, ove è consultabile dai soci.



La Confedilizia ha edito una pratica "Guida al condominio" (con scritti di Antonio e Carlo Bettanini, Giovanni Forcheri e Arnoldo Juvara). Disponibile per gli iscritti Ape al prezzo (scontatissimo) di £. 25.000 a copia, più spese d'invio.



L'annuario mondiale degli iscritti FIABCI. Informazioni al proposito presso la sede centrale della Confedilizia.

regolano la piantagione di alberi presso i confini

zazione di giardini che sono da considerare di alto fusto (v. elenco a parte); altre essenze di dimensioni minori possono essere fonte di interpretazioni diverse e dovranno essere esaminate nei singoli casi. Visto come è facile incorrere in equivoci si consiglia di non mettere a dimora alberi soprattutto se sempreverdi in prossimità dei confini della proprietà in modo da

evitare discussioni e mantenere buoni i rapporti di vicinato.

Continuiamo nell'analisi degli altri articoli del C.C. che interessano la distanza delle piante dai confini.

L'art. 893, a completamento del precedente, indica le norme da seguire per gli alberi presso strade, canali e sul confine dei boschi, solo nel caso che siano di proprietà privata; in caso di pubblica proprietà esistono apposite leggi.

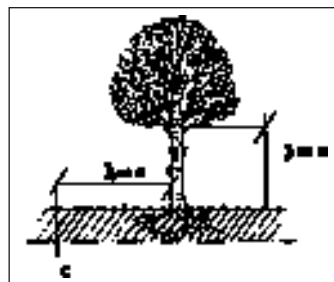
In base all'art. 894 il mancato rispetto delle distanze autorizza il vicino a richiedere ed ottenere l'estirpazione (dis. 10). L'articolo precisa che gli alberi si devono "estirpare" in quanto il solo taglio non preclude la rivegetazione dell'albero stesso. Questo vale, oltre che per gli alberi piantati, anche per quelli nati spontaneamente. Le uniche eccezioni ammesse si hanno quando l'autorità competen-

te intervenga a porre gli alberi imputati sotto vincolo artistico oppure quando il vicino acquisisce il diritto alla distanza minore per usucapione o per destinazione del padre.

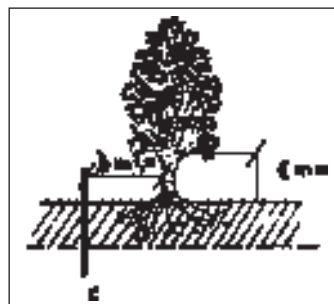
Questo diritto viene a cessare nel momento in cui l'albero muore o è abbattuto: se si vuole ripiantarlo occorre rispettare le distanze legali a meno che l'albero da sostituire non appartenga ad un filare (cfr. art. 895).

Interessanti infine sono le disposizioni dell'art. 896 secondo le quali i rami che si protendono sul fondo del vicino possono essere fatti tagliare e l'offeso può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo.

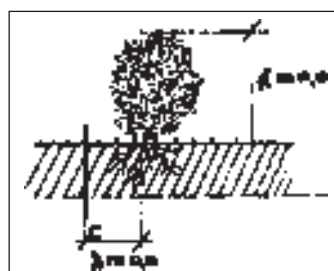
I frutti che cadono naturalmente dai rami protesi appartengono al proprietario del terreno su cui sono caduti. Entrambe queste norme hanno valore solo nel caso che non esistano regolamenti o consuetudini locali.



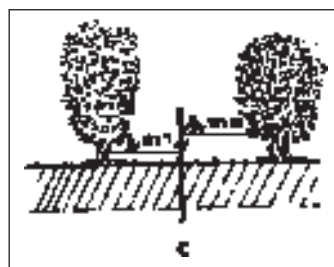
1 - Gli alberi di alto fusto devono essere piantati a non meno di m 3 dal confine (C).



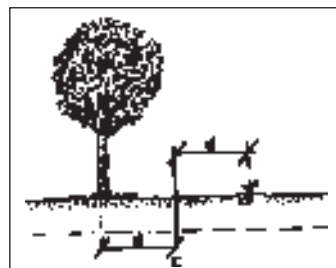
2 - Per gli alberi di non alto fusto (quelli che si dipartono in rami non oltre i 3 m di altezza) si prescrive una distanza minima dal confine (C) di m 1,5 o più.



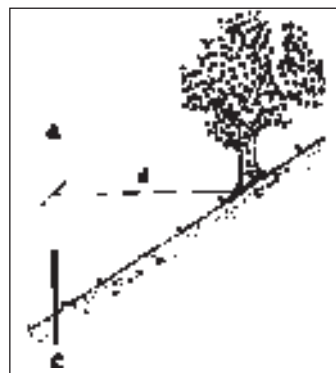
3 - La distanza minima del confine (C) è di m 0,5 per arbusti, piante da frutto, ecc. non più alti di m 2,5.



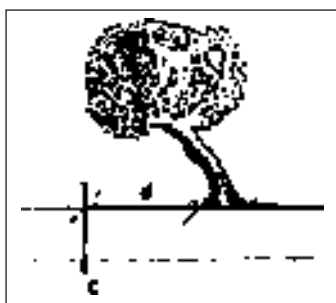
4 - Se usate per siepi e potate periodicamente vicino al ceppo, alcune essenze (ontano, castano ecc.) devono essere collocate a non meno di m 1 dal confine (C); le robinie a non meno di m 2.



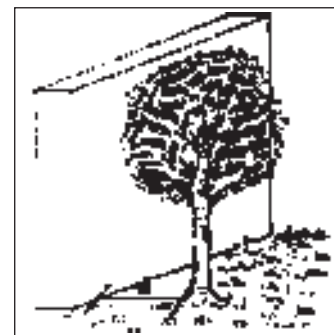
5 - la distanza (d) dal confine (C) deve essere misurata facendo riferimento al momento della piantagione e quindi al seme o alla base esterna del tronco.



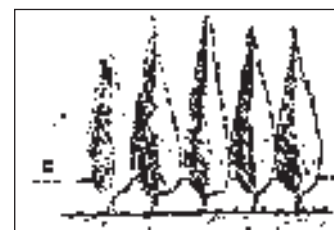
6 - La distanza da considerare è sempre quella topografica.
 d = distanza da considerare se il terreno è in pendio.



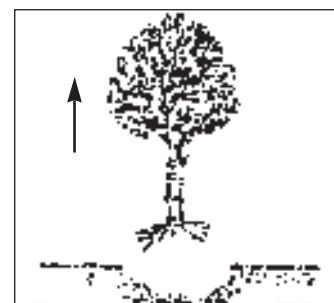
7 - Per gli alberi con fusto inclinato la distanza (d) si misura alla base.



8 - In caso di muro sul confine e se l'albero non lo supera, la distanza (d) non ha vincoli legali.

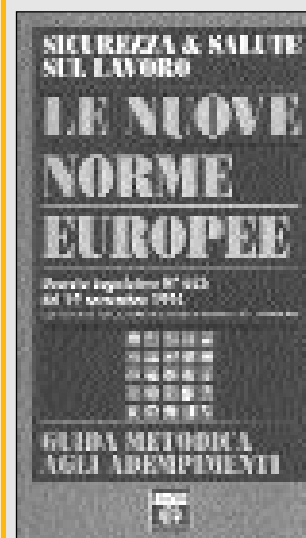


9 - I cipressi ed essenze simili, se usati come siepi frangivento, non si considerano alberi di alto fusto, a condizione che vengano mantenuti ad altezza non superiore a m 2,5 con ripetute potature; solo in questo caso possono essere collocati ad una distanza minima dal confine di 0,5 m.



10 - Il mancato rispetto delle distanze legali autorizza il vicino a richiedere l'estirpazione, e non il solo taglio, degli alberi.

Novità in libreria



ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Convegno del 6 aprile

Riuscito convegno - il 6 aprile scorso - organizzato dall'ADSI a Roma su "La conservazione dei beni culturali - Ruolo dello Stato e dei privati". Sono stati approfonditi i temi relativi alle nuove prospettive legislative in materia, alle sponsorizzazioni, alla riforma del Catasto, all'autonomia dei privati proprietari di Dimore storiche. Particolarmente interessante l'intervento del ministro per i Beni culturali, Paolucci.

Regolamento 512

Lo schema di regolamento di esecuzione della legge 2.8.1982 n. 512 (predisposto d'intesa tra il Ministero dei Beni culturali ed il Ministero delle Finanze e diramato dalla Presidenza del Consiglio già il 25.11.1992 per l'iscrizione all'ordine del giorno del Consiglio dei ministri) "non ha avuto ulteriore corso in quanto si rende necessario un suo aggiornamento per le intervenute modifiche dell'ordinamento tributario e per l'entrata in vigore della legge 29.10.1991 n. 358 e del regolamento degli uffici e del personale del Ministero delle Finanze, approvato con D.P.R. 27.3.1992 n. 287, con i quali è stata ristrutturata l'amministrazione finanziaria".

Lo ha scritto il ministro per i Beni culturali Paolucci, rispondendo ad un'interrogazione in materia presentata dall'on. Vietti, su segnalazione della Confedilizia.

Il ministro ha anche aggiunto che "con il compito di definire il nuovo schema di regolamento è stata istituita presso il Ministero delle finanze una Commissione interministeriale, composta da rappresentanti delle due amministrazioni".

Il soppalco è un'opera interna

Rientra nel novero delle opere interne non soggette, secondo la previsione dell'art. 26 L. 28 febbraio 1985, n. 47, a concessione od autorizzazione e non integra, pertanto, violazione della legge penale la divisione in due dell'altezza di un vano, destinato all'esercizio della medesima attività commerciale, realizzata mediante struttura metallica ed assi di legno sì da ricavare un soppalco, in quanto tale manufatto non determina né un'alterazione dei volumi preesistenti né la costituzione di una nuova unità edilizia.

*Cassazione penale, II sezione, 1° Aprile 1994 -
Presidente Glinni - Relatore Dell'Anno*

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Tar Milano, sent. 351 del 6 marzo 1995.

Reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio previsti dal Piano regolatore del comune

Qualora l'autorità comunale intenda reintrodurre un vincolo preordinato all'esproprio decaduto per inutile decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 della legge n. 1187 del 1968, essa ha l'onere di esternare le ragioni attraverso una congrua motivazione che deve tener conto della necessità e della concreta attuabilità del vincolo attraverso le procedure espropriative. Anche nell'ipotesi in cui la reiterazione dei vincoli esistenti, perchè scaduti, avvenga attraverso l'approvazione di una variante generale allo strumento urbanistico è ben vero che le motivazioni delle scelte urbanistiche possono desumersi dalla relazione generale illustrativa, tuttavia le argomentazioni del comune non possono limitarsi ad un generico riferimento al perdurare delle esigenze pubbliche in quanto una siffatta motivazione concerne in modo indifferenziato qualsiasi tipo di vincolo.

È invece necessario che la reiterazione del vincolo su di un terreno determinato sia coerente con una motivazione specifica concernente le scelte urbanistiche relative alla categoria delle opere in parola, evidenziando una concreta volontà di attuare nel quinquennio le previsioni effettuate.

Disegno di legge (anziché decreto-legge) per i parcheggi

Niente di fatto neanche per il D.L. 31.1.95 n. 28 sui parcheggi di cui abbiamo più volte riferito su queste colonne (in occasione delle sue precedenti, varie reiterazioni). Il provvedimento era stato approvato dai due rami del Parlamento ed era stato presentato alla Presidenza della Repubblica per la promulgazione, ma il Presidente l'ha rinviato al Parlamento ai fini di un suo riesame; il Governo ha allora smembrato il testo originale del decreto legge in due parti: una relativa ai trasporti (per la quale è stato reiterato il decreto legge 1° aprile 1995, n. 98), una relativa ai parcheggi (per la quale è stato ripresentato non un decreto legge, ma un semplice disegno di legge: n. 1955/Camera).

Pertanto, essendo decaduti tutti i decreti legge per la Tognoli, quest'ultima legge è da ritenersi attualmente in vigore nel testo originario (legge 24 marzo 1989, n. 122), sulla base del quale i parcheggi della legge Tognoli non possono essere ceduti separatamente dall'alloggio del quale costituiscono pertinenza, pena la nullità dell'atto.

Il Consiglio nazionale del notariato ha comunque chiarito che il decreto legge 88/95 ha abrogato l'intero articolo 26 della legge 47/85, sopprimendo contemporaneamente l'ultimo comma dello stesso articolo, che estendeva ai parcheggi ex legge ponte la disciplina codicistica delle pertinenze. Si ricorderà che la norma abrogata, utilizzata da una parte della dottrina come argomento per superare la rigida interpretazione della Cassazione che i parcheggi in discorso non potessero cedere a soggetto estraneo alla palazzina cui il parcheggio era asservito, veniva giudicata dalla stessa Cassazione come norma non modificativa della situazione precedente; donde la conclusione giurisprudenziale che la cessione del parcheggio potesse farsi soltanto a soggetto titolare di un diritto di utilizzazione di alloggio, incluso nella palazzina asservita dal parcheggio.

Malgrado la soppressione dell'intero articolo 26 della legge 47/85, deve ritenersi - a parere del Consiglio del notariato - che in materia valgono tutte le considerazioni a suo tempo fatte di critica all'interpretazione giurisprudenziale; si riteneva, infatti, che il parcheggio potesse cedere a persona estranea al condominio, a patto che venisse conservata l'utilizzabilità dell'area a posto auto.

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Ripristino cunettono

**Presupposti per l'emana-
zione di un'ordinanza con-
tingibile e urgente**

*Tar Bologna, sez. n. 2, sent.
n. 102 del 3 marzo 1995*

Il provvedimento contingibile e urgente costituisce un rimedio straordinario a disposizione del sindaco per interventi indifferibili volti a scongiurare pregiudizi non altrimenti evitabili con i rimedi ordinari.

Nell'ipotesi in cui disponga in tal modo al privato di ripristinare un cunettono di proprietà pubblica necessario a raccogliere le acque piovane sul presupposto di una responsabilità dello stesso per il suo venir meno l'atto va dichiarato illegittimo e annullato.

L'amministrazione comunale, infatti, ben potrebbe ripristinare il bene di sua proprietà, salvo il successivo accertamento delle responsabilità di terzi per le spese non potendo in tale materia legittimarsi una supremazia dell'amministrazione regolata dal diritto pubblico.

MEDIAZIONE

Conclusione dell'affare e nozione di mediatore

Per conclusione dell'affare, ai sensi degli articoli 1754 e 1755 del Cc, deve intendersi il compimento di una operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio tra le parti, e quindi di un atto in virtù del quale si sia costituito un vincolo che dia diritto di agire per l'adempimento dei patti stipulati o, in difetto, per il risarcimento del danno; ed è sufficiente a far sorgere quel diritto anche la stipulazione di un preliminare.

Nel definire il mediatore, e implicitamente la mediazione, il legislatore, come chiaramente emerge dagli articoli 1754 e 1755 del Cc, ha inteso usare una generica e ampia espressione, di uso comune e atecnico, che fa riferimento soprattutto al contenuto di una operazione economica, la quale può essere realizzata tanto mediante la stipulazione di uno o più contratti quanto attraverso uno o più negozi giuridici unilaterali.

*Sezione III, sent. 1 aprile 1995 n. 3823
- Pres. Romagnoli; Rel. Nicastro.*

Proposta di legge costituzionale per l'autonomia negoziale

L'on. Pietro Di Muccio (Forza Italia) ha presentato una proposta di legge costituzionale che aggiunge al testo vigente della Costituzione un articolo 13 bis.

L'importante proposta tende ad assicurare la "protezione costituzionale della libertà di contratto", sul presupposto che la libertà dell'iniziativa economica è importantissima "ed implica l'autonomia negoziale".

Scattata la riforma dal 1° maggio in 4 città

Addio per sempre agli uffici tecnici erariali

Scompaiono gli Ute (Uffici tecnici erariali) e le Conservatorie dei registri immobiliari e nascono gli Uffici del Territorio. La novità, prevista dalla riforma del ministero delle Finanze, è scattata sperimentalmente dal primo maggio in quattro città: Benevento, Catania, Potenza e Terni. La decisione è stata presa dal direttore generale del Dipartimento del Territorio del ministero delle Finanze, Carlo Vaccari, con un decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

L'istituzione dei nuovi Uffici del Territorio in ogni capoluogo di provincia era prevista dalla legge del 1991 che ha riformato l'amministrazione finanziaria.

Il ministero ha ritenuto ora di avviare sperimentalmente il nuovo assetto organizzativo e le procedure di lavoro di queste nuove unità in quattro capoluoghi scelti per il loro «buon livello di funzionalità» e perché assicurano «un'adeguata ubicazione urbana e disponibilità di spazio essendo allocati nella medesima struttura edilizia o in edifici non eccessivamente distanti».

Dal primo maggio, quindi, a Benevento, Catania, Potenza e Terni, contestualmente all'istituzione degli Uffici del Territorio, sono soppressi gli Ute, le sezioni distaccate costituite in seguito alla soppressione delle Intendenze di Finanza e le Conservatorie dei registri immobiliari.

In base alla nuova legge, gli Uffici del Territorio devono svolgere compiti di consulenza tecnica ed estimativa, di accertamento e verifica, di rilievi catastali, amministrazione e gestione delle proprietà immobiliari dello Stato, trascrizione e costituzione di diritti reali sugli immobili.

In pratica si tratta di tutte le competenze finora svolte dagli Uffici tecnici erariali (Ute), dalle Conservatorie dei registri immobiliari e dalle Intendenze di finanza (per quanto riguarda la sola amministrazione e gestione del demanio e del patrimonio immobiliare dello Stato).

Eventuale dichiarazione ICI per il '94

Come è noto, con decorrenza 1° Gennaio 1993 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). Il presupposto dell'imposta è costituito dal possesso di beni immobili di qualsiasi tipo e destinazione (fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli) siti nel territorio dello Stato, ivi compresi gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. Soggetti passivi del tributo sono quindi i proprietari e i titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione sugli immobili medesimi.

In base a quanto disposto dall'articolo 10 del Decreto Legislativo n. 504/1992 istitutivo dell'I.C.I., i soggetti passivi hanno già dovuto provvedere a dichiarare - entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 1992 - gli immobili il cui possesso era iniziato prima del 1° Gennaio 1993.

Ricordiamo ora che, sempre in base al precitato Decreto Leg.vo, si rende dovuta una nuova dichiarazione per gli immobili acquisiti nel corso del 1994 e per quelli per i quali, durante lo stesso anno 1994, si sono verificate modificazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato. Conseguentemente originano l'obbligo di presentazione della dichiarazione anche le variazioni intervenute dopo la scadenza del termine di pagamento della rata di saldo dell'I.C.I. 1994 e quindi nel periodo dal 18 al 31 Dicembre 1994 (che non si riflettono pertanto sull'ammontare dell'I.C.I. dovuta per il 1994, ma solo su quella dovuta per il 1995).

Le circostanze che determinano la necessità di presentare una nuova dichiarazione possono così sintetizzarsi:

- immobili che sono stati trasferiti (acquistati o ceduti) o sui quali è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso o abitazione;
- immobili che hanno perso (oppure hanno acquistato) il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'I.C.I.;
- immobili che hanno cambiato caratteristiche: es. terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato (o, al contrario, fabbricato divenuto area edificabile); fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso di essere adibiti ad abitazione principale (o che, viceversa, sono stati destinati ad abitazione prin-

cipale nel corso del '94); costruzione rurale dal 1.1.94 che ha perso tale caratteristica nel corso del 1994.

Non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della dichiarazione:

- la modifica dell'aliquota I.C.I. per l'anno 1994 rispetto a quella vigente per l'anno 1993;
- l'applicazione della detrazione per l'abitazione principale nella misura annua superiore alle lire 180.000 (e fino a 300.000) a seguito di apposita deliberazione adottata dal Consiglio Comunale;
- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione dei fabbricati di categoria D interamente posseduti da imprese e sforniti di rendita catastale.

Non sorge l'obbligo di presentazione della dichiarazione I.C.I. nei seguenti casi:

- immobili comunque esenti o esclusi dall'I.C.I. per l'intero anno 1994, anche se sono stati venduti, o se su di essi sono stati costituiti diritti reali di usufrutto, uso o abitazione;
- fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale (ovvero dalla sua rettifica) ai sensi del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568;
- fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo cata-

stale D e sforniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso dell'anno 1994 è data dall'attribuzione della rendita oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione, stante che tale rendita o costi incrementativi influiscono sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno 1995 (devono invece rientrare nella dichiarazione 1994 in oggetto i fabbricati ai quali nel corso dell'anno 1993 sia stata attribuita la rendita catastale o per i quali, durante l'anno medesimo, siano stati contabilizzati costi incrementativi).

Presentazione della dichiarazione

La dichiarazione I.C.I. per l'anno 1994 deve essere redatta in triplice esemplare (un originale per il Comune, una copia per l'elaborazione meccanografica e una copia per il contribuente) su apposito modello approvato con Decreto del Ministro delle Finanze 15 Febbraio 1995.

La dichiarazione deve essere consegnata al Comune sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati.

Se gli immobili sono ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni, indicando in ciascuna di esse i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata.

SEGUE ALLA PAGINA SUCCESSIVA

Parla il presidente dell'Ance Vico Valassi

Costruttori sul piede di guerra: «Basta con i decreti-tampone, già fallite 30mila imprese»

«Il governo si è dimenticato di noi». Vico Valassi, a capo dell'Ance, non è ben disposto nei confronti di Lamberto Dini. Solitamente prudente, conciliante, disponibile, il leader dei costruttori sale sulle barricate: i suoi associati, dice, non ce la fanno più e sono in lotta continua per la sopravvivenza. «Il presidente di un governo di tecnici - dice con rammarico - non ha certamente affrontato i problemi da tecnico. Anche il modo con cui vengono presi provvedimenti, spesso in contrasto tra di loro, sembra dimostrare che, come al solito, si sta solo rincorrendo l'emergenza, senza un progetto preciso, senza predisporre una politica industriale delle costruzioni». Così il crollo degli investimenti ha raggiunto il 20% in due anni, i pagamenti sono in ritardo e c'è un contenzioso per 20mila miliardi, hanno chiuso 30mila imprese e si sono volatilizzati 200mila posti di lavoro.

Partiamo dai posti di lavoro. Le altre categorie hanno avuto il contratto in breve tempo e senza scioperi; voi subordinate la firma all'impegno del governo sul fronte del costo del lavoro. Non è un controsenso?

«La nostra manodopera ci sta a cuore, è il nostro valore aggiunto, ma vogliamo le agevolazioni che ha l'industria. Da noi il peso contributivo raggiunge il 62% dei salari, contro un carico medio di altri settori di poco superiore al 45%.

Ma che cosa c'entra il contratto?

«Perché questa distorsione favorisce il lavoro abusivo: allargandosi la forbice degli irregolari, anche l'occupazione ne soffrirà. Questa disuguaglianza è un ulteriore segnale che nel governo non c'è sensibilità, non si rendono conto dei mali del nostro settore. E questo i sindacati lo hanno capito».

A quanto ammontano gli investimenti bloccati?

«Almeno a 35mila miliardi l'anno, per tre anni. Significa un arretramento del 3% in Italia mentre gli altri Paesi europei, già più dotati di infrastrutture, aumentano gli investimenti: il 4,2% in Germania, il 5% nel Regno Unito e il 2,5% in Francia».

Eventuale dichiarazione ICI per il '94

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

Al Comune deve essere consegnato sia l'originale che la copia per l'elaborazione meccanografica.

Il Comune dovrà rilasciare ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta bianca recante la dicitura "Dichiarazione I.C.I. 1994", a mezzo raccomandata postale senza ricevuta di ritorno, indirizzata all'Ufficio tributi del Comune competente come prima detto. La data di spedizione è considerata data di presentazione.

Termini di presentazione della dichiarazione

La dichiarazione I.C.I. deve essere presentata:

dal 1° Maggio al 30 Giugno 1995 da parte delle persone fisiche e delle società di persone; **entro il termine di presentazione della Dichiarazione dei Redditi (Mod. 760) relativa all'anno 1994** da parte delle persone giuridiche con periodo di imposta coincidente con l'anno solare. Per i soggetti IRPEG con periodo di imposta non coincidente con l'anno solare la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 Dicembre 1994.

Facciamo altresì notare che eventuali differimenti dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 1994 si applicano anche agli effetti della presentazione della dichiarazione I.C.I. In tal caso andrà indicata, nello spazio riservato alle "Annotazioni", la condizione che legittima il differimento.

Pagamento dell'I.C.I.

A differenza dell'IRPEF, l'I.C.I. viene pagata nello stesso anno cui si riferisce.

Non bisogna perciò confondere l'obbligo di dichiarazione relativo al 1994 con quello di versamento relativo al 1995.

La dichiarazione I.C.I. 1994 non può essere utilizzata per il calcolo dell'I.C.I. da versare per il 1995.

Essa infatti, considerando solo le variazioni avvenute nel 1994, fotografa la situazione esistente al 31.12.1994 senza considerare gli acquisti e le cessioni ovvero i cambiamenti avvenuti successivamente che invece dovranno essere presi in considerazione ai fini dei versamenti per il 1995.

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La Fiaip costituisce l'ente per la crescita professionale della categoria

Rilancio della formazione con l'istituzione del Formed

La Fiaip ha costituito il Formed, l'ente culturale e di formazione dell'associazione, allo scopo di sviluppare l'attività della federazione nell'ambito della crescita professionale della categoria. Il Formed è dunque lo strumento su cui la Fiaip fa affidamento per quanto riguarda le attività che si configurano nella legge quadro della formazione, ricercando, quindi, il rapporto con gli assessorati regionali alla formazione.

La Fiaip si prefigge, dunque, di ufficializzare il suo apporto verso la formazione di accesso alla professione di agente d'affari in mediazione e di ampliare il già collaudato lavoro di formazione e di aggiornamento dei propri associati fino a oggi svolto direttamente dalla federazione.

Poi, nell'ambito del lavoro programmato avente il fine principale di elevare professionalmente e deontologicamente la categoria, ha in preparazione un progetto formativo che andrà a indirizzo della categoria tutta, anche ai non associati.

Con questa iniziativa la Fiaip si è prefissata, fra l'altro, di attivare ogni possibile collaborazione con le strutture di formazione, private e pubbliche, esclusivamente nel settore immobiliare, per poter ambire di attuare anche la formazione verso i collaboratori e i dipendenti delle agenzie immobiliari, nonché verso tutti coloro che svolgano professioni nel settore, quali i promotori, i consulenti, i gestori immobiliari.

Lo studio dell'evoluzione della categoria, con attenzione agli interessi di questa e agli interessi del pubblico, è inserito nel Formed nell'ambito dello studio e della ricerca attraverso l'organizzazione di seminari, convegni e il supporto di commissioni di studio e di comitati di ricerca.

Il decollo dell'iniziativa è stato affidato ai massimi dirigenti della Fiaip di nomina congressuale che avranno la gestione dell'ente, attraverso il consiglio direttivo, fino al 31/12/96, periodo entro il quale dovrà essere costituita l'attività di base e dovranno essere associati i collegi regionali Fiaip, come previsto dallo statuto del Formed.

Le cariche del consiglio direttivo sono state dalla giunta nazionale così ripartite: presidente, Mario Lavarra; vicepresidente, Marinella Fasano; Segretario, Armando Barsotti; consiglieri, Luciano Passuti ed Eusto Allegretti. Dovranno, come detto, aderire al Formed i collegi regionali Fiaip che, con i soci fondatori, costituiranno l'assemblea e, dall'inizio del 1997, sarà eletto il primo consiglio direttivo di nomina statutaria, alla quale si affiancherà di diritto il presidente nazionale della Fiaip.

Hanno già avuto inizio le pratiche per l'accoglimento, a soci dell'ente, delle associazioni regionali della Fiaip, attraverso le quali esiste il progetto di agire territorialmente con sedi decentrate e attività formative individuate all'interno delle regioni medesime, secondo le effettive necessità e secondo i precisi indirizzi (m.l.)

Patti agrari e accordi collettivi

L'art. 45 della l. 3.5.1982 n. 203 prevede, com'è noto, che "le organizzazioni professionali agricole possono stipulare accordi collettivi in materia di contratti agrari". Di conseguenza - su pressante invito, anche, della dirigenza nazionale della Proprietà fondiaria - sono stati stipulati in Italia, in materia agraria, 10 Accordi collettivi provinciali, 1 Accordo collettivo interprovinciale ed 1 Accordo collettivo regionale.

La possibilità di stipulare accordi collettivi non è invece prevista, com'è noto, dalla normativa sui patti in deroga nelle locazioni urbane. E su questa constatazione si fonda la tesi di chi sostiene che - in queste ultime, e a differenza dalla materia agraria - l'assistenza delle associazioni di categoria per i patti in deroga non è stabilita a pena di nullità.

Una precisazione del ministero delle Finanze

Mutui in Ecu, si potrà detrarre l'effetto svalutazione nel «740»

Buone notizie per i contribuenti che hanno contratto mutui in Ecu o altra valuta e si sono ritrovati fortemente penalizzati dalla svalutazione della lira degli ultimi mesi. Dopo che l'Associazione bancaria aveva concesso loro la possibilità di rinegoziare i mutui con un allungamento della rateizzazione ora è la volta del fisco a venire loro incontro con un'altra concessione: i mutuatari potranno infatti portare in detrazione, nella denuncia dei redditi, i maggiori oneri derivanti dalla svalutazione della lira.

A dare notizia di questa concessione è stata una nota del Ministero delle Finanze nella quale si precisa che le somme pagate a seguito delle variazioni di cambio possono essere ricomprese nei cosiddetti "oneri accessori". Ed in effetti, al rigo P3 del modello 740 del '95 vanno indicati "gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti a prima abitazione".

C'è poi un'ulteriore precisazione del ministero. "In caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo in Ecu o in altra valuta stipulata per l'acquisto di immobili - si legge nella nota - permane il diritto a godere della detrazione spettante in base alla normativa vigente al momento della stipula dell'originario contratto, se l'importo del mutuo risulta non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, aumentata dell'importo derivante dalla applicazione delle clausole di indicizzazione all'Ecu o ad altra valuta".

In parole semplici, il costo del cambio derivante dall'aumento della lira svalutata nei confronti dell'Ecu è ammesso in detrazione, nella misura del 27 per cento per l'anno 1994. E ciò per un importo fino a 7 milioni per ciascun contribuente in caso di abitazione principale (così adibita alla data dell'8 dicembre 1993) e fino a 4 milioni ciascuno in tutte le altre ipotesi.

La richiesta dei mutuatari in Ecu, rappresentati dal Sig. Alessandro Spalvieri di Roma, era quella di vedersi detrarre al 100% il maggior onere derivante dalla svalutazione della lira e non solo il 27%, contenuto nei limiti di cui abbiamo detto. Ma era impossibile da addebitare alla collettività un rischio di cambio che ha origini remote e controverse e, comunque, non addebitabili allo Stato.

Cause di locazione nuovo decreto-legge

Con recente decreto-legge è stato interamente sostituito l'art. 90 della l. 26.11.1990 n. 353, già modificato dalla legge 4.12.1992 n. 477 e dal decreto legge 7.10.1994 n. 571, convertito con modificazioni dalla legge 6.12.1994 n. 673.

Il quarto comma del nuovo art. 90 recita: "A i giudizi pendenti dinanzi al Pretore alla data del 30 aprile 1995, relativi alle controversie in materia di locazione, di comodato e di affitto, si applica l'art. 447 bis del Codice di procedura civile, previa ordinanza di mutamento di rito, ai sensi dell'art. 426 dello stesso Codice".

In punto, cfr. *Cn* gennaio '95.

Tassa salute più salata

Con la manovra economica messa a punto dall'attuale Governo sale da quest'anno di un punto percentuale la tassa sulla salute dovuta dai lavoratori autonomi (artigiani, commercianti, coldiretti), dai liberi professionisti, dai cittadini non mutuati e dai dipendenti e pensionati con altri redditi. Per il versamento in acconto della tassa salute '95 l'aliquota da applicare sulla fascia fino a 40 milioni di reddito complessivo annuo Irpef non è più del 5,6% bensì del 6,6%.

Rimane invece fermo al 4,6% il contributo di solidarietà dovuto sulla quota di reddito complessivo eccedente i 40 milioni e fino a 150 milioni annui.

Maxi estimi rimborsati

L'Erario restituisce il maltolto. Nel 740, infatti, si potranno recuperare le imposte pagate in più nel '93 a causa dell'applicazione dei maxi-estimi successivamente ridotti.

Nel rigo P18 (altri oneri deducibili) della dichiarazione dei redditi va indicata la differenza tra la rendita denunciata nel 740/93 e quella inserita nel modello 740 dell'anno scorso. La differenza va maggiorata del 6% a titolo di interesse. Il totale va poi sottratto dal reddito.

La deduzione compete sia a chi ha abitato direttamente l'immobile (o l'ha tenuto a disposizione) sia a chi l'ha affittato.

La valutazione del rischio amianto

Un recente decreto (di cui abbiamo dato conto su *Cn* febbraio '95) stabilisce norme e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie.

L'impiego dell'amianto in edilizia è stato, negli anni passati, molto ampio.

Le eccezionali capacità di resistenza alle alte temperature, all'usura, all'aggressione delle sostanze chimiche, alla trazione e al rumore, hanno fatto sì che questo materiale venisse utilizzato per la produzione di svariati componenti per l'edilizia come lastre di copertura, piastrelle e feltri per la pavimentazione, lastre isolanti, tubi, condotte ed altri. Ma l'estrema pericolosità per la salute derivante dall'inalazione delle fibre di amianto ha portato all'emanazione della legge 27 marzo 1992, n. 257, con la quale viene definitivamente messo al bando questo materiale.

La stessa legge, inoltre, rimandava a successivi regolamenti che stabilissero le normative e le metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie.

Le suddette normative e tecnologie tecniche riguardano: l'ispezione delle strutture edilizie; il campionamento e l'analisi dei materiali sospetti per l'identificazione di quelli contenenti amianto; il processo diagnostico per la valutazione del rischio e la scelta dei provvedimenti necessari per il suo contenimento o eliminazione; il controllo dei materiali contenenti amianto e le procedure per le attività di custodia e manutenzione in strutture edilizie contenenti materiali di amianto; le misure di sicurezza per gli interventi di bonifica.

I materiali contenenti amianto presenti negli edifici possono essere divisi in tre grandi categorie: materiali che rivestono superfici applicati a spruzzo o a cazzuola; rivestimenti isolanti di tubi e caldaie; miscele di altri materiali comprendenti, in particolare, pannelli ad alta densità (cemento-amianto), pannelli a bassa densità (cartoni) e prodotti tessili.

I materiali in cemento-amianto, soprattutto sottoforma di lastre di copertura, sono quelli maggiormente diffusi.

La pericolosità dei materiali contenenti amianto è correlata alla friabilità degli stessi, intendendosi friabile ogni materiale che possa essere sbriciolato o ridotto in polvere mediante la

semplice pressione delle dita.

Le prime due categorie raggruppano materiali altamente friabili e perciò potenzialmente pericolosi, mentre la terza categoria comprende materiali la cui possibilità di rilascio di fibre è abbastanza remota.

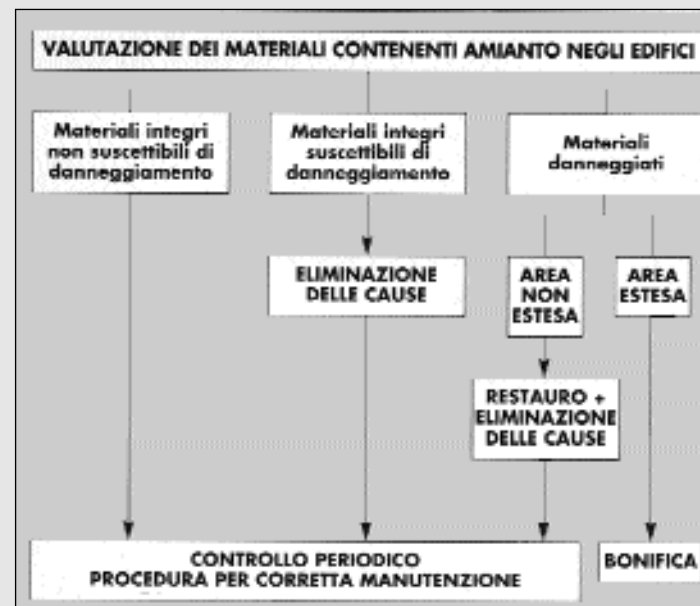
Stando a quanto riportato dalla nuova normativa, bisognerà individuare le strutture edilizie su cui intervenire per poter successivamente procedere al campionamento dei materiali, da effettuarsi con la massima cautela, ed infine eseguire l'analisi dei campioni prelevati; se da tale analisi si rileva la presenza di amianto si procede alla valutazione del rischio. Non è detto, tuttavia, che la presenza di materiali con-

corra un controllo periodico delle condizioni dei materiali e il rispetto di idonee procedure per le operazioni di manutenzione.

Materiali integri suscettibili di danneggiamento: bisogna, innanzitutto, adottare provvedimenti idonei a scongiurare il pericolo di danneggiamento e quindi attuare un programma di controllo e manutenzione.

Se non risulta possibile ridurre significativamente i rischi di danneggiamento, bisognerà prendere in considerazione un intervento di bonifica da attuare a medio termine.

Materiali danneggiati: in questo caso si potrà procedere al restauro dei materiali se questi presentano zone di



tenenti amianto in un edificio comporti di per sé un pericolo per la salute degli occupanti.

Se il materiale si trova in buone condizioni e non è stato eseguito su di esso nessun intervento che ne abbia pregiudicato l'integrità, è estremamente improbabile che esista un pericolo apprezzabile di rilascio di fibre di amianto. È evidente che tanto più il materiale è friabile tanto maggiore sarà la sua probabilità di rilascio di fibre.

Si possono verificare tre diverse situazioni in base agli elementi raccolti per la valutazione (vedi tabella). Materiali integri non suscettibili di danneggiamento: in tale caso non è necessario un intervento di bonifica, ma oc-

danneggiamento di scarsa estensione oppure ricorrere ad un intervento di bonifica mediante rimozione, incapsulamento o confinamento dell'amianto. Questo è in estrema sintesi il contenuto del provvedimento legislativo, che fissa tutta una serie di metodologie e procedure finalizzate a scongiurare il pericolo derivante dall'inalazione dell'amianto.

Bisogna sottolineare che, considerata l'estrema pericolosità dell'amianto, il decreto suddetto fissa delle norme molto rigide, per cui si rende necessario, per una corretta applicazione delle stesse, ricorrere ad imprese specializzate negli interventi di bonifica dei materiali contenenti amianto.

Albero che cade, responsabilità

Riveste la natura di caso fortuito, che esclude la responsabilità del custode, la caduta di un albero sulla sede stradale, causata da un vento dotato di forza eccezionale, dovendosi questo considerare evento raro (nella specie, un automobilista aveva riportato danni alla persona ed al veicolo, urtando contro un albero che si trovava di traverso al centro della strada).

Tribunale di Verona. Sentenza 26 gennaio 1994; Pres. Casalboni, est. D'Ascola

BOLOGNA

Borsa immobiliare

Si fa sempre più urgente la necessità di creare una borsa immobiliare in Emilia Romagna. E allora la Fiaip, vista la scarsa iniziativa di altri organismi istituzionali e non, ha deciso di rompere gli indugi e farsi parte dirigente in vista del raggiungimento di un obiettivo che gli agenti immobiliari considerano prioritario. Un primo progetto di borsa immobiliare regionale (che integrerebbe l'esperienza della già attiva Piacenza e sarebbe più o meno in linea con le altre borse di Roma, Milano, Bari, Venezia e Perugia, l'unica a livello regionale) verrà presentato a Bologna nei primi giorni del mese di giugno e sarà sottoposto, in particolare, all'attenzione dell'Unioncamere, partner ideale per la realizzazione di un simile progetto: progetto che prevede, tra l'altro, la creazione di punti di consultazione in luoghi pubblici come piazze o stazioni. Per la gestione della borsa regionale, infatti, al di là della questione informatica già ampiamente discussa e approfondita, si preannuncia indispensabile la collaborazione delle camere di commercio della regione cui sarebbe chiesta la messa a disposizione di personale e locali adeguati per la sala contrattazione. Gli agenti immobiliari, dal canto loro, provvederanno, invece, alla fornitura dei dati per la costituzione dell'archivio informativo dell'offerta immobiliare e la mole di informazioni da gestire è stimata vicina alle 27 mila schede (3 mila per provincia) riassuntive delle caratteristiche dell'immobile (vani, prezzo, collocazione) per ogni provincia. Ne consegue che gli agenti aderenti all'iniziativa potranno avere su video, in ogni momento, una panoramica assai completa ed esaustiva sulla situazione del mercato che consentirà, per esempio, di comprare casa a Rimini anche da Parma consultando il «file» adeguato presso ogni singola agenzia aderente. E il sistema, è evidente, ha grandi potenzialità specie nel momento in cui sarà possibile collegare tra loro tutte le borse immobiliari esistenti e operanti sul territorio nazionale (l.p.)

GENOVA

Genova, una spa per i parcheggi

Nascerà, anche a Genova, una società per azioni, a capitale misto pubblico-privato con il 51% del comune (che ne manterrà il controllo), che gestirà tutti i parcheggi civici, e forse anche quelli delle ferrovie dello Stato.

Si tratta di un'iniziativa unica in Italia dopo quella della città di Firenze che ha avviato le procedure, ma non ha ancora realizzata la spa.

Il progetto, presentato dall'assessore al traffico e all'ambiente, Piero Villa, è stato approvato dalla giunta comunale. Varata la delibera per costituire la società per azioni, che si chiamerà Genova Parcheggi spa, la civica amministrazione adesso cerca partner sia pubblici che privati.

L'Acì si è fatta avanti ed entrerà in società con una quota di poco superiore al 10%.

Ma sono in corso trattative anche con le Ferrovie dello stato, che potrebbero portare in dote i loro 720 posti auto localizzati sul territorio urbano e con l'Amt che adesso è in grado di acquisire partecipazioni azionarie. Per quanto riguarda i privati, invece, saranno indette delle gare tra gli offerenti. I parcheggi su cui si potrebbe contare ammontano fino a ora a 2.903, più altri 800 che il comune sta realizzando e i 720 che porterebbero le Fs.

Ma entro i primi tre anni dalla costituzione, la spa dovrebbe avere a disposizione 8 mila posti macchina. Una delle prime iniziative di cui potrebbero avvantaggiarsi i genovesi potrebbe essere una soluzione tariffaria che consenta, con uno stesso biglietto, di lasciare l'automobile in un parcheggio localizzato fuori dal centro e di prendere poi l'autobus; un modo insomma di favorire l'interscambio tra i mezzi pubblici e quelli privati.

Ma la Genova Parcheggi spa non nasce per gestire solo parcheggi ma anche per progettarne e realizzarne dei nuovi collegati a interventi di pedonalizzazione e arredo urbano. Insomma una società che dovrebbe migliorare la qualità della vita cittadina.

In un secondo tempo la spa si occuperebbe delle azioni di rimozione dei veicoli in aree di divieto e della gestione dei contrassegni necessari per circolare nelle zone a traffico limitato.

Referendum

In data 6.5.95 è stata presentata alla Cassazione richiesta di referendum abrogativo delle norme sulla necessità dell'assistenza delle contrapposte organizzazioni per la stipula dei patti in deroga nelle locazioni urbane.

Anche se accolta, l'abrogazione proposta lascerebbe comunque in vita - rendendola definitiva - la legge dell'equo canone, contro la quale - invece - va indirizzato ogni sforzo in favore della (vieppiù necessaria) liberalizzazione. Anche i patti in deroga, poi, rimarrebbero nella loro attuale forma sostanziale, sicché non verrebbero risolti i principali problemi posti dalla normativa *de qua*, a cominciare da quelli concernenti la durata dei contratti, il loro aggiornamento, la proroga biennale di cui al comma 2 - bis e la procedura di recesso. Anche l'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso potrebbe continuare ad essere contestata.

L'indecenza continua ...

Abbiamo pubblicato sull'ultimo numero un articolo del Presidente della Confedilizia ligure Luigi Tiscornia nel quale si riferisce che, per un immobile per il quale s'è promossa causa di rilascio già nel 1982, nulla (dal punto di vista del rilascio ... e nonostante la sentenza esecutiva già a suo tempo ottenuta) è tuttora successo.

«Siamo in attesa del seguito ...», aggiungevamo nella didascalia. E il seguito, infatti, è puntualmente venuto. «Per completezza di notizia - ci scrive l'avv. Tiscornia - informo che lo sfratto è stato ulteriormente rinviato al 28.9.95: ma la Forza pubblica non verrà data neppure allora perché è norma locale che essa venga concessa solo a fronte di una necessità o di una morosità. Ipotesi entrambe non ricorrenti».

Così, concludiamo ancora: «Siamo in attesa del seguito ...».

MILANO

Parcheggi nei cortili

Non è un mistero che a Milano le auto dei residenti superino di gran lunga i posti auto disponibili in aree pubbliche e private. Tant'è che secondo le stime dell'assessorato ai trasporti del comune sono circa 120 mila i veicoli che di notte sono parcheggiati in divieto di sosta, sui marciapiedi, su aree verdi o pedonali.

È da queste cifre che ha preso il via un'iniziativa dell'associazione MeglioMilano rivolta a 450 mila residenti del centro storico per far conoscere la possibilità di avere i parcheggi condominiali direttamente nei cortili delle proprie abitazioni. «Avere un posto auto in cortile oggi è possibile grazie alle moderne tecnologie», ha spiegato Piero Stucchi Prinetti, presidente di MeglioMilano, alla presentazione della campagna «Cortili cortesi». «Sono necessarie soltanto due condizioni, la presenza di un passo carraio e la volontà di trovare una sistemazione alla propria automobile».

La soluzione è quella del sistema di parcheggio automatizzato sotterraneo, una tecnologia messa a punto dalla Breda energia che può essere applicata a cortili di qualsiasi dimensione. È infatti sufficiente un lato del cortile di almeno otto metri e la possibilità di scendere a una profondità di almeno tre metri. Il parcheggio totalmente interrato si articola in diversi posti auto (minimo cinque) collegati tra loro da un meccanismo automatico di carrelli trasportatori, con una torretta esterna di accesso il cui ingombro è poco più ampio di un box. Il residente parcheggia la propria vettura sopra la piattaforma esterna e poi con un telecomando o una tessera magnetica inserisce un codice. L'impianto entra in funzione e deposita automaticamente l'auto nel posto assegnato. I costi vanno da 20-25 milioni per box.

La campagna cercherà soprattutto di sensibilizzare gli amministratori condominiali: «Distribuiremo un volume contenente tutte le norme e le procedure da seguire per la preparazione delle domande di concessione edilizia».

Passa questo giornale a un amico

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

In più, ci si difende meglio

DICHIARAZIONE REDDITI

Ecco le regole da seguire per chi affitta

Due trattamenti per i proprietari che affittano una casa.

Equo canone

Si dichiara l'affitto ridotto del 15% (25% per Venezia centro e isole della Laguna). Il canone (ridotto) va prima scritto nella colonna 4 e riportato nella 7. Nella colonna 1 si indica la rendita, nella 5 il codice 4 (unità immobiliare locata in regime legale).

Canone libero

Si denuncia il valore più alto tra affitto (ridotto del 15 o 25%) e rendita catastale. Il contribuente deve indicare nella colonna 1 la rendita; nella 4, l'85% del canone (o il 75%); nella 5, il codice 3 (unità immobiliare locata); nella 7, il valore più alto tra rendita (1) e canone (4).

Regole generali

L'affitto va dichiarato anche se non è stato incassato. Il canone

si considera al netto delle spese (condominio, luce, gas, acqua eccetera) se comprese. Le pertinenze con propria autonomia catastale (box, cantine) vanno indicate separatamente. La quota da dichiarare si ottiene ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare.

Patto in deroga

Per i canoni da patto in deroga ed il loro trattamento fiscale, la Confedilizia ha già rivolto due specifici quesiti al Ministero ma lo stesso - peraltro - non si è ancora espresso in via ufficiale. La corrente opinione che i canoni dei patti in deroga siano da assimilarsi ai canoni liberi è infatti tutt'altro che pacifica dato che - com'è noto - l'«assistenza» dei sindacati si risolve in un controllo dell'entità dei canoni (che divengono, così, canoni "amministrati").

Sulla seconda abitazione la rendita sale di un terzo

La seconda casa piace al Fisco. Per le unità immobiliari tenute a disposizione (cioè, non affittate né destinate ad abitazione principale) la rendita catastale va aumentata di un terzo. Nella colonna 5 del quadro B della dichiarazione dei redditi si annoterà il codice 2. Questa regola vale anche quando la seconda casa è l'unica di proprietà, perché il contribuente vive in affitto, oppure per quelle in multiproprietà o possedute in comproprietà (ma senza abitarci). Il comproprietario che vi abita stabilmente non è soggetto, sulla sua quota, all'aumento di un terzo. Nessun aumento nem-

meno se la casa viene data in uso gratuito a un familiare (coniuge, figli, fratelli, eccetera) che vi risiede ufficialmente (iscrizione anagrafica). Esenti dall'aumento di un terzo le case a disposizione di chi risiede all'estero, o si è trasferito a lavorare temporaneamente in un altro Comune. Stesso discorso se la casa è inutilizzabile per mancanza di allacciamenti di acqua, gas, luce: in caso di controllo basta un'autocertificazione.

Le case di campagna vanno denunciate al Catasto. E sulla rendita presunta si applica la miglioramento.

Nuovo decreto-legge Ici non residenti, aliquote ridotte e versamenti

Nuova reiterazione - a fine aprile - del decreto-legge ex n. 48 (cfr. Cn marzo) sulle proroghe fiscali. Tutto confermato quanto al termine (28 aprile) ed alle modalità (senza interessi), per il versamento dell'ICI da parte dei non residenti nello Stato. Confermata anche la permanenza in vigore degli attuali estimi sono al 31. 12.97.

Confermata pure la possibilità per i Comuni di deliberare (entro il 30 giugno, ex art. 9 bis D.L. 23.2.95 n. 41 - convertito in l. 22.3.95 n. 85) nuove aliquote Ici ridotte - ma non inferiori al 4 per mille - in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

Il nuovo decreto legge prevede altresì che per l'anno 1995 il versamento in acconto dell'ICI è calcolato in relazione alle aliquote vigenti alla data dell'1.1.95 (rispetto alla data del 31 maggio prevista dalla vecchia versione). L'eventuale compensazione per l'ammontare dell'imposta conseguente alle aliquote vigenti dalle rate predette e quelle relative all'applicazione delle aliquote deliberate successivamente dal comune, è operata in sede di versamento dell'imposta a saldo.

Il decreto-legge in esame, da ultimo, fissa al 30 giugno il termine quale utile per la formazione e la consegna dei ruoli relativi alla tassa rifiuti.

In carta semplice le intimazioni ai Prefetti

In base al disposto della legge n. 241/1990, la Confedilizia ha predisposto uno schema di intimazione che il proprietario di immobili può inviare al Prefetto, al fine di partecipare al procedimento di concessione della forza pubblica per le esecuzioni di rilascio.

Detta intimazione (pubblicata su Cn di marzo e nella quale il proprietario chiede che gli vengano comunicati: il termine temporale entro cui il procedimento deve concludersi; l'ufficio e la persona responsabile del procedimento; l'ufficio in cui è possibile prendere visione degli atti) va presentata in carta semplice; non sconta infatti l'imposta di bollo.

La norma che prevede l'esenzione dall'imposta di bollo è l'articolo 14 della tabella allegata al DPR n. 642/1972, secondo il quale vanno presentate in carta libera le domande per ottenere certificati ed altri atti e documenti esenti da imposta di bollo (fra i quali vanno comprese le comunicazioni richieste con l'istanza suddetta).

Edilizia biologica, ecco dove informarsi

L'Università verde di Milano, con la collaborazione del Centro studi & ricerche Cosmos, ha organizzato un corso introduttivo alla bioedilizia dal titolo «La casa sana: progetto, restauro e riequilibrio dell'ambiente in cui viviamo». Le lezioni, ogni martedì fino al 30 maggio, avranno per tema i materiali bio-eco-compatibili; il riscaldamento e gli impianti sanitari ed elettrici. Per ulteriori informazioni, si può contattare l'Università verde di Milano (tel. e fax 02/8052352-8052456).

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 5

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 4 maggio 1995