

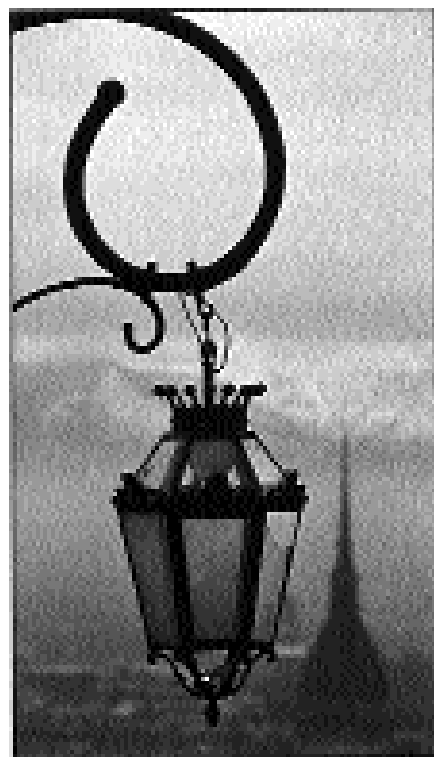
Anno 5 - giugno 1995 - n. 6

Spediz. in abb. postale gruppo 50% / Roma

CONFEDILIZIA

notizie

XXIII
CONGRESSO INTERNAZIONALE
PROPRIETARI IMMOBILIARI
WORLD CONGRESS OF THE INTERNATIONAL
ASSOCIATION OF PROPERTY OWNERS
CONGRES MONDIAL DE L'UNION INTERNATIONALE
DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE



UIPI.
(Union Internationale
de la Propriété Immobilière)

TORINO (ITALY)
22/24 settembre 1995

PROGRAMMA

GRUPPO EDITORIALE BANCA CRT
Cassa di Risparmio di Torino

La copertina del programma ufficiale del Congresso internazionale UIPI che si terrà a Torino in settembre
Prenotazioni entro il mese di giugno

*Allegato a questo numero di Cn
un modulo per il pagamento dell'ICI*

All'interno

- Per le aree verdi, è il caos
- Le nuove controversie in materia locatizia
- Protocollo d'intesa Confedilizia - Consiglio nazionale geometri
- Firmato il Contratto collettivo Portieri
- Giorni 60 per gli sfratti ai morosi
- Vietti denuncia l'Accordo Cristofori
- Le nuove aliquote Iva
- Denunciare i pozzi entro il 30 giugno

Sentenze

- Il TAR sull'ICI
- Proroga biennale e necessità evidente
- L'assistenza non è sindacabile
- Locazione e responsabilità

Il Presidente all'Assemblea dei delegati Crescita culturale più che "muro contro muro"

Affollata Assemblea, a Roma, dei delegati delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia aderenti alla Confedilizia (presoché raddoppiate, in pochi anni, ed oggi presenti - su tutto il territorio - in un numero complessivo che supera le 150). Nel suo intervento all'Assemblea - al quale ha fatto seguito un animato dibattito di approfondimento - il Presidente confederale ha evidenziato (indicando una linea d'azione unanimemente condivisa dagli intervenuti) che all'organizzazione storica della proprietà edilizia si richiede oggi una "crescita culturale": "Il muro contro muro - ha detto Sforza Fogliani - ci ha portato 80 anni di blocchi e di proroghe. I patti in deroga, invece, hanno aperto la strada del confronto intelligente con la controparte. Non è più tempo - ha detto ancora il



Il Presidente confederale a Verona, con il Presidente dell'Ape Gemma Brenzoni e il Presidente della Confedilizia veneta Vigne



Il Presidente confederale a Torino. Con lui, da sinistra, Finzi, Casale, Besostri, Barba, Amerio e Valas

Presidente - nè di abbaiare alla luna nè di prodursi in isterismi inutili, ma - piuttosto - di prepararsi vieppiù ad un sereno rapporto dialettico che (specie in questo momento politico) parta dalla realtà, senza prendere paura delle parole". Relazioni all'Assemblea - che le ha vivamente apprezzate - hanno tenuto anche il Tesoriere dott. Gardella e il Presidente del Collegio revisori dott. Frattini.

Nel periodo, il Presidente - oltre che a diverse trasmissioni radiofoniche e televisive - ha partecipato come esperto alla rubrica Rai "Una risposta al giorno" e - sempre come esperto - anche al servizio di consulenza immobiliare approntato per le proprie lettrici dal settimanale "Donna Oggi". Ha anche tenuto il discorso celebrativo alla manifestazione indetta dall'Ape di Parma "1945-1985: 50 anni di battaglie in difesa della proprietà immobiliare e del risparmio" e svolto una relazione all'Assemblea dei soci dell'Ape di Verona. Da ultimo, il Presidente Sforza Fogliani ha parlato a Torino (nel corso della parte pubblica dell'Assemblea generale della locale Ape culminata nella premiazione di soci anziani in occasione degli 80 anni della Confedilizia) sul tema "Locazioni, fisco e sfratti".

CONDOMINIO

Il regolamento dei giudici ha valore di legge

Quando in un condominio il numero dei condòmini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento. Lo stabilisce, in modo del tutto chiaro, l'art. 1138 del Codice civile. Il quale, però, non è altrettanto chiaro nello stabilire se, in mancanza, un condòmino possa ricorrere al giudice perché lo faccia lui (naturalmente, avvalendosi di un perito). Così come il Codice non è chiaro neppure nello stabilire il valore del regolamento eventualmente varato dall'Autorità giudiziaria (vincolante per tutti i condòmini, o no?).

La Cassazione (con una recente sentenza: n. 1218/93) ha risolto esplicitamente questo secondo problema e, implicitamente, anche il primo. Ha detto, in sostanza, che il regolamento del giudice - per farla breve - ha valore di legge, e che al giudice può rivolgersi anche un solo condòmino, per ottenere il rispetto della prescrizione di obbligatoria adozione di un regolamento (e di cui al richiamato art. 1138 Cod. civ.).

"I regolamenti condominiali non approvati dall'assemblea, ma adottati coattivamente - ha detto la Cassazione - in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun condòmino - partecipa di condominio con più di dieci componenti - di ottenere la formazione di un regolamento, in necessaria correlazione con la natura giurisdizionale che ne costituisce la fonte, hanno - autoritativamente, ai sensi dell'art.

2909 Cod. civ. - efficacia vincolante per tutti i componenti della collettività condominiale". La Cassazione ha, anzi, aggiunto che tale efficacia vincolante sussiste "indipendentemente dalla circostanza che i regolamenti condominiali siano stati adot-

È scomparso l'ing. Ferrario

Nel mese scorso - in seguito a tragico incidente stradale - è scomparso l'ing. Edoardo Ferrario, Presidente della Federazione lombarda della Proprietà edilizia.

Amico sincero della Confedilizia, di cui è stato per anni un punto di riferimento certo, lascia nella nostra organizzazione un vuoto che non potrà essere colmato.

Ai familiari tutti, il senso della più viva partecipazione al comune dolore.

tati con il dissenso, totale o parziale, di qualche condòmino, allorché la pronuncia che ne abbia sanzionato l'operatività sia divenuta inimpugnabile e quindi definitiva e irrettrabile".

Pronuncia chiara, ma che ha sollevato dissensi, per il caso in cui i regolamenti in questione pongano limiti alle singole proprietà.

Il tetto delle autorimesse esterne è come il tetto del condominio

Nei condomini, capita spessissimo. Alcuni condòmini hanno le autorimesse nello stesso condominio, e altri le hanno invece all'esterno dell'edificio condominiale vero e proprio, in cortile. E quando queste autorimesse esterne necessitano di qualche lavoro, sono sempre dolori. Chi deve provvedere? I singoli condòmini interessati, o il condominio vero e proprio, nel suo complesso?

La prima regola, naturalmente, è sempre quella di fare bene attenzione al regolamento condominiale, e di attenersi allo stesso se prevede qualcosa in merito. Ma per il caso che il regolamento non preveda, finalmente c'è ora un riferimento preciso. Il caso, infatti, è stato esaminato e risolto dalla Cassazione, in una recentissima sentenza (n. 7651/94).

La Corte suprema è partita dalla premessa che il tetto delle autorimesse esterne all'edificio

condominiale svolge, nella sua struttura unitaria ed omogenea, una funzione di riparo e di protezione delle unità sottostanti, ciascuna delle quali costituisce pertinenza della proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Di qui, la conclusione. Alla fattispecie - sempre, ricordiamolo, che il regolamento condominiale non preveda qualcosa di diverso - si applica la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 n. 1) del Codice civile. La conseguenza diretta è allora questa: che il tetto delle autorimesse esterne alla struttura condominiale vera e propria costituisce, al pari del tetto dell'edificio condominiale, oggetto di proprietà comune. "Con tutte le conseguenze del caso" ha aggiunto ancora la Corte suprema, per dire che al tetto delle autorimesse esterne si applicano tutte le norme del Codice che regolano i diritti e le spese afferenti alle parti comuni.

Tassa rifiuti, reiterato il decreto

Per le aree verdi, è il caos

Con D.L. 10.5.1995 n. 162 è stato reiterato il D.L. 9.3.1995 n. 66, nei termini già illustrati su *Cn* di aprile (che rimangono, quindi, confermati).

La Confedilizia - che già era a suo tempo intervenuta in relazione alla necessità di fare chiarezza sull'applicabilità delle principali riduzioni tariffarie riguardanti i privati (ciò che era poi stato fatto con il predetto D.L. n. 66) - ha segnalato che la situazione rimane caotica per quanto riguarda le aree verdi. In effetti (a parte l'opposizione dell'organizzazione a questa imposizione in sé e per sé considerata; opposizione che, portata avanti l'anno scorso dalla presidenza confederale, aveva determinato la sospensione della stessa - insieme a quella dei balconi - per l'anno in corso) il D.L. n. 162 prevede che sono escluse dalla tassa le aree (oltre che i locali) nelle quali si formano rifiuti speciali *assimilati* agli urbani, al cui smaltimento devono provvedere a proprie spese i produttori dei rifiuti stessi (direttamente, o stipulando convenzioni con i soggetti autorizzati, secondo quanto stabilito dal D.P.R. n. 915/82). E l'Allegato 1 al D.L. precisato prevede che siano considerati "assimilabili" (da intendersi - si deve ritenere - nel senso che "possono essere assimilati") i "rifiuti di giardini e parchi". D'altra parte, già la legge n. 146/94 (art. 39) nel suo combinato disposto con la Deliberazione 27.7.1984 dell'apposito Comitato interministeriale, prevede che siano considerati "assimilati ai rifiuti urbani" gli "scarti vegetali in genere". Sembra quindi acclarato che i rifiuti provenienti dalle manutenzioni delle aree verdi debbono essere smaltiti direttamente dai produttori. Ma a questo punto, i casi sono due: o le aree verdi non devono essere ricomprese fra le aree scoperte per le quali (a partire dal 1996, e secondo denunce da presentarsi entro il 30 settembre prossimo) dovrà essere corrisposta - salvo auspicate nuove sospensioni o modifiche della normativa - la tassa ordinaria, per il 25 per cento delle superfici; oppure, per le aree verdi si dovrà pagare la tassa senza poter usufruire del servizio (nel senso che - come già detto - i rifiuti devono essere smaltiti direttamente).

RASSEGNA STAMPA

Ministro Baratta, osservazioni condivisibili (e la miriade dei Comuni inutili...)

Il Presidente confederale ha scritto su *la Repubblica* (19/4) di condividere le osservazioni formulate in precedenza sul medesimo quotidiano dal ministro dei lavori pubblici, Baratta: "La liberalizzazione delle procedure urbanistiche (e il provvedimento governativo in merito va in questo senso) è anzitutto - è detto nello scritto di Sforza Fogliani - un fatto di cultura, che va conquistato. Ma dipende - anche e forse soprattutto - dai comuni e dai loro comportamenti: che devono essere informati, da una parte, allo snellimento delle procedure in questione da inutili intralci ed orpelli (così che i cittadini non si sentano penalizzati, neppure da palesi - a volte - neghittosità) e, dall'altra, ad un effettivo controllo sul territorio. Invece, i comuni sembrano ben più adusi - da più tempo - a clientelismi e a ricerche di autorizzazioni ad inasprimenti fiscali (aggravio Ici, in particolare), mentre nessuno di essi (e neppure i loro organismi rappresentativi) denuncia lo scandalo dello spreco di mezzi che l'esistenza di una miriade di comuni inutili comporta».

L'Agra Press ha dedicato uno "speciale" ad un'intervista al Presidente confederale sul tema "Proprietà, due aspetti: terre e case". "Si tratta - ha dichiarato fra l'altro Sforza Fogliani - di far penetrare sempre più nella gente il convincimento della funzione sociale della proprietà. Ancora - e soprattutto - si tratta di far sì che questo convincimento (per il vero, già abbastanza diffuso a livello di cittadini, proprio e anche in virtù della diffusione della proprietà) si traduca in concretezza di azione politica, al di fuori e al di sopra di ogni demagogia. Che è sempre la nostra vera palla al piede e l'ostacolo effettivo ad ogni concreto (e non parolai) progresso».

"La cattiva gestione degli immobili" è il titolo dell'articolo che Roberto Torno ha pubblicato su *24 ore* del 24/4: risulta dallo stesso che il reddito medio annuo per metro quadro prodotto dai fabbricati dati in affitto dalle Usl è stato inferiore alle 11mila lire (più di 27mila lire hanno invece pagato le Usl come affittuarie).

Dei Consorzi di Bonifica si occupano due lettori de *il Giornale* e di *24 ore*. Sul primo, Pietro Masi (edizione del 26/4) scrive: "La mia modesta proposta per ridurre il deficit dello Stato, senza gravare il contribuente di altre imposte o tasse, è quella di sopprimere gli «enti inutili» quali: le comunità montane e i vari *consorzi di bonifica*, finanziati col denaro pubblico, che impongono anche imposte ai contribuenti, proprietari, per loro sfortuna, di immobili che rientrano nelle aree assegnate ai consorzi stessi". Sul secondo (edizione 1/5), Enzo Veronese scrive fra l'altro: "Il rapporto tra rendita da fabbricato (e anche, in realtà, da terreni) e attività di bonifica non solo non appare giustificato, ma addirittura non esiste, per il semplice fatto che non ha senso parlare di bonifica in riferimento a immobili urbani e anche a terreni a più di 60 anni dal primo intervento bonificatorio e a 40 da quello del dopoguerra".

"L'iniquo sistema di tassare la prima casa" è il titolo che *Il tempo* del 27/4 pone alla lettera di Arturo Angelici: "Detesto l'Ici - scrive il lettore - perchè sono un pensionato d'annata che dopo tanti sacrifici, con l'aiuto del mutuo, è riuscito a comprarsi un modesto appartamento. Ho commesso un errore durato i quarant'anni di lavoro dipendente. Al contrario di tanti uomini-cicala che hanno pensato solo a godersi la vita, con la pretesa che alla casa doveva pensarci lo Stato, io, come la formica ho solo lavorato e risparmiato per comprare casa. Sarebbe stato più vantaggioso per l'Erario se lo Stato, anziché colpire gli immobili, avesse aumentato l'Irpef di qualche punto. In tal caso tutti avrebbero contribuito. Un pensionato dell'Inps che racimola 7-8 milioni all'anno, ma ha ereditato una casa, viene torchiato dall'Ici. Un altro con la pensione o lo stipendio da 6-7 milioni al mese, senza immobili di proprietà non viene colpito".

Di riscaldamento autonomo e centralizzato ("Ingiuste disparità") si occupa Marcella Galanti su *Il Giornale* del 6/5: "Col 18/4, come consuetudine qua a Genova, si è spento - scrive la lettrice - il termosifone e non c'è stato anno che i sindaci non hanno dovuto autorizzare la proroga perchè il tempo non guarda le date del calendario decise dagli uomini. Il tutto per risparmiare combustibile che all'epoca di questa cervellotica decisione costava 38-40 dollari al barile. L'attuale uso del gas metano non ha cambiato quella decisione e si continua a chiedere di risparmiare non a tutti ma soltanto a chi sfortunatamente ha l'impianto centralizzato. Chi ha il riscaldamento autonomo non deve rendere conto a nessuno se lo usa 24 ore su 24 né se comincia a usarlo prima delle faticose date o dopo. Tutti i «centralizzati» ricorrono sicuramente a stufe con relativo consumo di energia elettrica che dovrebbe essere essa pure risparmiata. Non sarebbe ora che stampa, Tv e quant'altro mettessero in risalto questa autentica ingiustizia? Forse qualche assessore, sindaco, prefetto comincerebbe a riflettere e si ricorderebbe che sta lì per operare per tutti i cittadini compresi i "centralizzati"».

Su *Mondo economico* (n. 19/95) articolo di Emanuele Scarci (titolo: "Mercato immobiliare, gli operatori fanno il punto. Eppure si muove. Gli investitori continuano a puntare sul mattone. Ma la ripresa, se ci sarà, non verrà prima del '96") nel quale si fa presente che «a muoversi in questa fase è il mercato delle locazioni» e che «il merito è dei patti in deroga».

"Condominio, come evitare la guerra" è il titolo del completo dossier che *Donna Oggi* (pag. 115) pubblica sulla spinosa problematica condominiale: curato da Cristina Gambaro, fornisce preziosi - e pratici - consigli, con una esaustiva casistica.

Su *Soldi* del 15/5, Antonio Scuteri pubblica un'accurata indagine dal titolo "Immobili, ora i prezzi dovrebbero iniziare a salire" nella quale è tra l'altro detto che "i patti in deroga hanno fatto ritornare sul mercato molti appartamenti prima lasciati sfitti". Sempre sul supplemento economico di *Repubblica* (edizione del 22/5), interessantissimo (ed utilissimo) l'articolo di Massimo Giacomini "quando la seconda casa diventa un investimento. Tre ipotesi che insegnano a fare i conti".

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

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

NUOVO PROCESSO CIVILE

Controversie in materia locatizia

1) Inadempimento contrattuale, violazione di legge, ritardata restituzione immobile (art. 1591 c.c.)	Procedimento ordinario locatizio (artt. 8 co. 2 n. 3 e 447 bis c.p.c.)
2) Risoluzione contratto, per uso diverso da quello pattuito (art. 80 L. 392/78)	
3) Ripristino contratto e risarcimento danni (artt. 31 e 40 L. 392/78)	
4) Riscatto immobile (art. 39 L. 392/78)	
1) Licenza e sfratto per finita locazione	Procedimento di convalida (artt. 657 e segg. c.p.c.)
2) Sfratto per morosità relativa al canone o agli oneri accessori	
1) Determinazione, aggiornamento e adeguamento del canone	Procedimento speciale locatizio (artt. 8 co. 2 n. 3 e 447 bis c.p.c.; art. 45, co. 6, L. 392/78)
2) Integrazione del canone per riparazioni straordinarie (art. 23 L. 392/78)	
3) Ripetizione somme corrisposte <i>contra legem</i>	
1) Indennità perdita avviamento (art. 34 L. 392/78)	Procedimento speciale locatizio (artt. 8 co. 2 n. 3 e 447 bis c.p.c.)
2) Indennità miglioramenti (artt. 1592 c.c. e 12 R.D.L. 495/1937)	
1) Recesso del locatore (*)	Procedimento speciale locatizio (artt. 8 co. 2 n. 3 e 447 bis c.p.c.; art. 30 L. 392/78)
2) Diniego di rinnovazione alla prima scadenza (art. 29 L. 392/78)	

(*) Per i soli casi in cui si condivida la giurisprudenza che ritiene che a tale tipo di giudizio si debba far luogo per ottenere la cessazione della proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 bis, L. 359/92 (impregiudicato il problema sul fatto che si richieda la "necessità" o solo una "seria intenzione", a tenore dell'esatta dizione di cui alla norma da ultimo citata)

Istruzioni del Fisco sull'Ici '95

Con Circolare n. 151/E del 24.5.1995 il Ministero delle Finanze ha anche quest'anno fornito istruzioni per il pagamento dell'Ici dovuta per l'anno in corso.

La Circolare (il cui testo è stato dalla Segreteria generale inviato a tutte le Ape, ove può essere consultato dai soci) ribadisce modalità applicative già note, ma contiene anche alcune novità. Fra queste, segnaliamo che il Ministero ritiene che, quando il diritto di abitazione di un immobile compete al coniuge superstite (art. 540 cod. civ.) oppure al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza, faccia capo al titolare di questo diritto l'obbligo del pagamento dell'imposta. Segnaliamo pure che - a differenza dello scorso anno - l'imposta relativa ai fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità deve essere versata con il bollettino normale (di colore rosso).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vincolo e lavori in corso

"È illegittimo il provvedimento con il quale la Soprintendenza ai beni storici e artistici ordina la sospensione di lavori edilizi regolarmente autorizzati a causa del sopraggiungere di un decreto impositivo di vincolo sull'immobile al quale i lavori si riferiscono, se il suddetto decreto non sia notificato agli interessati entro 60 giorni dall'ordine di sospensione". Lo ha stabilito il Tar Emilia-Romagna, sez. di Bologna (I), con la decisione 12.10.1994 (Pres. Castiglione, est. Fiorentino).

Aliquote Iva e detrazioni Irpef

Il periodico dell'Adsi "Le dimore storiche" reca importanti puntualizzazioni in materia di aliquote Iva e detrazioni Irpef.

Quanto alle prime, si evidenzia che col 30 aprile è venuto a cessare il regime transitorio concernente l'aliquota Iva agevolata al 4 per cento per le opere interne (art. 26 l. n. 47/85), per quelle di ristrutturazione edilizia nonché per quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti immobili residenziali. Attualmente, gli appalti soggetti all'aliquota del 10% sono quelli per interventi di restauro e risanamento conservativo nonché relativi ad opere di ristrutturazione edilizia e urbanistica. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti all'aliquota del 19 per cento.

Relativamente alle detrazioni Irpef, il periodico dell'Adsi evidenzia che - a seguito della "manovra Dini" (D.L. n. 41/95, come convertito - cfr. Cn aprile '95) - per gli oneri sostenuti a decorrere dall'1 gennaio 1995 le detrazioni ai fini Irpef sono ridotte dal 27 per cento al 22. La norma non riguarda pertanto le opere effettuate nel 1994 ed ha efficacia per le spese di protezione, manutenzione e restauro di cose vincolate sostenute nel corso di quest'anno (e che dovranno essere denunciate con la dichiarazione dei redditi dell'anno prossimo).

L'Adsi evidenzia che la riduzione di questa agevolazione ed il ripristino dell'aliquota del 19 per cento per le manutenzioni straordinarie "determinano solo per oneri tributari l'incremento medio delle spese di restauro di beni culturali privati del 35 per cento, in barba a qualunque politica di buona conservazione".

Segnaliamo...

24 ore del 22 maggio ha pubblicato un interessante *Dossier* (a cura di Enrica Roddolo) su "I castelli d'Italia". Reca un circuito "dal Nord al Sud" relativo a 53 castelli e pubblica anche un articolo di Flavio Conti (Ventimila fortezze aggredite dal tempo).

L'informazione del 25 aprile ha pubblicato un servizio di Susanna Macchia sulle dimore storiche (indicate in 3195) e l'Adsi dal titolo "Il Belpaese maltrattato".

È in edicola, intanto, l'edizione 1995 della Guida (con 1200 segnalazioni) "Dimore e giardini storici visitabili in Italia".

Chiedete al Prefetto a che punto è il vostro sfratto

La legge sulla trasparenza si applica anche ai procedimenti per la concessione della Forza pubblica per gli sfratti ad opera dei Prefetti, che devono quindi fornire ogni notizia relativa agli interessati che ne facciano richiesta. Lo ha ribadito il Consiglio di Stato con una decisione di cui ha dato notizia la Confedilizia, che ha anche approntato un'apposita istanza, disponibile presso tutte le oltre 150 Associazioni territoriali dell'organizzazione (per informazioni, tf. 06/6792532).

Nel dare comunicazione della decisione (disponibile, nel suo testo integrale, presso la sede centrale dell'organizzazione storica dei proprietari di casa) la Confedilizia ha precisato che l'istanza predisposta dall'Ufficio legale confederale deve essere inoltrata - in carta libera (cfr. Cn maggio) - ai Prefetti, o ai Que-

stori, a seconda del sistema di graduazione degli sfratti concretamente in atto nelle diverse provincie: "È anche questo uno dei tanti pasticci - ha dichiarato il presidente dell'organizzazione, Corrado Sforza Fogliani - creati da una legge che è una pasticciata sola, perché ogni Prefetto l'interpreta a suo modo: e quel che fa uno non fa l'altro, e viceversa. Ma con questa decisione, e questa legge, sarà ora possibile riportare un po' d'ordine o, meglio, cominciare a riportarlo". La Confedilizia ha ricordato che, finora, i Prefetti si erano rifiutati di fornire le notizie richieste dai proprietari di casa sugli sfratti, sostenendo di non essere soggetti alla legge sulla trasparenza, per cui questa decisione - ha aggiunto ancora la Confedilizia - "rappresenta una vittoria dello Stato di diritto prima ancora che della proprietà edilizia".

In fatto, a proposito del caso che ha dato luogo alla decisione del Consiglio di Stato, è interessante (per non dire curioso) rilevare che il Prefetto di Milano non aveva dato seguito alcuno ad una istanza della proprietà tesa ad avere notizie sulla collocazione in graduatoria - ai fini della concessione della Forza pubblica - di una esecuzione per rilascio attinente ad uno sfratto per finita locazione convalidato già più di 10 anni prima (nel 1984), per il quale il Pretore aveva fissato l'esecuzione al 30.12.1986 ed a seguito del quale - nel corso di ben 28 accessi - l'Ufficiale giudiziario precedente non aveva mai ottenuto l'assistenza della Forza pubblica nonostante la proprietà avesse notificato alla controparte, sin dal luglio 1991, la dichiarazione di urgente necessità ai sensi dell'art. 3, terzo comma, L. n. 61/89.

Confedilizia alla TV

Giovedì 22 giugno, alle 9,35, trasmissione televisiva su RAI UNO dedicata alla Confedilizia. Organizzare l'ascolto.

Padula, Fantozzi e le tasse

“L'Ici è caratterizzata da un'eccessiva onerosità. Penso ad una tassa unica, che comprenda tutto quanto il cittadino deve al comune: dall'Ici alla Tosap, alla tassa sulla pubblicità e sugli altri servizi. Non vedo perché chi già paga l'Ici sulla casa, per quella stessa casa debba pagare l'occupazione del suolo pubblico per l'allacciamento alla rete elettrica, all'acquedotto o per l'apertura di un cancello”

Avv. Pietro Padula,
Presidente Associazione
Comuni Italiani - Anci
(*Il mondo*, 22.5.95)

“Il primo passo sulla via del federalismo fiscale è la dotazione di capacità amministrativa agli enti locali. Però, 700 comuni non si sono ancora dati il regolamento attuativo della Tosap e un numero ancor più elevato l'ha fatto in ritardo”

Prof. Augusto Fantozzi,
Ministro finanze
(*24 ore*, 7.5.95)

Telefono verde a Montecitorio

Il telefono verde di Montecitorio è 1670/12955 e risponde a tutti i cittadini che vogliono telefonare per chiedere notizie sui lavori parlamentari, dal lunedì al venerdì: 9,30 - 13; 14,30 - 17.

Otto linee con quattro operatori.

Un 144 Confederale

Il dott. Marco Bertoncini, della Segreteria di presidenza confederale, ha allo studio la predisposizione di un numero telefonico 144 per rispondere a quesiti sui problemi della casa (condominiali, locatizi, fiscali).

Chi avesse idee o suggerimenti è pregato di contattare la sede centrale (06/6793489).

Confedilizia e Consiglio nazionale geometri firmano Protocollo d'intesa

Il Consiglio nazionale geometri e la Confedilizia hanno sottoscritto, coi rispettivi presidenti Gianfranco Morocutti e Corrado Sforza Fogliani, un Protocollo d'intesa che intensifica e rafforza i rapporti di collaborazione esistenti tra le due organizzazioni.

L'Accordo prevede, tra l'altro, che sia garantito un puntuale scambio di notizie ed informazioni in materia parlamentare, legislativa, giurisprudenziale e che sia sviluppata la promozione e il sostegno di atti normativi ed amministrativi di comune interesse; in particolare poi, in materia di sanatoria di abusi edilizi, si prevede la comune consulenza ed assistenza, per la definizione delle domande presentate, ai proprietari di immobili che si siano avvalsi della normativa sul condono edilizio.

Le parti si sono altresì 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 dell'intero sistema fiscale. In specie, le organizzazioni firmatarie si sono impegnate ad attivare le proprie strutture periferiche perché insieme operino per un'appropriate revisione degli estimi catastali, svolgendo allo scopo azione congiunta tramite i Comuni e le Commissioni censuarie.

RISOLUZIONI MINISTERO FINANZE

ICI, detrazione abitazione principale

Con istanza... il nominato ... chiede di conoscere se la detrazione di L. 180.000, prevista per l'unità immobiliare destinata ad abitazione principale, compete anche nell'ipotesi in cui l'immobile venga utilizzato, non dal proprietario, ma da un suo familiare.

Al riguardo, come già precisato nella circolare n. 11 del 26 giugno 1993 (in “il fisco” n. 27/1993, pag. 7392, n.d.r.), si ricorda che per poter beneficiare della detrazione di cui trattasi deve esistere identità tra soggetto obbligato al pagamento del tributo per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

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

(*Risoluzione Dir. Fisc. Loc. n. 34/E/2/1406 del 10 febbraio 1995*)

Contratti di appalto per il servizio di pulizia locali

Con la nota... l'Amministrazione ... ha chiesto di conoscere quale sia il trattamento tributario cui assoggettare i contratti di appalto dei lavori di pulizia dei locali in uso ai NAS e agli uffici periferici del Ministero della sanità.

Poiché, come precisato anche dall'istante, le prestazioni rese dalle ditte appaltatrici sono tutte soggette all'imposta sul valore aggiunto, i relativi contratti di appalto, se registrati, sconsigliamo, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'imposta fissa di registro, che attualmente ammonta a L. 150.000; ciò in ottemperanza al principio di alternatività fra Iva e imposta di registro, al fine di evitare duplicazione di imposta.

Per quanto riguarda l'obbligo della registrazione in termine fisso per i contratti di appalto in questione, occorre ricordare che, ai sensi dell'art. 5 del già richiamato D.P.R. n. 131/1986, tale obbligo sussiste solo nel caso in cui i contratti di appalto siano stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Gli stessi contratti, se redatti per scrittura privata non autenticata, saranno invece soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

(*Risoluzione Dir. AA.GG. e Cont. Trib. n. 86/E-IV-8-112 dell'8 aprile 1995*)

TOSAP, incrementi di occupazioni

L'Anci, premesso che ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 46 e 56, comma 4, del D.lgs. 15 novembre 1993, n. 507, e successive modificazioni ed integrazioni, le Aziende erogatrici di pubblici servizi sono tenute a corrispondere, per l'anno 1994, la tassa di cui trattasi in misura pari all'importo dovuto per l'anno 1993, aumentato del 10%, con un minimo di L. 50.000, chiede di conoscere, in sostanza, se nella menzionata percentuale di aumento siano ricompresi gli eventuali incrementi di occupazioni effettuati dalle aziende medesime nel corso del predetto anno di riferimento del tributo.

In proposito, codesta Associazione esprime avviso contrario in quanto, a suo giudizio, gli incrementi di occupazione eventualmente realizzati dalle predette Aziende erogatrici nel 1994 non possono ritenersi ricompresi nella richiamata percentuale di aumento della tassa, che si appalesa del tutto irrisoria rispetto al corrispondente importo determinabile, a tale titolo, con i criteri di cui all'art. 47 del decreto legislativo 507/93; ciò equivarrebbe, in concreto, ad esonerare gli stessi dal tributo per l'anno 1994, senza alcuna motivazione.

Al riguardo, debbesi precisare che il trattamento tributario relativo alle ipotesi di occupazione in esame si fonda su una espressa disposizione di legge, non suscettibile di diversa interpretazione. Ed invero, come già precisato nella circolare n. 1 del 15 gennaio 1994, occorre far presente che la disposizione di cui all'art. 56, comma 4, del D.lgs. n. 507/93 e successive modificazioni, ha carattere transitorio in quanto prevede, limitatamente all'anno 1994, un particolare criterio di tassazione delle occupazioni realizzate da aziende erogatrici di pubblici servizi indicate nell'art. 46 dello stesso decreto legislativo.

Detto criterio si sostanzia nella pura e semplice determinazione della tassa in base agli importi già iscritti a ruolo e corrisposti dagli stessi soggetti passivi per l'anno 1993, aumentati del 10%, con un minimo di L. 50.000, rappresentante la tassa complessivamente dovuta per l'anno 1994 nel caso in cui l'importo versato nel 1993 sia stato inferiore a tale misura o non sia stato affatto versato.

La norma transitoria, dunque, non fissa criteri di determinazione della tassa per gli eventuali incrementi di occupazioni verificatisi nel corso dell'anno 1994, limitandosi a stabilire un criterio forfettario di quantificazione del tributo.

Ciò, però, non significa che detti incrementi vengano sottratti a tassazione, in quanto le eventuali variazioni sulla consistenza delle precedenti occupazioni sono presi in considerazione nell'anno 1995, a decorrere dal quale entra a regime il sistema di determinazione della tassa stabilito dall'art. 47 del D.lgs. n. 507/93.

(*Dipartimento delle entrate - Risoluzione 8 maggio 1995 n. 113/E*)

GIURISPRUDENZA CASA

Assegnazione casa coniugale, divorzio uguale separazione...

La legge sul divorzio (così come innovata dall'art. 11 della legge 6.3.1987 n. 74) stabilisce che l'abitazione nella casa familiare spetta di preferenza al genitore cui vengono affidati i figli o con il quale i figli convivono oltre la maggiore età, fermo restando che in ogni caso ai fini dell'assegnazione il giudice dovrà valutare le condizioni economiche dei coniugi e le ragioni della decisione nonché favorire il coniuge più debole. Tale disposizione - però - è applicabile anche alle separazioni, "nonostante la dizione più restrittiva dell'art. 155, comma quarto, del Codice civile" (che si riferisce, appunto, alle separazioni).

Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 7865/94, nella quale i supremi giudici hanno anche stabilito che l'assegnazione della casa coniugale va configurata non soltanto come strumento di protezione della prole, ma come mezzo atto a garantire il conseguimento di altre finalità, quali l'equilibrio delle condizioni economiche dei coniugi e la tutela del coniuge più debole, con la conseguenza che l'attribuzione del diritto di abitazione nella casa familiare costituisce un provvedimento di contenuto economico avente funzione alternativa o sussidiaria rispetto alla determinazione dell'assegno.

La destinazione pattuita deve essere secondo legge

L'art. 1578 del Codice civile prevede che se, al momento della consegna, la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, "il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili". La stessa norma del Codice prevede altresì - al suo secondo comma - che "il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna".

In una recente sentenza (n. 6892/94, inedita) la Cassazione ha fatto applicazione di questi principi in un caso particolare (ma abbastanza ricorrente). "Il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito della cosa locata - hanno detto i supremi giudici - rientra tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa per il predetto uso, possono legittimare la domanda di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1578 cod. civ."

I balconi sono esclusivi, ma...

I balconi sono di proprietà esclusiva, ma... l'assemblea condominiale può anch'essa metterci il naso. E disporre lavori, per il loro restauro e la loro manutenzione straordinaria. Lo ha stabilito la Cassazione con un'importante sentenza (n. 7603/94), tuttora inedita.

La premessa - dice la Suprema Corte - è che "L'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni". Ne consegue - dice ancora la Cassazione - che "nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea".

Amministratore condominiale, nomina senza revoca

Nomina dell'amministratore condominiale. È una cosa semplice, ma c'è stato qualcuno che ha pensato bene di complicarla. Di qui, questa massima - tuttora inedita - di una sentenza (n. 5608/94) della Cassazione: "La nomina di un nuovo amministratore del condominio di edificio non richiede la previa formale revoca dell'amministratore in carica, atteso che dando luogo ad un rapporto di mandato, comporta ai sensi dell'art. 1724 del Codice civile la revoca di quello precedente". Col che, la Cassazione ha anche ribadito che il contratto che lega l'amministratore al condominio è il contratto di mandato, che infatti regola il rapporto medesimo nelle parti non specificamente disciplinate dalla speciale disciplina in materia di condominio.

Con la stessa sentenza, la Cassazione si è anche pronunciata - per la prima volta - su un altro importante tema. Ed ha stabilito (conformemente alla giurisprudenza inferiore che si era in merito espressa) che l'amministratore condominiale non può essere una persona giuridica.

Infiltrazioni di umidità, l'inquilino non può

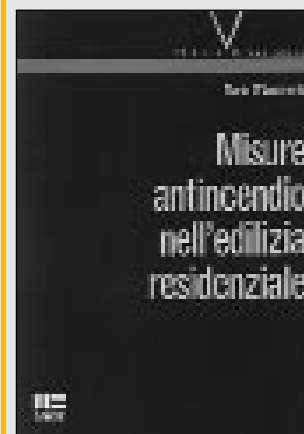
Cosa può fare un inquilino se l'immobile che gli è stato locato presenta infiltrazioni di umidità dipendenti da esecuzione della costruzione su terreno argilloso, senza adeguata protezione? Il tema è stato esaminato dalla Cassazione, che lo ha risolto in un'interessante sentenza (n. 7260/94) tuttora inedita.

"In tema di vizi della cosa locata - hanno detto i supremi giudici - ove vengano in rilievo alterazioni non attinenti allo stato di conservazione e manutenzione, bensì incidenti sulla composizione, costruzione o funzionalità strutturale della cosa medesima, il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere dal locatore l'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 1576 cod. civ., né ad effettuare direttamente le riparazioni del caso, ai sensi del comma 2 dell'art. 1577, ma soltanto alla domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578, dovendosi peraltro escludere anche la possibilità di esperimento dell'azione di arricchimento indebito da parte del conduttore che abbia, ciò nonostante, eseguito le suddette riparazioni, in quanto l'art. 1592 cod. civ. esclude il diritto del conduttore medesimo ad indennità per i miglioramenti della cosa locata".

E con questo, la Corte suprema ha risolto il caso particolare, ma ha anche affermato - come visto - importanti principi, applicabili a più fattispecie.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Novità in libreria



Firmato dalla Confedilizia il nuovo Contratto Portieri

La Confedilizia ha firmato con CGIL, CISL e UIL il nuovo Contratto di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati (per l'ipotesi di accordo, cfr. *Cn maggio*). In linea con il Protocollo 23.7.93, lo stesso avrà durata (a far tempo dall'1.1.95) quadriennale per la parte normativa e biennale per la parte economica.

Il nuovo Contratto prevede un aumento della retribuzione mensile di Lire 100.000 (90.000 per i portieri di cui alle lettere B e B1), delle quali Lire 50.000 dall'1.1.1995 (45.000 per i portieri B e B1) e Lire 50.000 dall'1.1.1996 (45.000 per B e B1). Le indennità supplementari vengono incrementate mediamente nella misura del 10% a partire dall'1.1.1995.

Le indennità di malattia per i portieri e per le nuove figure contrattuali verranno elevate, a far tempo dal 1° Gennaio 1997, a Lire 40.000 giornaliere dal 4° al 20° giorno ed a Lire 45.000 giornaliere dal 21° giorno in poi.

Classificazione

È previsto l'inserimento di due nuove figure contrattuali a livello impiegatizio, rispettivamente con mansioni d'ordine e di concetto, nell'ambito di attività di amministrazione immobiliare e/o condominiale.

Apprendistato -

Contratti di formazione lavoro - Contratti a termine

È prevista l'istituzione di queste nuove forme di rapporto di lavoro.

Orario di apertura

e chiusura del portone

È stato introdotto un limite massimo di due ore nell'intervallo tra i periodi giornalieri di apertura e chiusura del portone.

Permessi

È previsto l'aumento dei permessi da 60 a 80 ore annuali. Gli stessi potranno essere usufruiti compatibilmente con comprovate esigenze di servizio e dovranno essere richiesti al datore di lavoro con almeno 24 ore di anticipo, salvo casi di forza maggiore; è previsto il pagamento degli stessi in caso di mancata fruizione.

Festività nazionali o del Santo Patrono

È previsto il pagamento delle relative giornate se coincidenti con il giorno di riposo settimanale.

Ferie

È prevista la scelta da parte del lavoratore tra due sistemi di godimento delle ferie.

Le nuove retribuzioni

Classificazioni	Minimi contrattuali		Indennità contingenza con Edr 1/1/96
	1/1/95	1/1/96	
Portieri addetti alla vigilanza, custodia e pulizia degli stabili con o senza alloggio. Importo mensile	405.000	455.000	984.754
Portieri addetti alla sola vigilanza e custodia senza la pulizia degli stabili, con o senza alloggio. Importo mensile	361.000	406.000	908.411
Pulitori addetti alla sola pulizia degli stabili. Importo orario	2.700	2.950	4.783
Operai qualificati addetti alla manutenzione degli stabili, impianti e apparecchiature in essi esistenti. Importo orario	3.680	3.960	4.855
Addetti alla pulizia dei campi da tennis, piscine e verde privato. Importo orario	3.120	3.390	4.816
Impiegati di concetto. Importo mensile	800.000	870.000	1.030.000
Impiegati d'ordine. Importo mensile	670.000	720.000	880.000

Controllo qualità, definiti i temi

Il Presidente della Commissione confederale controllo qualità immobili urbani, ing. Armando Fronduti, ha partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, ai lavori del Gruppo di Studio che l'Università Bocconi di Milano ha promosso per ridefinire i principi ed i metodi di valutazione dei beni immobili.

"Nel corso delle riunioni - ha detto l'ing. Fronduti - è emerso il bisogno di ridefinire i principi ed i metodi che determinano la valutazione degli immobili e di ricercare un linguaggio comune, con regole deontologiche che accomunino tutti gli operatori".

Entro il 31 dicembre verranno sviluppati i vari temi dei focus-gruppo: 1) definizione del problema di valutazione 2) definizione di standard di misurazione fisico-tecnica 3) criteri di valutazione al costo 4) criteri per comparazione delle vendite 5) criteri di valutazione finanziaria (Discounted Cash Flow Analysis) 6) casi di valutazione.

DALLE RIVISTE

Oneri condominiali, ripartizione secondo la Confedilizia

La *Rivista Penale dell'Economia* (n. 3-4/94) pubblica con una nota critica la sentenza della Cassazione sul sequestro preventivo degli edifici abitati senza autorizzazione sanitaria.

Nuova Rassegna (n. 1/95) tratta - in un articolo di Nicola Nitti - dell'occupazione illegittima di un fondo da parte della P.A. (accessione invertita ed occupazione appropriativa).

Salvatore Tondo tratta su *Il Foro Italiano* (n. 3/95) degli atti dispositivi di aree di parcheggio relative a edifici urbani.

Diversi - come sempre - gli articoli da segnalare su *Consulente immobiliare*. Sul n. 513, Marco Malaspina tratta della bonifica delle coperture in cemento-amianto. Sul n. 514, segnaliamo gli articoli di Maurizio De Tilla (Giudice di pace e controversie condominiali) e Franco Baiguera (30 giugno: versamento del primo acconto Ici). Sul n. 515, esauritivo articolo di Gianluca Groppi dal titolo "Le spese in condominio. Ripartizione degli oneri tra conduttore e locatore secondo uno studio della Confedilizia". Anche su *Immobili & Proprietà* (n. 4/95) trattato - da Mariagrazia Monnegat - l'argomento del giudice di pace come nuovo giudice per il condominio.

Su *Giustizia civile* (n. 2/95) Roberto Triola tratta della modifica delle tabelle millesimali per facta concludentia. Sul numero successivo della stessa rivista Antonio Oricchio pubblica "Esecuzioni immobiliari: vecchie questioni e nuove soluzioni".

La vendita degli immobili abusivi nel nuovo condono è l'argomento che Adalberto Albamonte sviluppa su *Consulenza casa* (n. 4/95).

il fisco (n. 16/95) tratta della fattispecie imponibile nell'Ici e nell'Iciap in uno studio di Luigi Ferlazzo Natoli e Francesco De Domenico. Sul n. 18 della stessa rivista, articolo di Marina Montagna su "La tassazione dei redditi degli immobili delle imprese". Sempre in materia tributaria, da leggere l'articolo di Franco Randazzo "Abitazione principale tra imposte sui redditi e Ici" che compare sul *Corriere tributario* (n. 19/95). Sul n. 21 della stessa rivista, Sergio Dus pubblica lo studio "Misure antielusive e valore degli immobili" e Luigi Bellini quello dal titolo "Condominio edilizio e agevolazioni fiscali: decadenza e sanatoria".

Paola De Franceschi sviluppa l'argomento dell'espropriazione per pubblico interesse su *Comuni d'Italia* (n. 4/95), che ospita anche uno studio di Gabriele Marziano su "La nuova sanatoria edilizia. Brevi note procedurali".

Nunzio Izzo commenta su *Il Corriere giuridico* (n. 4/95) la sentenza (del 1994) della Cassazione relativa al fatto che possa - o meno - essere affidata a una società di persone l'amministrazione del condominio. Il numero 5 della stessa rivista contiene parecchi articoli interessanti: Bruno Capponi si occupa della disciplina transitoria del nuovo processo civile, Mario Cicala del decreto-legge n. 88/95 sul condono edilizio, Francesco Caringella degli aumenti del canone ex art. 68 legge 392/78, Mario Maienza della responsabilità dell'acquirente di malafede di immobile oggetto di domanda giudiziale non trascritta, Aurelio Cappabianca del regolamento di condominio in rapporto ai vincoli di destinazione degli immobili di proprietà esclusiva e Andrea Abbamonte della proprietà edilizia (tra silenzi della P.A., condono edilizio e novità legislative).

Interessante l'articolo di Franco Randazzo sulla rivalsa nella disciplina dell'Ici che compare sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 3/95).

Per concludere, *Bancaria* che - nel n. 5/95 - pubblica uno studio di Enzo Migliari sui profili fiscali dei fondi immobiliari chiusi.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

di Corrado Sforza Fogliani *

La sentenza con la quale il Tar dell'Umbria ha annullato, su ricorso della Confedilizia locale, la delibera del Comune di Perugia relativa all'Ici è importante per la sua novità (finora, si erano avute decisioni analoghe basate solo sui modi e tempi in cui la delibera in questione erano state assunte), ma è importante soprattutto per i principi generali relativi all'imposta che stabilisce.

Il Comune aveva cinque deliberato, per il 1995, l'aliquota Ici del 6 per mille facendola ritornare alla precedente delibera consultata di approvazione del bilancio preventivo e nel quale si era riservato — regolarmente — la possibilità di finanziamento di ulteriori spese, sia correnti che di investimento, puntuali e successivamente ritenute indispensabili e comunque opportune dall'amministrazione, mediante l'eventuale e anch'essa successiva applicazione di aliquota dell'imposta del superiore al minimo. Ed è appunto questo modo di procedere che il Tar ha censurato, rilevando che il maggior gettito del tributo (derivante dalla maggiore aliquota al 6 per mille) non veniva giustificato in base a un fabbisogno finanziario attuale, bensì in base a un fabbisogno futuro; all che è come dire — in legge nella decisione del Tar — che il maggior aggravio fiscale diventa necessario perché in futuro verranno deliberate nuove spese. Un ragionamento estraneo alla "ratio" istitutiva dell'Ici, imposta nata per consentire ai Comuni — dice sempre la sentenza del Tar — di finanziare con proprie proprie spese certe ed esistenti rilevabili

Tar Umbria, una sentenza che blocca i rincari «ingiustificati» dei Comuni

dalla delibera di approvazione del bilancio di previsione.

Per giungere all'affermazione di questo principio, i giudici hanno analiticamente esaminato il sistema impositivo locale (come da ultimo modificato, appunto anche con l'istituzione dell'Ici) rilevando che in esecizio, ai fini dell'aliquota dell'imposta locale sugli immobili, non solo il limite esplicito della focella (4-6 per mille) entro la quale i Comuni possono determinarsi, ma anche il limite implicito di una puntua-

le motivazione in ordine al fabbisogno finanziario attuale: «Tale obbligo — dice il Tar — è da considerarsi assolutamente ineludibile in quanto esso è posto a presidio della coerenza finanziaria di ogni singola amministrazione e, reciprocamente, a garanzia della doverosa tutela della proprietà immobiliare di ogni singolo cittadino». A quest'ultimo proposito, la sentenza ribadisce — significativamente — che si tratta di utilizzare annualmente l'aliquota di un tributo locale come strumento classico di ali-

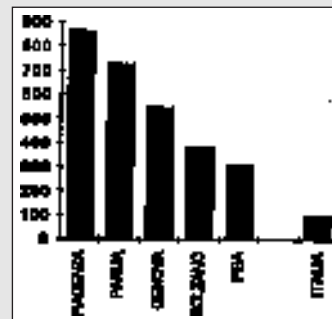
mentazione di un fabbisogno finanziario variabile, «da verificare puntualmente anno per anno e da giustificare puntualmente anno per anno». «Tutto ciò — sono, ancora, parole del Tar — al fine di raggiungere il pareggio economico e finanziario del bilancio di ogni singola esercizio, senza peraltro arrecare un eccessivo sacrificio patrimoniale a carico della categoria di contribuenti "proprietari immobiliari", soggetti alla specifica tassazione locale, oltre che a quella Irpef».

L'articolo del Presidente confederale che 24 ore ha ospitato il 24 maggio, all'indomani della vittoria ottenuta al Tar dall'Ape di Perugia

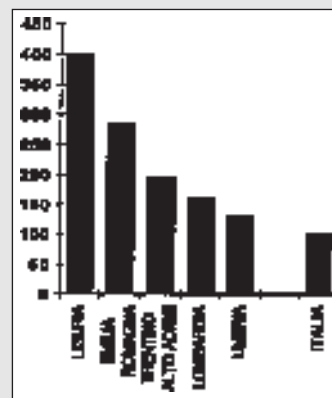
Sviluppo associativo

Le magnifiche cinque

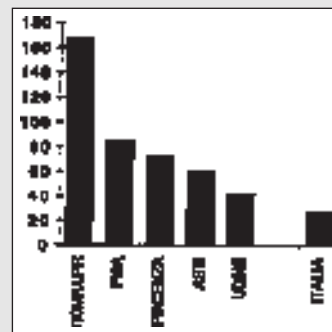
A.P.E.	Rapporto Soci/Abitanti
PIACENZA	863,9
PARMA	728,6
GENOVA	547,9
BOLZANO	380,7
PISA	308,4
ITALIA	100,0



REGIONI	Rapporto Soci/Abitanti
LIGURIA	401,7
EMILIA	
ROMAGNA	285,7
TRENTINO	
ALTO ADIGE	195
LOMBARDIA	162,2
UMBRIA	132,8
ITALIA	100,0



A.P.E.	Aumento soci (%) 1990/1994
ROMA UPR	167,8
PISA	84,8
PIACENZA	72,4
ASTI	59,8
UDINE	42,7
ITALIA	27,3



Elaborazione MDC su dati Confedilizia e ISTAT 13° censimento generale 1991

DAL PARLAMENTO

Vietti: prescrizione ordinaria per l'accessione invertita

L'on. Vietti (Ccd) ha presentato una proposta di legge che prevede che in ogni caso di accessione invertita (Cn marzo '95) a favore della pubblica amministrazione che avvenga nel corso di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità, al diritto risarcitorio del proprietario si applichi la prescrizione ordinaria.

Un disegno di legge che stabilisce una diversa valutazione - correlata agli estimi - della deduzione Irpef per la prima casa è stato presentato dal sen. Roveda (Lega Nord). Nell'illustrazione dello stesso, si parla di "scandalosa tassazione del bene primario casa effettuata dal governo Amato".

I sen. Specchia ed altri di *Alleanza nazionale* da una parte e Sartori e Londei (*Progressisti*) dall'altra, hanno presentato due differenti disegni di legge in materia di interventi a favore del recupero dei centri storici.

Alla Camera l'on. Pezzoli ed altri di *An* e Bampo della *Lega nord* hanno presentato una proposta di legge recante "Norme per la liberalizzazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo".

L'on. Petrelli (*An*) ha presentato interrogazioni in materia di (ingiuste) tassazioni consortili, di calcoli degli oneri per il condono edilizio e di accatastamento di immobili. L'on. Tremaglia (*An*) ha chiesto al Ministro dell'interno - con un'apposita interrogazione - "di diramare chiare e precise disposizioni ai Comuni italiani affinché applichino la legge riconoscendo le riduzioni (in materia di tassa rifiuti) cui hanno diritto gli aventi titolo" (riduzioni previste dalla normativa ma non recepite dalla gran parte dei Comuni).

Nella sentenza...
 rito di ogni sin...
 impiego rigua...
 quelle in cont...
 hanno detto...
 bilancio annuo...
 Comuni e dell...
 bordare né de...
 economico-fin...
 quello che è la...
 bili dalla loro...
 estraneitàrie...
 certe da finan...

Un'ultima a...
 bria è l'organ...
 rimesso lo q...
 dell'Ici alla C...
 va dichiarata...
 le banche colle...
 no capo della...
 critica narra...
 itto che la di...
 quanto discut...
 investire anco...
 la per evitare...
 ile spreco di...
 conto del ric...
 muove una pr...
 azione forte...
 diffuso con i...
 pongono alla...
 l'ionalità all...
 meno entrat...

La sentenza che blocca «stificati» dei Comuni

... in ordine al fabbisogno finanziario: «Tale obbligo — dice il giudice — è posto a presidio della finanziaria di ogni singola abitazione e, reciprocamente, a garanzia della tutela della proprietà e di ogni singolo cittadino. A proposito, la sentenza ribadisce — che si tratta di un tributo strutturato classico di ali-

mentazione di un fabbisogno finanziario variabile, «da verificare puntualmente anno per anno e da giustificare puntualmente anno per anno». «Tutto ciò — sono, ancora, parole del Tar — al fine di raggiungere il pareggio economico e finanziario del bilancio di ogni singolo esercizio, senza porre a carico un eccessivo sacrificio pecuniario a carico della categoria di contribuenti «proprietari immobiliari», soggetti alla specifica tassazione locale, oltre che a quella ipote-

Nella sentenza, il Tar Umbria ha anche stabilito un altro importante principio di carattere generale e cioè che l'autonomia finanziaria degli enti territoriali «non può prescindere dal quadro di riferimento della finanza nazionale né dalla copertura delle spese e delle entrate di bilancio derivanti annualmente dalle risorse proprie e trasferite di ogni singolo Comune. In termini di impegni riguardanti le spese correnti e quelle in conto capitale, ciò significa — hanno detto ancora i giudici — «che il bilancio annuale e quello pluriennale dei Comuni e delle Province non possono de-bordare né da quella che è la situazione economico-finanziaria nazionale né da quella che è la cornice delle risorse ritraibili dalla leva fiscale o da altre entrate straordinarie, a fianco di spese altrettanto certe da finanziare».

Un'ultima annotazione. Il Tar dell'Umbria è l'organo che aveva l'anno scorso chiesto la questione di costituzionalità dell'ICI alla Corte costituzionale, che l'aveva dichiarata (non infondata) inammissibile perché sollevava in riferimento a un intero capitolo della legge tributaria questioni super-critiche norme. Quest'anno, il Tar ha ribadito che la disciplina dell'ICI appare «alquanto discutibile», ma ha preferito non investire ancora della questione la Corte per evitare — testualmente — un inutile spreco di attività processuale, tenuto conto del rischio che la Corte cada di nuovo una pronuncia di «non a quo». Affermazione forte, ma certo giustificata dal diffuso convincimento delle parti che si pongono alla Corte nello scrutinio di costituzionalità allorché si tratti di far venir meno entrate tributarie.

* Presidente Confedilizia

Chi è disposto a consacrare alla casa parte del proprio reddito, nove volte su dieci è anche un buon cittadino.

LUIGI EINAUDI

Ritardare il rilascio della casa all'inquilino può costare anche le spese legali

Nella pratica, quando ci si vuole riferire all'azione che il proprietario di casa deve intraprendere per rientrare in possesso della casa che ha affittato, si parla sempre di «sfratto». In realtà, secondo il Codice si può parlare di «sfratto» solo se il proprietario si muove perché l'inquilino è moroso, o perché è già scaduto il contratto e l'immobile è ancora occupato. Se, invece, il proprietario di casa si muove (cioè, convoca davanti al Pretore l'inquilino) ancora prima che il contratto sia scaduto, allora non si deve - correttamente parlando - usare il termine «sfratto», ma quello di «licenza».

Della problematica connessa con le azioni giudiziali - rispettivamente - di «licenza per finita locazione» (promossa dal proprietario, dunque, prima della scadenza della locazione) o di «sfratto per finita locazione» (promossa, invece, dopo tale scadenza) si è di recente occupata la Cassazione, chiamata a stabilire a chi debbano fare capo le spese legali, in un caso e nell'altro. E i supremi giudici hanno così stabilito che, nel primo caso, debbono essere sopportate dal proprietario (che, infatti, si muove prima del termine del contratto, per guadagnare tempo, ad esclusivo beneficio suo) e nel secondo, invece,

dall'inquilino (che mette in condizioni il proprietario di doversi muovere perché non ha rilasciato l'immobile alla scadenza convenuta).

Nella sentenza in questione (n. 5720/94), la Cassazione ha stabilito che il giudice deve regolare le spese giudiziali anche nella speciale procedura di «convalida di sfratto» (quella, appunto, che si svolge davanti al Pretore): l'ordinanza relativa, con la contestuale ingiunzione all'inquilino di rilasciare la casa, deve contenere - ha detto la Suprema Corte - la condanna dell'inquilino intimato «al rimborso delle spese sostenute dal locatore per gli atti del procedimento».

Confedilizia aderisce a «Programma giovane»

La Confedilizia ha aderito a «Programma giovane», associazione per il recupero, la tutela e la valorizzazione del patrimonio artistico, culturale ed ambientale (sede in Roma - via Cilicia 51).

L'adesione all'associazione promossa dagli architetti Marco Turi Daniele e Francesca Dini è stata recata dal Tesoriere dott. Gardella.

COLF

(ACCORDO FIDALDO-CONFEDILIZIA CON FEDERCOLF, CGIL, CISL, UIL)

Minimi retributivi fissati dalla Commissione nazionale

(Art. 27 del c.c.n.l. domestico per le colf del 15.7.1992)
Decorrenza dall'1 aprile 1995

CATEGORIA	TABELLA A CONVIVENTI		TABELLA B NON CONVIVENTI	TABELLA C ASSISTENZA NOTTURNA
	a tempo pieno	a tempo parziale (24 h settimanali)		
1° super	1.048.220	626.650	8.830	1.253.320
1°	957.070	569.680	7.960	1.139.380
2°	763.380	478.540	6.450	911.510
3°	569.680	387.400	4.830	

NOTA: L'indennità sostitutiva di vitto e alloggio è di lire 5.700 giornaliera, di cui lire 2.170 per ciascun pasto e lire 1.360 per il pernottamento.

TRIBUNALE DI PIACENZA

Locazione e responsabilità

Il conduttore dell'immobile riveste la qualifica di custode con riguardo al manufatto che - seppure collocato in un'area non compresa nel contratto di locazione - risulti essere stato installato dal proprietario su espressa richiesta del conduttore stesso.

Il custode è responsabile per i danni cagionati dalla cosa che risulti collocata in posizione pericolosa (nella specie: catenella posta in porticato, a 20 cm. di altezza dal suolo); la preesistente conoscenza, da parte del danneggiato, della posizione insidiosa della cosa non libera il custode dalla responsabilità, ma costituisce concorso di colpa della vittima.

Lo ha stabilito il Tribunale di Piacenza con una sentenza del 26.8.94 - est. Paladini - che è riportata integralmente su *i Contratti*, con nota sostanzialmente adesiva di Patrizia Ziviz.

Chiesta in Parlamento la denuncia dell'Accordo Cristofori per le locazioni degli enti pubblici

L'on. Michele Vietti (Ccd) ha chiesto in Parlamento la denuncia dell'Accordo Cristofori per le locazioni degli enti pubblici. Si tratta dell'Accordo promosso all'inizio del '93 dall'ex ministro del lavoro Cristofori sulla base del quale - dopo l'uscita dei patti in deroga nell'agosto '92 - alcuni enti vigilati dal Ministero in questione (dato che non tutti aderirono e in particolare, fra questi, le casse dei professionisti) hanno poi rinnovato le loro locazioni.

L'Accordo, peraltro, non fu sin da allora sottoscritto dalla Confedilizia (ma solo dai sindacati inquilini e da alcune piccole associazioni), che denunciò che esso riproduce i meccanismi dell'equo canone e, soprattutto, non assicura al patrimonio edilizio pubblico una adeguata remuneratività, comunque proporzionata a quella delle locazioni private. In particolare, la Confedilizia accusò l'Accordo di voler favorire «portaborse e boiardi di Stato», creando - soprattutto a Roma, ove si trova gran parte di questo patrimonio abitativo - «sacche evidenti di privilegio».

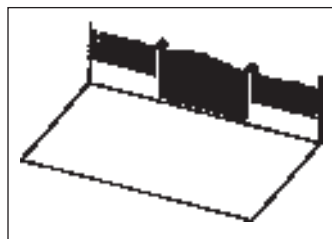
L'on. Vietti ha ora chiesto esplicitamente al Presidente del Consiglio ed al Ministro del Lavoro «se non sia il caso di denunciare l'Accordo, che pare avere già attivato l'attenzione della Corte dei conti e che impedisce una completa redditività degli immobili degli enti pubblici, con grave danno per l'erario».

Passi carrabili: come si calcola la Tosap?

Il decreto legislativo 507/93 e la circolare del Ministero delle finanze 25/3/94 n. 13/E hanno comportato rilevanti novità rispetto alla disciplina precedente in materia di occupazione di spazi e di aree pubbliche, con particolare riguardo ai passi carrabili (cfr. Cn n. 4/1994, pag. 3; n.5/1994, pag. 13; n. 8/94, pag. 5; e sulla Tosap Cn n. 7/94, pag. 11; n. 1/95, pag. 14). La Tosap viene calcolata moltiplicando la superficie tassabile per la tariffa stabilita dal Comune in cui si trova l'immobile, tariffa individuata tra un minimo e un massimo stabilito dal dlgs 507/93 a seconda della classe di appartenenza del Comune.

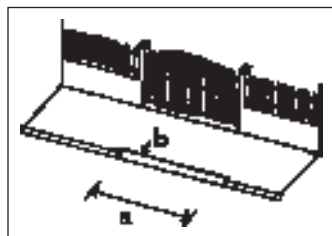
Allo scopo di facilitare l'individuazione della superficie tassabile si pubblicano a titolo esemplificativo una serie di disegni relativi ai casi più frequenti ed ai criteri da utilizzare.

Accesso a raso



Nessun dubbio, in questo caso nulla è dovuto. Infatti "la tassa non è dovuta per i semplici accessi, carrabili o pedonali, quando siano posti a filo con il manto stradale e, in ogni caso, quando manchi un'opera visibile che renda concreta l'occupazione e certa la superficie sottratta all'uso pubblico". Secondo la circolare "la chiave di lettura della norma è che nel caso specifico degli accessi "a raso" manca il presupposto e, dunque, la ragione dell'imposizione. In sostanza, non esiste alcuna occupazione del suolo pubblico che attribuisca al proprietario dell'accesso una posizione differenziata rispetto alla generalità dei cittadini".

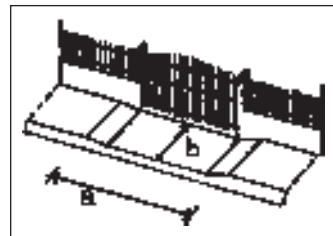
Marciapiede con scivolo



La tassa va corrisposta sulla superficie che si ottiene moltiplicando a x b. Tale criterio è indicato sulla stessa circolare 13/E del 1994

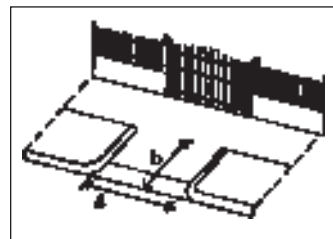
secondo cui sono da ritenersi "tassabili come passi carrabili quei manufatti costituiti da semplice smusso dei marciapiedi; in questo caso ovviamente, il manufatto tassabile è solo lo smusso".

Marciapiede abbassato



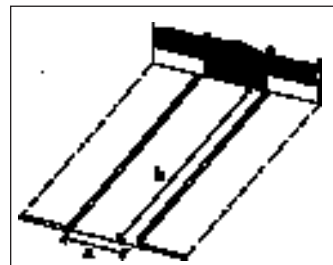
La superficie tassabile è data da a x b; in questo caso la tassa è commisurata alla superficie occupata risultante dall'apertura dell'accesso (a) per la profondità del marciapiede (b).

Marciapiede, scivolo, aiuola



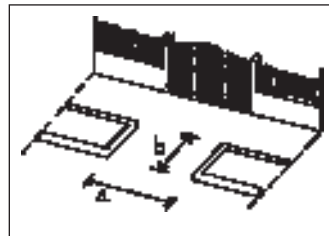
Considerando che "passo carrabile è un manufatto costituito generalmente da listoni di pietra o da altro materiale o da appositi intervalli lasciati nei marciapiedi o, comunque, da una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata" e che "ai fini della tassazione la specifica occupazione deve concretarsi in un'opera visibile e come tale misurabile" si deve ritenere che nel caso di specie l'opera visibile sia l'aiuola e la sua interruzione; di conseguenza la superficie tassabile è la risultante tra la larghezza dell'interruzione (a) per la profondità dell'aiuola (b).

Aiuola antistante



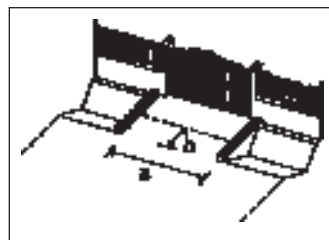
È questo il caso più oneroso. Applicando i criteri sopramenzionati l'area oggetto di tassazione è data da a x b.

Marciapiede ed aiuola



Anche in questo caso, applicando quanto già esposto in riferimento al caso "marciapiede, scivolo, aiuola" l'area tassabile è data da a x b.

Fosso di scolo tombinato



In tal ipotesi, considerato che vi è la presunzione che l'asse del fosso sia la linea di confine tra la proprietà del frontista e quella dell'ente proprietario della strada, la superficie da prendere in considerazione ai fini della Tosap è data da a x b.

Casa penalizzata dallo squilibrio fiscale

All'uscita dall'Assemblea della Banca d'Italia, il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

"La denuncia del Governatore sullo squilibrio che caratterizza la struttura delle entrate fiscali in Italia ci trova in tutto e per tutto consenzienti. Di questo squilibrio la casa è la prima vittima, essendo gravata di un'imposizione che la caratterizza in Europa per la sua eccessività: in senso opposto, cioè, rispetto a quello rilevato dal Governatore per la nostra pressione fiscale in genere, attestata inferiore rispetto a quella dei Paesi europei. La riconduzione ad equità delle imposte sulla casa è - a questo punto - un imperativo categorico morale prima ancora che di giustizia tributaria, insieme alla loro razionalizzazione e semplificazione e - ancora - insieme all'introduzione nel settore di una flessibilità contrattuale che lo stesso Governatore, per il settore del lavoro, ha indicato come essenziale motore di sviluppo".

Tabella retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

	Paga base in vigore dall'1/1/95 Comprensiva della vacanza contrattuale		Contingenza dall'1/5/95		Vacanza contrattuale dall'1/10/94		Vacanza contrattuale dall'1/1/95	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
PORTIERI LETT. A - A1	405.000		984.754		13.860		23.095	
PORTIERI LETT. B - B1	361.000		908.411		12.650		21.080	
LAVASCALE LETT. C		2.700		4.783		75		125
LAVORATORI LETT. D		3.680		4.855		85		143
LAVORATORI LETT. E		3.120		4.816		80		132
			Stipendio mensile unico in vigore dall'1/1/1995		Contingenza			
LAVORATORI LETT. F			800.000		1.030.000			
LAVORATORI LETT. G			670.000		880.000			

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1995

Domeniche
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo.

	1	8	15	22	29
GENNAIO					
FEBBRAIO	5	12	19	26	
MARZO	5	12	19	26	
APRILE	2	9	16	23	30
MAGGIO	7	14	21	28	
GIUGNO	4	11	18	25	

Festività nazionali ed infrasettimanali
Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoelencate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

	1	6	—
GENNAIO			
FEBBRAIO	—	—	—
MARZO	19*	—	—
APRILE	17	25	—
MAGGIO	1	—	—
GIUGNO	2*	18*	—

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Versamenti contributivi dall'1/1/1995

Portieri	
50,96% di cui a carico del lavoratore	
Fondo pensioni	8,34 %
Malattia	1,00 %
Caspo	0,30 %
Totale	9,64 %
Lavascala	
52,85 % di cui a carico del lavoratore	
Fondo pensioni	8,34 %
Malattia	1,00 %
Gescal	0,35 %
Caspo	0,30 %
Totale	9,99 %

Minimali giornalieri dall'1/1/1995

PORTIERI	59.513
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO SUPERIORE A 4 ORE	59.513
LAVASCALE CON ORARIO GIORNALIERO NON SUPERIORE A 4 ORE	25.058

Circolare delle Finanze sulla doppia aliquota per l'Ici del 1995

Con Circolare 15.5.1995 n. 139/6 (pubblicata sulla G.U. del 19 successivo e trasmessa dalla Segreteria generale a tutte le Ape) il Ministero delle Finanze ha fornito chiarimenti interpretativi a riguardo del D.L. 29.4.1995 n. 132 sulle aliquote Ici (cfr. *Cn* maggio).

La Circolare (contestata da Giovanna Marini su *24 ore* del 17 maggio, in un articolo dal titolo "Per i Comuni la Circolare delle Finanze eccede nelle restrizioni. La doppia aliquota Ici '95 non esclude gettiti più alti") fornisce una corretta interpretazione della normativa di cui trattasi. Invero, il combinato disposto dell'art. 4 D.L. precisato e dell'art. 9 bis D.L. 23.2.1995 n. 41, come convertito, non sembra legittimare altra interpretazione che questa: le aliquote Ici possono essere rideliberate (entro il 30 giugno prossimo) solo in funzione di compensare le agevolazioni di cui al predetto D.L. n. 41 che i Comuni eventualmente deliberano. La Circolare ministeriale, cioè, non fa che rispettare lettera e spirito della vigente normativa.

Pubblicità ascensori

Con D.P.R. 16.1.1995 n. 42 è stato emanato il regolamento di attuazione della legge 14.7.1993 n. 253 concernente la pubblicità sugli ascensori in servizio pubblico (*Cn* aprile '95).

A norma della legge 24.10.1942 n. 1415 "sono considerati in servizio pubblico gli ascensori destinati ad un servizio pubblico di trasporto, ed in particolare quelli che fanno parte integrante di ferrovie, di tramvie o funivie e quelli destinati a facilitare comunicazioni con centri abitati o stazioni ferroviarie o tramviarie".

Iscrizione affittacamere alla Gestione Inps commercianti

Con Circolare 20.4.1995 n. 110 (disponibile - nel suo testo integrale - presso la Segreteria generale confederale) la Direzione centrale contributi dell'Inps ha fornito chiarimenti per l'iscrizione degli affittacamere nell'assicurazione invalidità e vecchiaia per i commercianti, in attuazione di quanto previsto nel recente D.L. n. 97/95.

L'obbligo assicurativo ricorre solo per coloro che esercitano l'attività in questione in forma abituale, fornendo alloggio ed eventuali servizi complementari in non più di sei camere e che siano in possesso della licenza dell'autorità di P.S. nonché dell'iscrizione in apposito registro presso la Camera di commercio.

Giorni 60 per gli sfratti ai morosi

È entrato in vigore a maggio il nuovo "processo locatizio" che - ferme le procedure di convalida - prevede, in estrema sintesi, l'applicazione del c.d. "rito del lavoro" (e quindi di un rito che - almeno teoricamente - dovrebbe essere caratterizzato da particolare celerità) alle cause riguardanti i rapporti di locazione.

Del nuovo processo (già più volte illustrato su *Cn*) si è a fondo occupato il Coordinamento legali della Confedilizia nel corso di un convegno svoltosi a Piacenza e del quale riferiremo ampiamente sul prossimo numero del nostro mensile. Per intanto, informiamo che - in apertura dei lavori del Convegno - il Presidente della Confedilizia ha comunicato che l'organizzazione ha già interessato il sen. Becchelli (relatore sul decreto-legge riguardante i giudici di pace) affinché si rimedi ad una stortura che l'attivazione della nuova normativa ha comportato e cioè che anche in sede di convalida di sfratto deve essere concesso ai conduttori (morosi e occupanti di fatto) un termine a comparire di 60 giorni (invece dei 3 finora necessari). Se si considera che i giudici concedono poi abitualmente il termine di grazia di 90 giorni e che, non sanata la morosità, l'esecuzione (teorica) può essere fissata fino a 60 giorni dopo, se ne ricava che - paradossalmente - un inquilino moroso può restare tranquillamente in casa, senza corrispondere alcunché, ben 7 mesi e ciò per sola decorenza di termini. Naturalmente, anche questi 7 mesi sono poi del tutto teorici - come ben sappiamo - per difetto.

Prima dell'auspicata modifica - ed in via transitoria - si può presentare istanza al Pretore per la riduzione a metà dei termini a comparire ex art. 163 bis co. 2.

Fantozzi sulla casa

È evidente che la fiscalità immobiliare è al centro della potestà impositiva dei Comuni. Il che significa tassazione anche di tutti i servizi che gravitano intorno alla casa. Ma è altrettanto evidente che la tassazione della casa non può essere aumentata senza limiti. Per questo sto pensando alla detassazione dall'Irpef della prima casa.

Prof. Augusto Fantozzi, Ministro delle finanze. Dichiarazione a *Mondo economico*, 5.6.95

U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

Comitato esecutivo a Vaduz

Ai primi di maggio si è riunito a Vaduz (Liechtenstein) il Comitato esecutivo dell'Uipi. Alla riunione - presieduta dal Presidente internazionale Toncic Sorinj - ha preso parte, col Vicepresidente Uipi Viziano, anche il Presidente confederale Sforza Fogliani.

Il Comitato ha - fra l'altro - messo a fuoco i temi e l'organizzazione del Congresso di Torino e nominato un gruppo di lavoro per l'elaborazione di un documento che rappresenti le posizioni della Proprietà immobiliare internazionale alla Conferenza dei ministri per la casa dell'Europa che si riunirà il 9 e 10 novembre a Madrid per dibattere il tema "Condizioni per l'accesso alla proprietà della casa".

Al termine dei lavori, i membri del Comitato esecutivo dell'Uipi



più sono stati ricevuti in udienza privata - nel castello che domina la capitale del Principato - dal principe Hans Adam II (nella foto).

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Gambini confermato presidente

L'avv. Giuseppe Gambini è stato confermato alla Presidenza dell'Assindatcolf-Associazione nazionale tra i datori di lavoro dei collaboratori familiari, aderente alla Confedilizia oltre che alla Fidaldo-Federazione italiana datori di lavoro domestico. La Segreteria continuerà ad essere retta dal geom. Adolfo Gardenghi.

L'associazione - in un comunicato stampa - ha preannunciato per il prossimo triennio un forte impegno nella ottimizzazione dei servizi per l'assistenza ai propri associati ed una sempre più attiva presenza nel mondo politico nazionale e locale, per una maggiore trasparenza e regolarità nei rapporti di lavoro domestico.

REGISTRO AMMINISTRATORI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Per la tassa rifiuti, rinvio a nuova Circolare

Il Sottosegretario alle Finanze Ernesto Vozzi ha fornito risposta alla Camera (seduta del 31/3) all'interpellanza a risposta orale presentata dall'on. Balocchi (Lega nord).

Il parlamentare aveva rilevato che il d. lgs. n. 507/93 prevede - all'art. 63, comma 4 - l'obbligo (attualmente entro il 30/9 prossimo) dell'amministratore del condominio di presentare al competente ufficio del Comune "l'elenco degli occupanti o detentori dei locali ed aree del condominio" ai fini della determinazione ed applicazione della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Peraltro, con la circolare 95/E del 22.6.94 emanata dal Ministero Finanze - Dipartimento entrate a chiarimento del citato decreto, è stato previsto che all'amministratore del condominio incomba l'obbligo di produrre "un elenco dei componenti del condominio". Di qui, la discrepanza denunciata.

Il Sottosegretario Vozzi ha risposto all'on. Balocchi assicurando che - stante l'effettiva ed eccessiva sinteticità usata dagli uffici nella criticata Circolare - verrà emanata una nuova Circolare nella quale si chiarirà che l'espressione "componenti del condominio" deve intendersi riferita ai componenti del condominio che risultino occupanti o detentori dei locali ed aree condominiali, in aderenza al dettato legislativo.



Una bella ricostruzione delle spese di manutenzione dei balconi curata da Renato Gentilini e comparsa su CORRIERE SOLDI del 27.5.95



Da la Repubblica del 19.5.95

LE NUOVE ALIQUOTE IVA				
CATEGORIA DI INTERVENTO	FORMALITÀ NECESSARIA PRIMA DEL 28 MARZO '95	FORMALITÀ NECESSARIA DOPO IL 28 MARZO '95	LAVORI FATTURATI DAL 29 MARZO '94 AL 27 APRILE '95	LAVORI FATTURATI A PARTIRE DAL 1° MARZO '95
Manutenzione ordinaria	Nessuna **	Nessuna**	Iva al 4%	Iva al 10%
Manutenzione straordinaria	Autorizzazione **	Comunicazione al Comune***	Iva al 4%	Iva al 10%
Ristrutturazione edilizia	Concessione **	Concessione**	Iva al 4%	Iva al 10%
Risparmio e risarcimento conservativo	Autorizzazione **	Comunicazione al Comune ***	Iva al 9% (fino al 20-2-95)	Iva al 10% (dal 24-2-1995)
Opere interne (art. 26 legge 47/85)	Comunicazione al Comune ***	Comunicazione al Comune ***	Iva al 4%	In base alla categoria di intervento

NOTE: Per godere del beneficio, occorre dimostrarlo agli uffici finanziari che le opere rientrano fra gli interventi approvati. Nel caso indicato con **, il richiedente l'applicazione della legge deve essere iscritto all'elenco dei titolari della casa. Nel caso indicato con ***, va invece allegata un'autorizzazione rilasciata dal Comune, che certifichi la conformità delle opere ai lavori autorizzati dalla legge alla comunicazione.

Canoni del demanio verso la revisione

Il governo conta di rivedere i criteri di determinazione dei canoni demaniali. Lo ha reso noto alla Camera il sottosegretario alle finanze, Ernesto Vozzi, rispondendo a una interrogazione. Dopo aver riconosciuto che «l'incremento dei canoni effettivamente comporta difficoltà portando in taluni casi all'adozione di canoni fuori mercato», l'esponente di governo ha pure ammesso che «sussistono differenze fra i beni del demanio marittimo e quelli appartenenti ad altre categorie del demanio statale».

Unione inquilini strabica...

L'Unione inquilini (che - poi - i patti in deroga li fa, chiede di farli, diffida... a farli) ha diffuso una nota violentemente polemica contro la normativa in questione. Saremmo - secondo il suo dirigente Vincenzo Simoni, fiorentino - a livello di "immiserimento drammatico" degli inquilini, con un aumento a dismisura degli sfratti (causati - si dice ancora - da una situazione "incandescente" a livello di ordine pubblico).

Immediata la replica del Presidente della Confedilizia. "Lo strepito dell'Unione inquilini - ha detto Sforza Fogliani - ha toni così drammatici che viene quasi la tentazione di prestargli attenzione e credito. Peccato che contrasti clamorosamente con i dati del Ministero dell'interno, che ha rilevato che gli sfratti diminuiscono e i contratti di locazione aumentano: cioè, che si sfratta di meno e si affitta di più. La realtà è - ha detto ancora il Presidente della Confedilizia - che, per quanti sforzi si facciano, non si può nascondere il vero e cioè che i patti in deroga hanno riequilibrato (e riaperto) il mercato, come sempre avviene quando si superano - e mano a mano che si superano - normative invecchiate e dirigistiche, i cui nostalgici sono comunque fuori dal mondo".

Locazioni, i diritti dei terzi

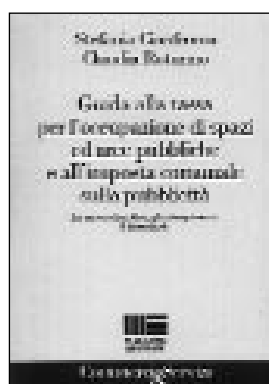
Nel processo civile il «terzo» potrà presentare opposizione anche avverso l'ordinanza di convalida di licenza per finita locazione. La Corte costituzionale (sentenza 192/95) ha dichiarato parzialmente illegittimo il già pluricensurato articolo 404 del Codice di procedura civile, appunto «nella parte in cui non ammette l'opposizione di terzo avverso l'ordinanza di convalida di licenza per finita locazione».

Publicazione confederale



La sede centrale ha trasmesso a tutte le Ape (ove possono essere richieste dai soci) più copie della pubblicazione che reca la *Tabella ripartizione degli oneri accessori fra proprietari e conduttori*. Introduzione, con esaustive spiegazioni, di Paolo Scalettaris.

Novità in libreria



CONDOMINIO

Canna fumaria

I problemi maggiori sono quelli riguardanti l'assetto proprietario. Anche se la giurisprudenza di legittimità meno recente tendeva a ritenere le canne fumarie soggette alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. (in tal senso, cfr. Cass. 29 aprile 1966, n. 1092) quantomeno nel caso in cui siano incorporate nel muro comune e preesistano al condominio (così, Cass. 16 luglio 1964, n. 1931), ultimamente la S.C. ha specificato che «una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro comune, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione» (Cass. 29 agosto 1991, n. 9231). D'altronde già nel 1967 (Cass. 17 maggio 1967, n. 1033) la stessa Cassazione aveva già sottolineato che la canna fumaria destinata a servire un determinato appartamento è da ritenersi di proprietà esclusiva del titolare dell'appartamento medesimo anche se non sia formata da tubi in cotto o cemento o altro materiale idoneo, ma risulti, invece, ricavata nel vuoto di un muro perimetrale per tutta l'altezza dell'edificio.

Ciò è di grande importanza per quanto concerne le spese di riparazione; pertanto è da ritenere che tali spese, in caso di canna fumaria che serva un singolo appartamento, non possono essere messe a carico della collettività (così Trib. Milano 18 gennaio 1990, in *L'Ammin.* 1990, n. 3).

I casi più frequenti di inserimento della canna fumaria sono due: nel lastrico solare e nel muro comune. Il principio regolatore è comunque quello di cui all'art. 1102 c.c. (v. **Usò della cosa comune**) per il quale «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa».

Nel caso di *inserimento nel lastrico solare* (v. **Lastrico solare**), mentre con sentenza Cass. 6 maggio 1987 n. 4201, la S.C. aveva puntualizzato che tale opera pone in essere un atto di utilizzazione della cosa comune non consentita ex art. 1102 c.c. (atteso che la collocazione di canne fumarie nel lastrico solare comporta una sottrazione della relativa porzione di bene comune all'uso degli altri condomini con limitazione della utilizzazione del piano di calpestio e la compromissione della sua funzione di copertura), più recentemente (Cass. 17 marzo 1992, n. 2774) ha parzialmente modificato l'originario orientamento ammettendo che il condomino che inserisca la propria canna fumaria nel lastrico solare comune, incorporandone una porzione, con opere murarie, al servizio esclusivo del proprio appartamento, pone in essere un atto di utilizzazione particolare della cosa che non ne compromette necessariamente la destinazione e che deve essere, pertanto, considerato del tutto legittimo se, trattandosi dell'occupazione di una zona periferica di una parte del tutto trascurabile rispetto alla superficie complessiva del lastrico, possa, in concreto, escludersi che la predetta utilizzazione menomi la funzione di copertura e calpestio del lastrico o le possibilità di uso degli altri comproprietari.

Riguardo invece *l'inserimento nel muro comune* (v. **Muri**) abbiamo già sottolineato come una canna fumaria, anche se ricavata nel vuoto di un muro perimetrale in condominio, non è necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad uno solo dei condomini, se sia destinata a servire esclusivamente l'appartamento cui afferisce.

Per la S.C., però costituisce pregiudizio al concorrente diritto degli altri condomini di utilizzare in modo conveniente il muro comune, la installazione in esso di una canna fumaria che, per le sue dimensioni o per la sua ubicazione, riduca in modo apprezzabile la visuale di cui tali condomini godono dalle finestre site nello stesso muro (Cass. 11 febbraio 1977, n. 620).

In un'altra sentenza sempre la Cassazione ha ritenuto che tale inserimento, pur rappresentando una lecita utilizzazione della cosa comune ex art. 1102 c.c. (Cass. 8 luglio 1978, n. 3422), costituisca innovazione che può, secondo la insindacabile valutazione del giudice del merito, alterare il decoro architettonico dell'edificio stesso e di cui può pertanto ordinarsi la rimozione ex art. 1120, secondo comma, c.c. (Cass. 5 ottobre 1976, n. 3256) Per il Tribunale di Napoli (17 marzo 1990, n. 3422, in *Arch. loc. e cond.* 1991, 145), invece, l'installazione da parte di un condomino di una canna fumaria in aderenza, appoggio o con incastro nel muro perimetrale di un edificio, è attività lecita rientrando nell'uso della cosa comune, previsto dall'art. 1102 c.c. e, come tale, non richiede né interpellò né consenso degli altri condomini.

Riguardo alcune fattispecie concrete si segnalano due pronunce di merito: per il Tribunale di Milano (26 marzo 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 354) «è illegittima l'installazione di un'autonoma canna fumaria nel tratto di facciata compreso tra i balconi e le finestre di cinque piani di un edificio condominiale in quanto, pur non alterando la naturale destinazione del muro comune né la stabilità dell'edificio, viola le norme sulle distanze legali, riduce la visuale laterale che si gode dalle finestre ed altera in modo sensibile il decoro architettonico della facciata»; per la Pretura di Pordenone (7 dicembre 1990, n. 508, *inedita*), invece, è illegittima l'installazione in appoggio alla facciata di un edificio condominiale di un condotto in lamiera ad uso camino per l'estrazione di fumi ed odori da un vano retrostante un negozio, qualora turbi l'esercizio del possesso di una terrazza a livello esclusivamente posseduta da un singolo condomino limitandone il prospetto e la veduta.

Per quel che concerne la *riparazione* è stato tra l'altro specificato che è consentito sostituire una vecchia canna fumaria in metallo, comune a due edifici in condominio, distinti e contigui, alla quale erano collegate le caldaie delle lavanderie dei due stabili, con una nuova canna in eternit collegata all'impianto di riscaldamento di uso soltanto dei suddetti fabbricati, alla condizione, però, che sia possibile all'altro condomino di servirsi della nuova canna collegandovi il proprio impianto (Cass. 21 maggio 1976, n. 1836; cfr. altresì Cass. 29 aprile 1966, n. 1092).

In tema di *servitù* (v. **Servitù**) si è altresì chiarito che il condomino, titolare della servitù di tenere canne fumarie e di ventilazione sulla proprietà comune, non ha anche il diritto di passaggio attraverso le parti di proprietà esclusiva altrui per procedere alla installazione ed alla manutenzione delle canne (così, Cass. 2 agosto 1977, n. 3385).

Anche la Cassazione penale si è occupata di canne fumarie in condominio per chiarire che i lavori di innalzamento e copertura di una canna fumaria, in quanto completano «funzionalmente» un'opera preesistente, richiedono la concessione edilizia (Cass. pen., sez. III, 25 ottobre 1988, riu. Amatori).

V. anche **Comignoli e Immissioni**.

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

PATTI IN DEROGA

L'assistenza non è sindacabile

La funzione di garanzia che le organizzazioni professionali devono svolgere nell'iter formativo degli accordi in deroga ex art. 45 l. n. 302/82, è rimessa alla loro competenza, sagacia e capacità operativa, nonché all'idoneità delle istituzioni preposte all'assistenza delle parti a rappresentare gli interessi in sede negoziale. Ne deriva che il loro operato, in tali contesti, non può essere oggetto di sindacato giuridico a posteriori, tranne che nei casi in cui tale operato incida sulla validità del contratto, determinandone vizi di volontà o funzionali, o dia luogo a rilievi di carattere penale (ad es., collusione dell'organo di categoria con la controparte assistita da altra organizzazione).

Lo ha stabilito il Tribunale di Foggia (sent. 22.7.93 - Pres. D'Enrico, est. Quitada), con una decisione che - emessa in materia agraria - fa evidentemente testo anche per l'analoga assistenza per i patti in deroga nelle locazioni urbane.

Proroga biennale e necessità evidente

Pretura circondariale di Torre Annunziata, Sez. di Castellamare di Stabia, 28 novembre 1994

Art. 11, comma 2 bis, legge n. 359/1982 - Interpretazione

In adesione ad una dottrina illustre e ad alcune decisioni giurisprudenziali si può ritenere in linea generale che:

- nell'ipotesi in cui il locatore abbia dedotto uno dei motivi di cui agli artt. 29 e 59 della l. 392/78 ed il conduttore, non opponendosi alla convalida, rinunci alla proroga legale, ovvero se la necessità è talmente evidente e non sussistono gravi motivi in contrario, il Pretore potrà emettere rispettivamente convalida ovvero ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto;
- allorquando, invece, come nel caso in esame, si adduca una necessità ma non si fornisce alcuna prova e vi è contestazione sulla sussistenza della stessa si deve invece provvedere al mutamento di rito di cui all'art. 48 l. 392/78.

Nota: Cfr. Trib. Napoli 21 novembre 1994 n. 9771; Pret. Firenze 26 ottobre 1994, n. 1270; Pret. Firenze 26 ottobre 1994, n. 1273; Pret. Ferrara 1° dicembre 1994, n. 241 tutte in *Immobili & Proprietà* n. 3/1995, 176 e segg.

Il trattamento fiscale della consolidazione dell'usufrutto con nuda proprietà

Successioni e donazioni - Usufrutto - Distacco della nuda proprietà a causa di morte anteriormente al 1° gennaio 1973 - Consolidazione intervenuta anteriormente al 1° gennaio 1973 - Imposta di consolidazione - Applicabilità - Sussiste - Art. 24 R.D. 30.12.1923, n. 3270 - Art. 61 D. Lgs. 31.10.1990, n. 346 - D.P.R. 26.10.1972, n. 637.

Nel vigore dell'art. 24 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3270, l'obbligo al pagamento dell'imposta di consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà sorgeva nel momento stesso in cui veniva attuata la separazione tra la proprietà e l'usufrutto, con rinvio della sola esazione al successivo momento della cessazione dell'usufrutto. Peraltro, a norma dell'art. 61 del vigente D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, l'imposta relativa alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà trasferita a causa di morte non si applica se la consolidazione si è verificata successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 637 (1° gennaio 1973). Ne discende la debenza dell'imposta nel caso in cui l'usufrutto della cui consolidazione si discute sia sorto nel vigore del citato R.D. n. 3270/1923 e l'atto di consolidazione sia intervenuto prima dell'entrata in vigore del D.P.R. n. 637/1972.

(Cassazione, Sez. I - Sent. n. 3403 del 28 ottobre 1994, dep. il 23 marzo 1995)

La Gescal non c'è più ma solo sulla carta

Venticinquemila miliardi fermi presso la cassa depositi e prestiti: a tanto assommano le trattenute fatte in busta paga per finanziare la costruzione di case per gli operai e che non sono mai state spese. La Gescal è tutta in questa cifra, o meglio, l'ex Gescal. Già, perché la Gestione case per lavoratori (questo significa la sigla) era stata istituita con una legge nel '63 in sostituzione dell'Ina casa, e ha avuto una vita travagliata. Finché è vissuta. E non è vissuta molto: appena dieci anni dopo la sua istituzione, la Gescal è stata sciolta con un decreto e la gestione degli alloggi è stata affidata a partire dal primo gennaio '74 agli Iacp (Istituti autonomi case popolari). Naturalmente, se la Gescal è sparita, non sono sparite le trattenute dalla busta paga: lo 0,35 per cento dello stipendio, che diventa lo 0,70 per cento per i bilanci delle imprese.

Naturalmente lo Stato incassa, ma non sa spendere: le case si fanno (dopo Tangentopoli tutto è bloccato ancor più di prima) e i soldi restano lì a far gola a molti. Come quella volta che l'allora ministro del Lavoro Formica rischiò di far scoppiare una bella crisi di governo. Era il gennaio '88 ed era in carica il governo Gorla: Formica aveva avuto la bella pensata di dirottare con un decreto i fondi dalla costruzione di case all'occupazione nel Sud. La Camera lo bocciò con 255 no e 155 sì.

Poi, tanto per rincarare la dose, intervenne anche la Corte costituzionale che disse no alla parte della finanziaria (sempre dello stesso governo) che prevedeva l'accantonamento dei fondi Gescal per contenere il deficit. Dato un colpo al cerchio, la Consulta lo diede anche alla botte, e stabilì che le trattenute in busta paga erano legittime e che, anche se non venivano spese, non dovevano essere restituite ai lavoratori. Così i venticinquemila miliardi sono ancora lì e si torna a parlare di dar loro nuove destinazioni. Cosa dirà la Corte?

Monografia sull'ICI e inserto sull'Iva fabbricati rurali

La "Guida normativa" di 24 ore ha pubblicato (n. 97 del 26.5.95) una speciale monografia sull'ICI. È stata curata da Roberto Arduini ed Angelo Busani ed aggiunge un alto grado di praticità (e di facile consultabilità) all'assoluta attendibilità scientifica.

L'inserto dello stesso quotidiano "L'esperto risponde" (n. 38 del 28.5.1995) ha poi pubblicato un approfondito studio di Gian Paolo Tosono sull'Iva per i fabbricati rurali. Sono accuratamente specificate le opere che scontano l'Iva al 4% a partire dal 24 febbraio scorso.

I.C.I.: coefficienti immobili strumentali

Come è noto, il Decreto Legislativo n. 504/1992 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta comunale sugli Immobili (I.C.I.) è costituita dal valore dell'immobile.

In particolare, per i fabbricati classificabili nel gruppo D, non iscritti in catasto (es. capannone industriale non censito), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (e sino all'anno nel quale gli stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita) il valore è costituito dall'ammontare del costo di acquisto o di costruzione, al lordo delle quote di ammortamento, che risulterà dalle scritture contabili, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successivo, alla data di acquisizione, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, appositi coefficienti da aggiornarsi con decreto del Ministro delle Finanze.

A ciò si è provveduto con il D.M. 5.5.1995 (G.U. 12.5.95), che ha stabilito i coefficienti nelle seguenti misure: per l'anno 1995 = 1,04; per l'anno 1994 = 1,07; per l'anno 1993 = 1,09; per l'anno 1992 = 1,10; per l'anno 1991 = 1,12; per l'anno 1990 = 1,18; per l'anno 1989 = 1,23; per l'anno 1988 = 1,28; per l'anno 1987 = 1,39; per l'anno 1986 = 1,50; per l'anno 1985 = 1,61; per l'anno 1984 = 1,71; per l'anno 1983 = 1,82; per l'anno 1982 e anni precedenti = 1,93.

Criterio di competenza per la tassa rsu

La tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani segue un criterio di competenza. Non sarà possibile per il comune iscriverlo a ruolo nel 1994 la differenza di tributo di competenza del 1993, da considerarsi estinta se non accertata entro il 30 giugno 1993. È la risposta fornita dal ministero delle finanze con risoluzione 104/E del 22 aprile al quesito posto dal comune di Castel San Giovanni, in provincia di Piacenza. Il comune ha inoltre chiesto chiarimenti sulla legittimità dell'iscrizione a ruolo di un importo inferiore a quello risultante dall'avviso di accertamento notificato agli utenti, comprendente più annualità delle quali solo alcune sono state riconosciute dovute. Il ministero ha fatto presente che la minore iscrizione a ruolo debba intendersi come una riforma dell'accertamento. Tale comportamento, trova fondamento nel potere generale di annullamento di cui l'amministrazione dispone in sede di autotutela, al fine di eliminare il contenzioso. Infine, l'avviso di accertamento in rettifica, è da considerarsi come sostitutivo della denuncia integrativa da produrre entro il 30/9/94, in quanto non esiste obbligo di denuncia per un imponibile già accertato.

Denunciare i pozzi entro il 30 giugno

Confedilizia (di seguito a quanto già comunicato su *Cn* settembre '94) segnala di nuovo che scade il 30 giugno l'obbligo (già fissato al 20 agosto dell'anno scorso e poi prorogato dal DL 507/94) di denuncia dei pozzi idrici "esistenti, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati" previsto - a carico di "proprietari, possessori o utilizzatori" - dal d.lgs. 12 luglio 1993, n. 275 (art. 10, 1° comma). L'omessa denuncia dei soli pozzi diversi da quelli adibiti ad usi domestici (in tali usi rientrano anche l'innaffiamento di giardini ed orti e l'abbeveraggio del bestiame) che utilizzino le acque sotterranee del fondo dei singoli proprietari, è punita con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire duecentomila a lire un milione e duecentomila. L'illecito è conciliabile con il pagamento, entro sessanta giorni dalla contestazione, della somma di quattrocentomila lire.

Per le modalità pratiche di denuncia e per la modulistica relativa, oltre che per chiarire se sia obbligatoria la denuncia anche dei pozzi già denunciati, occorre far riferimento alle normative emanate da ciascuna Regione.

È da ritenersi che l'obbligo di denuncia riguardi i soli pozzi esistenti alla data del 20.8.1993 (entrata in vigore del D. lgs n. 275 precitato).

Niente Ici più pesante per gli appartamenti tenuti a disposizione

La Commissione Ambiente della Camera ha approvato un emendamento dell'on. Canavese (FlD) con il quale è stata eliminata dal testo della proposta di legge (unificata) relativa all'edilizia residenziale pubblica la previsione di un'ICI maggiorata del 30 per cento (che si sarebbe aggiunta alla penalizzazione già prevista in sede di imposte sui redditi) per gli immobili tenuti a disposizione (e definiti abitualmente "sfitti" - che è altra cosa - per non far capire che sarebbero penalizzate anche le seconde case).

All'emendamento aveva espresso parere contrario il relatore on. Zagatti (Progressisti). L'on. Odorizzi di Forza Italia (che aveva fatto suo l'emendamento Canavese in assenza del proponente) aveva invece manifestato dubbi "sulla legittimità costituzionale di una norma che limita la proprietà e che non può essere condivisa in quanto non si può introdurre una tassa sulla difficoltà del mercato di collocare gli immobili". L'on. Ceconi (Alleanza nazionale) aveva dal canto suo rilevato - nell'esprimere parere favorevole all'emendamento - che "non bisogna dimenticare che la proprietà immobiliare è già oggi molto penalizzata". Parere favorevole all'emendamento aveva dato anche l'on. Bonomi (Lega Nord).

La situazione parlamentare a riguardo della proposta di cui trattasi è stata costantemente seguita dagli uffici centrali della Confedilizia.

Tassazione espropri, ancora alla Corte

Sempre nuove ordinanze (cfr., in precedenza, *Cn* febbraio e aprile '95) di rinvio alla Corte costituzionale della legge n. 413/91 in materia di tassazione delle indennità di esproprio.

Da ultimo, hanno censurato - sollevando questione di legittimità costituzionale - l'assoggettamento a imposizione fiscale con legge retroattiva di fatti passati che hanno esaurito completamente i loro effetti economici e patrimoniali (e non possono pertanto essere indici di capacità contributiva) le Commissioni tributarie di Pistoia e Treviso.

Avete dei torti da segnalare? Scrivete a Lubrano

C'è un modo pratico per portare all'attenzione dell'opinione pubblica le cose del nostro settore (sfratti ineseguiti da tempo, soprusi di inquilini, morosi protetti e per calcolo ecc.) che - per dirla in parole povere - "gridano vendetta". È quello di segnalare questi casi a Lubrano che - prima o dopo - sarà "costretto" ad occuparsene nella sua seguita (ed indovinata) trasmissione televisiva. E dopo che se n'è occupata la Tv, molti casi sono stati risolti.

Scrivete, dunque, a: dott. Antonio Lubrano, Via Muggia 21, 00195 Roma.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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 aprile	1994 - aprile	1995	5,2%	3,90%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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%
Variazione aprile	1993 - aprile	1995	9,5%	7,12%

Il volume è stato curato da Confedilizia

Guida pratica al condominio



Autore - Autore di Confedilizia

Titolo - Guida al condominio

Casa editrice - Muggia, Roma, 1995, pp. 264.

Prezzo - Lire 42 mila.

Argomento - Tutto sul condominio, dalla normativa contenuta alla giurisprudenza, dal regolamento tipo alla tabella millenaria alle ripartizioni oneri. Il volume, realizzato da Confedilizia, offre informazioni utili a tutti coloro che si occupano di questioni condominiali e sono alle prese con centinaia di piccoli, ma importanti, problemi. La difficoltà della materia deriva, in particolare, dal fatto che la disciplina codicistica è in larga misura (in preda per esempio l'articolo 1117 del codice civile) chiaramente di natura suppletiva ed opera in funzione collaudata che il caso non sia diversamente regolato dalle parti. Ne consegue che quando ci si avvicina a un problema condominiale occorre immediatamente chiarire che cosa il regolamento, quel singolo regolamento, prevede al riguardo. Nella prima parte, curata da Giovanni Forchieri e Carlo Bettarini, gli autori prendono in esame gli articoli da 1117 a 1180 chiarendo anche il regime previsto in fatto di minori di legge richiesti per la validità delle deliberazioni assembleari, di inasprimenti e di supercondominio. Inoltre si forniscono ai lettori alcuni elementi di essenziale importanza per la realizzazione di un regolamento: si ripete anche il testo, 29 articoli da personalizzare, di un regolamento tipo proposto da Confedilizia. Ci si occupa poi di tabella millenaria (formazione e utilizzo) e dei criteri secondo i quali vanno ripartiti gli oneri condominiali tra proprietario e conduttore. Nella seconda parte del volume Antonio Bettarini dedica una paginetta ai principi di sociologia del condominio, mentre la terza parte, curata da Carlo Bettarini, capta le prospettive del nuovo condominio. Qui sarà senza dubbio architettomica, con impianti sicuri e con appropriati spazi per le auto ma dovrà prospettare anche un gran numero di regole contenute nel nuovo codice della strada. Il tutto in un contesto che tende ad avvicinare sempre più, secondo la prospettiva comunitaria, l'istituto del condominio lecito o coattivo individualistico a quello di estrazione germanica che privilegia l'aspetto collettivistico. Deve, addirittura, si può espellere il condominio indisciplinato.

A chi serve - Volume di grandissimo interesse per amministratori di condominio e consulenti legali del settore.



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

Anno 5
Numero 6

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

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

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442

Licenziato per la stampa
il 6 giugno 1995