

VOGLIONO LA RIVOLTA ?

La tassazione immobiliare, anche per la concomitanza di molteplici prelievi, ha raggiunto misure vertiginose, determinando esiti di natura certamente espropriativa o provocando, comunque, discriminazioni inconciliabili con il doveroso rispetto dei principi costituzionali e con l'esigenza di distribuire, in modo equilibrato e secondo ragione, i pesi fiscali tra le diverse realtà economiche.

Si è calcolato - ed è ormai un fatto notorio - che l'incidenza economica dei tributi diretti gravanti complessivamente sul reddito fondiario, è tale da provocare la sottrazione coattiva della rendita catastale (cioè il reddito medio ordinario) in misura non inferiore al 70% o addirittura il suo integrale sacrificio o ancora (e non raramente) un sacrificio superiore alla rendita stessa e quindi, come si diceva, tendenzialmente espropriativo.

Si consideri infatti che un tributo con un'aliquota del 5 per mille (che è la misura più diffusa dell'Ici), su un valore moltiplicato per cento volte, equivale ad un prelievo corrispondente al 50% del detto valore base.

Il peso concomitante della imposta diretta sul reddito rende insopportabile la pressione fiscale complessiva sulla rendita (reale o presunta) dell'immobile, generando un prelevamento sicuramente eccedente la capacità contributiva del soggetto passivo. Se poi, come accade frequentemente, l'aliquota del tributo reddituale supera il 35%, l'asportazione della rendita è totale e addirittura il peso fiscale può essere superiore alla rendita stessa, con effetti subdolamente eversivi.

Impressionanti, poi, per la loro elevatezza, sono i valori riguardanti l'incremento, assoluto e relativo, della pressione fiscale sugli immobili.

Il prelievo globale nel settore immobiliare - comprendendo, nella coercizione fiscale complessiva, i tributi reddituali, quelli sul patrimonio, nonché i tributi sui trasferimenti e sulla produzione - è passato da 8.504 miliardi nel 1980 a 54.462 miliardi - secondo stime prudenziali - nel 1993, con un incremento di 14.540 miliardi nel periodo 1991/1992. La progressione del prelievo fiscale sul comparto immobiliare è enorme, in assoluto; ma ancor più significativa e rivelatrice di un accanimento consapevole è la sua misura percentuale: si consideri che, nell'arco temporale compreso tra il 1985 e il 1993, essa ha subito un incremento del 424,67%, ed è progressivamente crescente.

Appare dunque verosimile che lo Stato impositore abbia voluto sacrificare gli immobili nella distribuzione del carico tributario tra le diverse manifestazioni di forza economica, contravvenendo ai principi costituzionali di equilibrio e di rispetto dell'attitudine contributiva.

Gianfranco Gaffuri

Ordinario di Diritto Tributario all'Università Statale di Milano

All'interno

- Ici Perugia, sentenza confermata
- Convegno ministeriale sul Catasto
- Affitti demaniali, perizia vale
- Rendite catastali, obbligo motivazione
- Passi carrabili, tesi Confedilizia confermata
- Si sfratta di meno e si loca di più
- Meno pace per gli inquilini morosi
- Delibere condominiali, sospensione

Auguri di cuore

Confedilizia notizie - per le festività 95/96 - formula auguri di cuore a tutti i dirigenti e soci delle Ape-Confedilizia d'Italia.

Che il '96 porti serenità alle nostre famiglie, e, finalmente, giustizia alla nostra categoria.

Il Presidente a Trieste, Ferrara, Bologna e Lodi

Il Presidente confederale ha partecipato a numerosi Convegni, sia della Confedilizia che esterni alla nostra organizzazione. A Trieste ha parlato sull'attuale situazione della casa mentre a Lodi ha celebrato i 50 anni di costituzione della locale Associazione (relatore anche il prof. De Angelis, Presidente Commissione problemi tributari confederale). Sforza Fogliani ha poi parlato al Convegno sul Catasto organizzato dal Ministero delle Finanze, svoltosi a Bologna, e al Convegno - indetto a Ferrara in collaborazione con la Confagricoltura e la locale Unione agricoltori - sul tema: "Affitto e locazioni: i "patti in deroga" per la migliore gestione immobiliare" (relatori anche il prof. Casadei e l'avv. Traina Chiarini). A Piacenza il Presidente ha partecipato al Convegno indetto presso la locale Facoltà di giurisprudenza sulle prelezioni (relatori - fra gli altri - i proff. Casadei e Luiso).

Numerose le presenze del Presidente alla Tv e alle radio. Insieme agli onn. Canavese e Zagatti e al Segretario Generale aggiunto del Sunia Delle Rose, Sforza Fogliani ha - in particolare - partecipato alla trasmissione tv "Fuori dai denti" (Rai uno). Su Radio 2, il Presidente ha preso parte alla trasmissione in diretta "Radio Zorro 3131" (a cura di Oliviero Beha) e - su Radio 1 - alla trasmissione, in qualità di esperto, "Casella postale" (a cura di Carla Ghelli). Numerose le interviste a tele e radio giornali.

A Roma, il Presidente ha ricevuto il Presidente nazionale dell'Aniapp Bertolo, che era accompagnato dal Segretario generale Appetecchia.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Furto in casa? Ecco come bisogna comportarsi

In linea di massima, dopo il verificarsi del sinistro si deve:

- 1) comunicare l'avvenuto sinistro alla propria assicurazione entro 24 ore da quando si è venuti a conoscenza del fatto, precisando le circostanze dell'evento e l'importo approssimativo del danno;
- 2) denunciare il furto all'autorità giudiziaria o alle forze dell'ordine del luogo; in caso di sottrazione o distruzione di titoli di credito, occorre fare tempestiva denuncia anche al debitore ed esperire, se consentito dalla legge, la procedura di ammortamento;
- 3) trasmettere all'impresa di assicurazione, entro i cinque giorni successivi, l'elenco dettagliato dei beni rubati e danneggiati, con l'indicazione del rispettivo valore, nonché una copia della denuncia all'autorità giudiziaria;
- 4) fare tutto il possibile per cercare di contenere e limitare il danno, recuperare le cose rubate, nonché conservare le tracce del sinistro e i beni rimasti, anche se danneggiati.

È inoltre richiesto, per evitare eventuali contestazioni, che l'assicurato metta a disposizione del proprio assicuratore e dei periti eventualmente nominati ogni documento utile per la dimostrazione del danno. In tal senso, è opportuno che l'assicurato conservi la documentazione relativa all'acquisto dei beni che, trovandosi nell'abitazione, formavano oggetto di copertura assicurativa. Per quei beni per i quali non si disponga di documenti di acquisto può essere utile disporre di documentazione fotografica. La valutazione del danno viene effettuata in genere dalla compagnia di assicurazione o da un perito da questa incaricato, insieme con l'assicurato o con persona da quest'ultimo nominata. In alternativa, qualora una delle due parti lo richieda, la valutazione può essere effettuata da due periti nominati dalle parti stesse.

Va tenuto presente che, in caso di sinistro, la somma assicurata viene automaticamente ridotta per un importo uguale a quello del danno che deve essere indennizzato, senza una corrispondente restituzione di premio, fino al termine dell'annualità.

Cosa accade se i beni rubati dovessero essere recuperati? In questo caso l'assicurato deve immediatamente avvertire l'impresa di assicurazione. Se l'indennizzo è già stato integralmente liquidato, l'assicurato diventa proprietario dei beni ritrovati, a meno che il cliente non restituisca l'intero importo.

Se invece il danno è stato solo in parte indennizzato, l'assicurato può conservare la proprietà dei beni restituendo, naturalmente, quanto fino a quel momento incassato.

Un'ulteriore possibilità è quella che l'assicurato faccia vendere gli oggetti recuperati: in questo caso, si procede a una nuova valutazione del danno, sottraendo dall'ammontare del danno originariamente accertato il valore delle cose recuperate. Per le cose rubate che siano recuperate prima del pagamento dell'indennizzo e prima che siano trascorsi due mesi dalla data di avviso del sinistro, la società è obbligata solo per danni subiti dalle cose stesse.

Reiterato il decreto-legge sui rifiuti

Le altre novità che bollono in pentola con la Finanziaria

Con D.L. 8.11.95 n. 463 sono state reiterate le disposizioni (già a suo tempo illustrate su *Cn*) relative - tra l'altro - allo smaltimento dei rifiuti. Sono peraltro norme destinate ad essere superate dall'approvazione - entro dicembre - della Finanziaria, che illustreremo compiutamente, come di solito, a testo definitivo.

A Finanziaria approvata, illustreremo anche le modifiche in materia di tassa occupazione spazi pubblici (la tassa sui passi carrabili, in particolare, dovrebbe divenire definitiva) nonché di revisione degli estimi, di Ici e di agevolazioni prima casa.

Guardarsi dai contratti-tipo per le caldaie

Attenzione ai contratti-tipo per le caldaie. Ne girano di tutti i tipi e, molti, sono predisposti nell'esclusivo interesse dei manutentori. Gravano, in più, i proprietari di casa (o i condomini) di inutili spese.

In particolare, segnaliamo che nessun contratto-tipo è stato predisposto (o siglato con altri) dalla Confedilizia nazionale. In presenza di moduli di siffatti contratti, non mancare di rivolgersi - per esame ed informazioni - all'Associazione territoriale della Confedilizia.

E così riesci a prendere di più...

"E così riesci a prendere di più...". Questo il titolo che *Class* ha posto ad una sua inchiesta tra "100 personaggi che contano" sul modo migliore "per assicurarsi l'aumento" (da parte di un lavoratore dipendente).

Fra gli interpellati dalla prestigiosa rivista, il Presidente confederale, che ha così risposto: «Sono necessari un forte spirito di competitività e una notevole concretezza, ossia la capacità di affrontare i reali problemi dell'azienda. È anche molto importante dimostrare che non ci si arrende mai davanti a un risultato qualsiasi ma si lotta continuamente per migliorarsi».

Sconti prima casa e sanatoria '91

«In presenza di un rapporto tributario unitario, definibile per entrambi i suoi aspetti (occultazione di corrispettivo e decadenza dalle agevolazioni tributarie) ai sensi del quinto comma dell'articolo 53» della legge 413/1991, la domanda di condono si definisce, ai sensi del medesimo comma 5, con il pagamento dell'imposta liquidata dall'Ufficio, detratta quella assolta in sede principale, ridotta del 50% e senza applicazione di soprattasse e di pene pecuniarie.

È quanto affermato dal ministero delle Finanze, Dipartimento delle entrate, Direzione centrale per gli affari giuridici e per il contenzioso tributario, nella risoluzione n. 266/E del 9 novembre scorso.

In sostanza, si trattava di un caso molto particolare, in cui si univano, da un lato, questioni inerenti la decadenza dei benefici previsti per l'acquisto della "prima casa" (a causa della qualità del fabbricato, non definibile come "non di lusso") e, d'altro lato, questioni inerenti l'avvenuta occultazione del corrispettivo effettivamente pagato, rispetto a quanto dichiarato nell'atto di compravendita.

Sorgeva dunque il problema della trattazione "congiunta" delle due istanze di condono presentate nei confronti degli avvisi in tempi diversi emessi dall'Ufficio del registro per le due differenti cause sopra descritte, ulteriormente complicato dal fatto che si trattava di fattispecie nelle quali, alla data (1 gennaio 1992) di entrata in vigore della legge 413/1991, non erano ancora decorsi i termini di impugnativa innanzi la Commissione tributaria.

A questo ultimo proposito, infatti, a suo tempo si discusse se, anche per le controversie "di diritto" (a differenza di quelle "di valore"), e di cui appunto al comma 5 dell'articolo 53 legge 413/1991, fosse possibile la definizione agevolata nei casi in cui i termini processuali per ricorrere risultassero pendenti alla data dell'1 gennaio 1992; in un primo tempo le Finanze (circolari n. 14 del 5 marzo 1992 e n. 89 del 14 giugno 1994) ritennero che la normativa dettata dall'articolo 53, nel comma 5, poteva applicarsi soltanto qualora l'iter contenzioso risultasse già intrapreso con ricorso rituale e non anche ai casi in cui i termini processuali per ricorrere risultassero pendenti alla data di entrata in vigore del condono fiscale.

A rettifica delle istruzioni precedentemente emanate, fu poi però diffusa la circolare n. 74/E dell'11 marzo 1995 nella quale fu invero affermato che anche la definizione agevolata delle controversie "di diritto" si rendeva appunto possibile anche nei casi in cui i termini processuali per ricorrere risultassero pendenti al 1° gennaio 1992.

Confermata la sentenza del Tar dell'Umbria

Secondo notizie ancora ufficiose - al momento di andare in macchina - il Consiglio di Stato ha respinto l'appello proposto dal Comune di Perugia avverso la sentenza del Tar dell'Umbria che ha annullato la delibera Ici di quel Comune (Cn giugno '95).

Si tratta di una decisione che premia l'attività (e la costanza) della Confedilizia perugina, presieduta da Armando Fronduti. Per la fase di appello, all'Ape di Perugia si è affiancata - con il prof. Giuseppe Guarino, che ha discusso la causa avanti il Consiglio di Stato - anche la Confedilizia centrale.

Alla pubblicazione della sentenza, riferiremo ampiamente dei principi in essa affermati oltre che dei suoi effetti.

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

Fantozzi e l'evasione Ici

A fine novembre, il ministro Fantozzi ha rilasciato dichiarazioni sulla cui base la stampa nazionale ha riferito che l'evasione Ici sarebbe del 50 per cento.

La percentuale è notevolmente esagerata. In ogni caso, l'evasione Ici non è certo una novità, e noi stessi l'abbiamo apertamente denunciata (cfr. Cn ottobre). Avevamo anzi chiesto che il Governo - che non ci ha ascoltato - introducesse nella Finanziaria meccanismi tali da scoraggiare l'evasione e da premiare i Comuni più diligenti.

Abbiamo l'impressione che la lotta all'evasione venga fatta solo nell'ottica di un recupero di gettito. Invece - come abbiamo sempre detto - dovrebbe essere fatta nell'ottica di un recupero dell'imposizione (specie sugli immobili) ad equità, e tollerabilità.

GIURISPRUDENZA CASA

Fine dell'usufrutto e locazione

Importante puntualizzazione della Cassazione in materia di effetti sulla locazione della cessazione dell'usufrutto. "Il principio stabilito dall'art. 999 cod. civ. secondo cui il contratto di locazione concluso dall'usufruttuario verbalmente non è opponibile al proprietario in caso di cessazione dell'usufrutto (in essa compresa l'ipotesi della consolidazione) non ha subito deroghe - ha detto la Suprema Corte, nella sua sentenza n. 10433/94, tuttora inedita - per effetto della previgente legislazione vincolistica, nè dopo l'entrata in vigore della legge sull'equo canone, perché dette leggi non hanno abrogato nè modificato la norma suddetta sul punto concernente i requisiti di forma (atto pubblico, scrittura privata di data certa) previsti per l'opponibilità del contratto al proprietario, avendo esse modificato soltanto la disciplina della durata della locazione".

Delibere condominiali, maggioranze necessarie

Ogni tipo di deliberazione, ha la sua maggioranza. Ed è questa che conta e basta, per le singole deliberazioni condominiali. Lo ha precisato la Cassazione, in una recentissima sentenza (n. 3680/95), tuttora inedita.

"La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale - ha detto la Suprema Corte - sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui esse sono state prese, sia venuto in discussione anche un argomento che richieda una maggioranza più elevata (quale, nell'ipotesi, la nomina dell'amministratore), con la conseguenza che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, in quanto richiedenti maggioranze inferiori, ed uno o più capi possono essere invalidi giacché richiedenti maggioranze superiori a quelle raggiunte".

Convocazione assemblea, in ogni modo

Il Codice civile dice solo questo: che "l'avviso di convocazione (dell'assemblea condominiale) deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Deve allora aversi, necessariamente, una lettera personale, per ogni condomino? E come deve essere inoltrata? La Cassazione, in una recentissima sentenza (n. 1033/95, inedita), ha risolto il problema al di fuori di ogni inutile formalismo, così come si conviene in specie alla (famigliare) materia condominiale.

"La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini - ha detto la Suprema Corte - può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia". Nella specie, i giudici hanno ritenuto sufficiente la prova desumibile da un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condomini per "ricevuta convocazione assemblea condominiale".

Impianto centrale a rischio? Non si può

In una recentissima sentenza (n. 870/95, inedita) la Cassazione ha esaurientemente chiarito un importante principio di carattere generale, facendone applicazione in uno specifico caso.

I supremi giudici hanno così chiarito, anzitutto, che "a norma dell'art. 1122 del Codice civile, il limite alla facoltà di ogni condomino di eseguire opere sul proprio piano (o porzione di piano di sua proprietà) si identifica in ogni danno consistente nella diminuzione di valore della cosa comune riferito alla funzione della cosa, considerata nella sua unità". Ed hanno poi aggiunto: "Costituisce danno per le cose comuni anche il pericolo attuale e non meramente ipotetico connesso con il rischioso funzionamento e con la realizzazione imperfetta di un impianto autonomo di riscaldamento, quando la tecnica di realizzazione e la complessità delle opere necessarie per l'uso dello stesso comportino la possibilità di recare danno all'impianto di riscaldamento centrale".

Diniego rinnovazione, motivo specifico

La Cassazione ha puntualizzato in una recente sentenza tuttora inedita (n. 813/95) i requisiti della comunicazione di diniego di rinnovazione dei contratti ad uso non abitativo.

"L'onere della specificazione del motivo della disdetta posto dall'art. 29 l. 27-7-78 n. 392 - hanno detto i supremi giudici - a carico del locatore di immobile non abitativo che intende valersi della facoltà di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, deve ritenersi assolto in tutti i casi in cui il motivo sia stato chiaramente indicato in modo da consentire al conduttore di valutare la serietà dell'intenzione manifestata dal locatore e di garantire il controllo successivo circa l'effettiva destinazione dell'immobile".

Nella specie, il locatore, gestore di una officina meccanica, aveva dichiarato che intendeva destinare l'immobile locato a deposito di pezzi di ricambio per auto.

"Seria intenzione" non è necessità

Intenzione, è una cosa. E necessità, un'altra. Lo ha ribadito la Cassazione in un'importante sentenza a proposito del diniego di rinnovo alla prima scadenza nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo. E, nel ribadire il principio, i giudici hanno anche fatto - di qui l'importanza della decisione - un significativo esempio.

"Gli artt. 28 e 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392 - hanno dunque detto i giudici della Cassazione nella loro sentenza (n. 813/95) - che consentono al locatore di escludere alla prima scadenza la rinnovazione del contratto di locazione di immobile destinato ad uso non abitativo, non richiedono la necessità, ma solo la seria intenzione del locatore di servirsi dell'immobile per uno degli scopi indicati dall'art. 29 cit., per cui, ove il motivo sia quello di destinare l'immobile per il trasferimento di un'attività commerciale (propria o di un familiare) già esercitata in altro locale, il diniego non presuppone la inidoneità di questi locali, nè può essere impedito dalla circostanza che il trasferimento comporterebbe un aggravio di spese o lo sviamento della clientela".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Novità in libreria



RASSEGNA STAMPA

Equo canone e “pezzi da novanta” politici
“Comunalizzare” gli estimi?

Il messaggero del 25/10 pubblica un esaustivo articolo di Guglielmo Quagliarotti dal titolo «Casa, si compra per affittare». Su *il Giornale* del 29/10 Mauro Cesarini di Roma scrive: «Come previsto, l'esito dell'alto e qualificato sforzo intellettuale del governo dei tecnici è stato il parto di una legge finanziaria che va a prelevare il denaro lì dove più facile è trovarlo: nelle tasche del proprietario di casa, da colpire duramente. A lui infatti toccherà pagare i prossimi sicuri aumenti dell'Imposta sui cittadini indifesi (Ici), realizzati con un semplice innalzamento delle aliquote o attraverso il più subdolo sistema - suggerito dai tecnici - della "revisione" degli estimi catastali. Complimenti professori».

Gino Cosci evidenzia su *La stampa* del 30/10 che «come ha rivelato affittopoli, la famigerata legge del cosiddetto equo canone si è perpetuata per decenni perché faceva comodo a tanti pezzi da novanta della politica».

Su *24 ore* del 2/11, Alvaro Tamburi di Gardone Riviera dice la sua in materia di Ici: «Condivido l'ipotesi di utilizzare l'Ici come strumento non di punizione, come sempre, della proprietà privata, bensì di rilancio della locazione urbana. Penso che occorra individuare una serie di parametri e di criteri che non siano utilizzabili a proprio piacimento dai Comuni, i quali fatalmente tenderebbero a trasformare l'Ici in una specie di nuova imposta di famiglia, sulla base di considerazioni clientelari. Lo stesso timore mi assale quando sento parlare di «comunalizzare» gli estimi: mi sbaglierò, ma sono convinto che i Comuni guarderebbero molto più agli interessi elettorali della maggioranza in carica, nel tracciare i perimetri delle zone catastali, che non alla situazione oggettiva».

Una lettera di Aurelio Fortis compare su *L'Italia settimanale* del 3/11: «Direttore - chiede il lettore di Nichelino - sa lei spiegarmi perché bisognerebbe premiare con l'aumento dell'Ici i Comuni che costruiscono piscine a 700 metri d'altezza? I Comuni che edificano campi di golf? I Comuni che affittano i loro immobili a mille lire il mese? I Comuni che non incassano dai loro inquilini nemmeno le spese per l'ascensore?».

Ancora sull'Ici interviene F. Montuori di Piacenza su *il Giornale* del 5/11: «L'Ici (che è una patrimoniale annuale) al 7,5 per mille significa che è un'imposta sul reddito del 75 per cento. Grazie sinistro governo delle sinistre, alias governo tecnico, alias giunta del presidente che ci ha già dato la censura sotto le mentite spoglie di par condicio».

«Lor signori non pagheranno la tassa» è il titolo che *il Giornale* del 9/11 pone alla lettera di Bruno Praderio di Gallarate: «Si discute in questi giorni di una tassa aggiuntiva di 30.000 lire ogni 100 mil. di valore casa, a favore degli alluvionati. Sarei curioso di sapere: per i signori D'Alema - Iotti - D'Antoni e "compagni" felicemente dimoranti nelle case dei pensionati, chi paga? Loro o l'ente pensionistico? Io pago. Con notevoli sacrifici mi sono fatto l'appartamento».

Equo canone, iniqua legge. È il titolo di *24 ore* del 10/11 per questa lettera di Igino Marino di Roma: «Il mio affittuario, che non è per nulla indigente in quanto possiede nello stabile due appartamenti e ha proprietà in Sardegna, da vari anni ha l'ingiunzione di sfratto ma non se ne dà per inteso, e continua ad alloggiare indisturbato nella mia casa, causandomi solo forti spese data l'esiguità della pigione (350 mila lire per 100 metri quadri in un'ottima palazzina) di modo che sarebbe per me assai preferibile se l'appartamento fosse sfrattato. Mi domando che cosa potrà accadere nell'ipotesi in cui si costituisse in Parlamento una maggioranza di sinistra, dal momento che anche adesso, sotto l'egida di un Governo cosiddetto "tecnico", stanno proliferando iniziative legislative che ricalcano antichi e grossolani errori compiuti nel passato. Dopo lunghi e infausti decenni di blocco dei fitti e di equo canone i cui risultati tutti conoscono (impossibilità di trovare nelle grandi città un appartamento a un prezzo accettabile, crisi del settore edilizio con conseguente disoccupazione) si è cercato con i cosiddetti "patti in deroga" di porre rimedio a una situazione gravissima. Ora, a distanza di soli tre anni, si vuol tornare al passato, approvando per puro spirito demagogico, provvedimenti controproducenti che generano solo sfiducia nel mercato».

Alfredo Curtotti di San Severo (Foggia) sottolinea sul *Corriere della Sera* del 15/11 la «sproporzionata incidenza degli oneri accessori sul costo dei servizi forniti al povero utente» e così prosegue: «Per lire 627 di consumi, a tariffa, per 10 kwh di energia elettrica utilizzata, nell'ultimo mese, su un contatore posto in una mia casa di campagna (azienda agricola), ho pagato una bolletta Enel di lire 34.000! Il 98,16 per cento del costo è rappresentato da sovrapprezzi, addizionali, imposte, spese ed ammenicoli vari. Alla mia richiesta di pagare, come tutti, con bollette bimestrali in modo da ripartire gli oneri accessori, che gravano principalmente sull'emissione del documento-bolletta e non sui consumi, l'Enel ha risposto negativamente».

Sempre molto interessanti gli articoli sulla casa di *Tuttosoldi* (riuscito supplemento del lunedì de *La stampa*). Dopo un esauriente studio (fonte Confedilizia) sul tributo provinciale ambientale comparso sul numero del 2/10, sul numero del 16/10 Gino Pagliuca pubblica un esaustivo servizio su «Che cosa rischia chi dichiara meno» nel rogito di compravendita. Dello stesso autore anche un'altra completa inchiesta (su dati Confedilizia e Sunia) sui canoni dei patti in deroga.

Soldi di Repubblica (30/10) pubblica un articolo di Claudio Polis - con intervista anche al Presidente confederale - sul progetto Canavese di riforma dei patti in deroga.

«Conviene affittare o comprare?» è il titolo di un articolo di Franco Breglia su *Epoca* del 15/10.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

GIURISPRUDENZA CASA

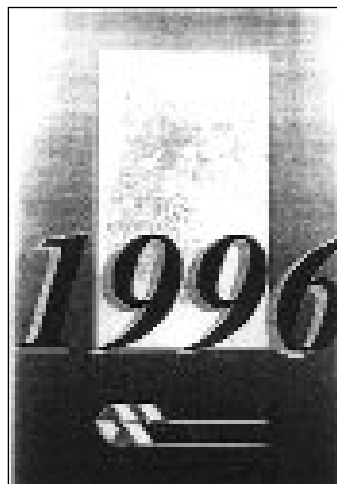
Nei condomini, c'è regolamento e regolamento

C'è regolamento e regolamento, nei condomini. Anzi - per meglio dire - c'è norma e norma. La Cassazione lo ha ribadito con una recente sentenza (n. 4632/94), tuttora inedita.

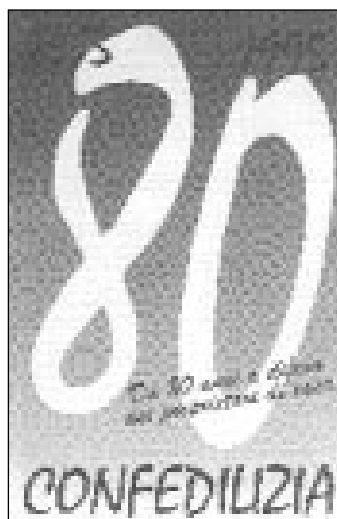
«Le norme del regolamento condominiale che incidono sulla utilizzabilità e la destinazione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, distinguendosi dalle norme regolamentari, che possono essere approvate dalla maggioranza dell'assemblea dei condomini, hanno carattere convenzionale - ha detto la Suprema Corte - e, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere, pertanto, accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto o con atti separati». Se deliberate, invece, dall'assemblea - ha detto ancora la Cassazione - «debbono essere approvate all'unanimità, dovendo, in mancanza, considerarsi nulle, perché eccedenti i limiti dei poteri dell'assemblea».

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Calendario, agendina, cartolina commemorativa



Sopra, il calendario 1996 della Confedilizia (già inviato a tutte le Associazioni territoriali), con lo slogan - all'interno - che ricorda che siamo "l'organizzazione storica dei proprietari di casa". Come per gli anni scorsi, è stata predisposta (e pure inviata alle Associazioni territoriali) l'agendina giornaliera tascabile della Confedilizia. Informazioni - per eventuali necessità sia per i calendari che per le agende - presso la sede centrale



La cartolina predisposta a ricordo degli 80 anni (1915-1995) della Confedilizia. Per copie che necessassero, informazioni presso la sede centrale

Passa questo giornale ad un amico
Fa iscrivere un amico all'Associazione della Proprietà Edilizia della tua provincia
In più, ci si difende meglio

Convegno ministeriale sul Catasto Tavola rotonda col Presidente confederale

Il Presidente confederale ha partecipato ad una tavola rotonda sul tema «La certezza del diritto: "equità" dell'imposizione immobiliare» che - moderata dall'ex ministro delle Finanze prof. Franco Gallo - si è svolta a Bologna nell'ambito del Convegno «Sviluppi e prospettive nella gestione delle informazioni del sistema immobiliare italiano» organizzato dal Ministero delle Finanze-Dipartimento del territorio.

Il Presidente ha - in particolare - sottolineato l'esigenza che il Catasto non venga di continuo stravolto nella sua funzione di accertamento di valori ordinari, per necessità di finanza straordinaria, evidenziando altresì che occorre assicurare l'indipendenza reale delle Commissioni censuarie (che non possono essere più espressione dei soli enti locali, parte interessata al processo impositivo) ed un effettivo, ed efficiente, sistema di controllo contenzioso.

Alla tavola rotonda hanno partecipato, con Sforza Fogliani, Luciano Bassi (Consiglio nazionale geometri), Ezio Capone (Consiglio nazionale ingegneri ed architetti), Giuseppe Colombo (Università studi Firenze), Antonio de Santis (Ministero Finanze), Roberto Mostacci (Cresme), Paolo Pedrazzini (Consiglio nazionale notariato) e Gualtieri Tamburini (Nomisma).

Il Convegno si è aperto con una relazione introduttiva di Carlo Vaccari, Direttore generale del Dipartimento del territorio delle Finanze. Le conclusioni sono state tratte dal Ministro delle Finanze.

Relazioni sono state anche tenute da Carlo Cannafoglia e Aldo de Luca (sulla gestione informatica delle informazioni), Antonio De Santis (sul nuovo sistema estimale degli immobili urbani e rurali), Maurizio Talama (sull'interscambio informativo) e Roberto Maria Brioli (sulla collaborazione con gli enti territoriali).

Nel corso del Convegno - oltre a quella alla quale ha partecipato il Presidente confederale - si è tenuta anche un'altra tavola rotonda (moderata dall'ex Sottosegretario Riccardo Triglia) sul ruolo dei Comuni nell'aggiornamento del Catasto, alla quale hanno partecipato esponenti ed esperti degli enti locali (fra i quali il presidente dell'Anci e sindaco di Catania Bianco) e del Ministero delle Finanze (fra i quali, Spaziani Testa e Vaccari).

CONDOMINIO

Inquinamento atmosferico

Con riferimento all'articolo del codice penale relativo al getto pericoloso di cose (v. Getto pericoloso di cose) è stato in giurisprudenza puntualizzato che le esalazioni maleodoranti o comunque sgradevoli non rientrano nella tutela penalmente apprestata dall'art. 674 c.p. per le emissioni moleste di gas vapori e fumo, ma possono esser fonte di responsabilità civile, ove eccedano i limiti posti dall'art. 844 c.c. (Cass. pen., sez. I, 24 aprile 1991, n. 4539, Garzia; v. Immissioni).

Con riguardo, invece, alla L. 13 luglio 1966, n. 615 (*Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico*) la giurisprudenza della S.C. è conforme nel ritenere che le disposizioni di tale legge disciplinano comportamenti che prescindono da qualsiasi collegamento con la proprietà fondiaria e che vengono presi in considerazione in sé e per sé nell'interesse collettivo alla salvaguardia della salute in generale e non per stabilire i limiti di equilibrio nella utilizzazione di tale proprietà, che rimangono affidati alla disciplina delle immissioni ex art. 844 c.c., senza trovare sanzione nella detta legge avente una diversa sfera di operabilità. Pertanto, in materia di conflitti tra fondi vicini il comportamento dannoso del proprietario di uno di essi (quale l'emissione di fumo), pur essendo contrario alle norme contro l'inquinamento atmosferico, non attribuisce *ex se* al proprietario di un appartamento nell'edificio in condominio col primo il diritto di chiederne l'eliminazione se non nel caso in cui egli dimostri che l'immissione di fumo nel suo appartamento supera il limite della normale tollerabilità ai sensi dell'art. 844 c.c. (Cass. 16 marzo 1988, n. 2470; in senso sostanzialmente conforme, cfr. Cass. 12 marzo 1987, n. 2580 e Cass. 10 ottobre 1975, n. 3241. Per ulteriori riferimenti in argomento, cfr. Maglia-Santoloci, *Il codice dell'ambiente*, Ed. La Tribuna, Piacenza 1993, pp. 557 ss.).

Sempre la Cassazione ha puntualizzato che la necessità di dare esecuzione ad una legge imperativa che imponga la adozione di cautele o accorgimenti per evitare l'inquinamento atmosferico (L. 13 luglio 1966, n. 615) non sottrae le relative delibere dell'assemblea condominiale all'osservanza delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. qualora, per eseguire in concreto il comando della legge, si debba far luogo ad innovazioni in senso tecnico, sia a causa delle opere che per diretta conseguenza dell'applicazione di quelle cautele e di quegli accorgimenti si rendono necessarie, sia a causa dello stato dei luoghi condominiali, che debbono essere convenientemente modificati per attuare quelle opere (cass. 12 aprile 1976, n. 1281).

In particolare è stato sottolineato che in caso di effetti pregiudizievoli subiti da immobili siti in prossimità di uno stabilimento a causa delle immissioni di polveri provenienti da questo, possono essere ritenute intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c. anche le immissioni che non superino i limiti fissati dalla L. 13 luglio 1966, n. 615, sull'inquinamento atmosferico (App. Napoli 14 maggio 1992, n. 1162, in *Arch. loc. e cond.* 1993, n. 2).

Ciò è dovuto, come ben ha evidenziato un'autorevole dottrina (Rezzonico, *Condominio e responsabilità civile*, Torino 1992, 499), alla diversità degli oggetti tutelati dall'art. 844 e, ad esempio, dalla legge contro l'inquinamento atmosferico, la L. 13 luglio 1966, n. 615. Infatti, mentre l'art. 844 è destinato alla salvaguardia della proprietà, la legislazione speciale è destinata alla salvaguardia dell'ambiente nel suo complesso. Tant'è che può verificarsi il caso in cui un medesimo comportamento risulti illecito ai sensi delle leggi antinquinamento e non sia invece lesivo dei limiti legali determinati dalle norme di cui agli artt. 844-1102 c.c.

Sicché, nell'ambito dei rapporti tra condomini, non può essere invocata la tutela di cui alla legislazione speciale, se il singolo condomino non dimostri che l'immissione nella sua proprietà esclusiva superi i limiti della normale tollerabilità, ai sensi dell'art. 844 c.c. (Cass. 16 marzo 1988, n. 2470, in *Riv. giur. edil.* 1988, 726).

Con riferimento all'inquinamento prodotto dagli impianti termici (v. Riscaldamento e risparmio energetico) è da ritenere che «in forza dell'art. 1131 c.c., l'amministratore di un condominio deve osservare ed applicare tutte le disposizioni legislative e amministrative che possono riguardare il condominio stesso; fra l'altro, egli ha il compito, ai sensi dell'art. 1130, n. 2 c.c., di disciplinare la prestazione dei servizi di interesse comune, compreso quello del riscaldamento centrale. Di conseguenza la responsabilità per l'impiego di combustibili proibiti dall'art. 13 della L. 13 luglio 1966, n. 615 ricade esclusivamente sull'amministratore e nessun addebito può venir mosso al singolo condomino, che pur abbia partecipato ad un'assemblea ove si sia discusso del problema» (Cass. pen., sez. III, 29 maggio 1972, Dal Vecchio); d'altronde l'applicabilità degli artt. 11-14 della L. n. 615/66 agli impianti termici per uso riscaldamento è stata espressamente sottolineata dalla stessa S.C. (Cass. pen. sez., III, 5 aprile 1990, n. 5187, Massimilla).

(da: Stefano Maglia, *Il condominio negli edifici dalla A alla Z*, ed. La Tribuna)

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Regolarizzazione stranieri

Gli stranieri che dichiarino rapporti di lavoro subordinato in atto il 19.11.95, a condizione che il rapporto alle dipendenze dello stesso datore di lavoro abbia avuto durata non inferiore a 4 mesi nel corso dei 12 mesi precedenti, possono richiedere alla questura territorialmente competente un permesso di soggiorno per l'iscrizione al collocamento. Lo stabilisce il D.L. 18.11.1995 n. 489, il quale precisa altresì le modalità relative alla corresponsione dei contributi Inps da parte dei datori di lavoro e dei lavoratori.

Pubblicazioni disponibili

Sono disponibili le seguenti pubblicazioni, che le Associazioni aderenti possono richiedere alla sede nazionale:

- *Ripartizione oneri accessori tra proprietario e conduttore*, distribuzione gratuita
 - *La disciplina giuridica delle case in condominio*, lire 1.500 l'una, lire 1.000 per quantitativi di almeno 100 copie (senza aggiunta di spese postali)
 - *Patti in deroga. Tutto quello che si deve sapere*, distribuzione gratuita
 - *Guida al condominio*, lire 25.000
 - *Libretto di centrale* (per gl'impianti termici), lire 1.500
 - *Libretto di impianto* (per gl'impianti termici), lire 1.000
 - *Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati*, lire 10.000
 - *Il contratto collettivo nazionale di lavoro domestico*, lire 12.000.
- Le spese postali sono aggiuntive, a carico dei richiedenti.

IN SENATO, SULLA FINANZIARIA

Si sono ricordati di noi...

Manieri (Laburisti): "È auspicabile che l'esame dei documenti di bilancio valuti attentamente le conseguenze negative connesse con un eventuale incremento dell'Ici, che verrebbe inevitabilmente a rappresentare un ulteriore aggravio per la situazione delle famiglie".

Perlingieri (Cdu): "Per quanto riguarda il prelievo fiscale sulla casa, deve considerarsi innanzitutto che soltanto in Italia viene colpito un reddito in realtà inesistente quale è quello relativo alla casa di proprietà mentre non può poi sottacersi che il prelievo fiscale in questione è, dagli inizi degli anni '80 al 1993, cresciuto del 575 per cento".

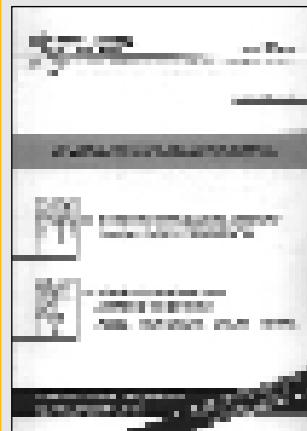
Podestà (Lega Italiana Federalista): "In ordine al problema delle abitazioni, la Lega Italiana Federalista ritiene indispensabile superare il sistema dell'equo canone e ha presentato un emendamento diretto a ridurre l'IVA non solo per la costruzione, ma anche per la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria della prima casa".

Belloni(Ccd): "Per quanto riguarda la ventilata introduzione di una nuova imposta sulla casa destinata a finanziare un fondo per gli interventi a sostegno delle zone colpite dagli eventi alluvionali dello scorso anno, pur essendo senz'altro doveroso per ragioni di solidarietà un impegno a questi fini, va però sottolineato che ciò non può portare all'adozione di una misura fiscale profondamente iniqua, che di fatto tenderebbe all'introduzione di una vera e propria imposta patrimoniale".

Tamponi (Cdu): "Rimangono del tutto insoddisfacenti le misure punitive in materia di imposizione sulla casa".

Curtò (An): "È inoltre assolutamente necessario che si faccia chiarezza in merito alle voci relative alla prossima introduzione di un'ennesima imposta sulla casa per finanziare interventi a sostegno delle zone alluvionate del Piemonte. Se le esigenze di solidarietà nei confronti delle popolazioni colpite dagli eventi alluvionali dello scorso anno sono senz'altro condivisibili, esse però non possono rappresentare il pretesto per colpire nuovamente una categoria, quella dei proprietari di case, che è stata già abbastanza tartassata".

Borsini, prezzi e canoni



Pubblicazioni sui prezzi degli immobili in varie città e a Milano. Informazioni presso la sede centrale possono essere richieste dalle Associazioni territoriali.

Un borsino sui canoni di locazione ad Ancona, Ascoli Piceno, Bologna, Firenze, Lucca, Macerata, Perugia, Pesaro e Rimini viene invece regolarmente curato sul *Resto del Carlino* dall'Ufficio studi confederale, in accordo con le Associazioni territoriali competenti per il territorio.

CONDOMINIO

L'inquilino decide, ma che paga è il padrone di casa...

Per il riscaldamento in condominio decide l'inquilino, ma ne risponde il proprietario-locatore. Questo, in buona sostanza, il senso ultimo di una sentenza della Cassazione (n. 384/95) che ha fatto il punto sul dibattuto problema dell'intervento degli inquilini alle assemblee condominiali e del diritto che il condominio, peraltro, mantiene di pretendere il pagamento dei contributi condominiali dal condomino-proprietario (e locatore).

"Quella prevista dall'art. 10 della legge 27.7.1978 n. 392 (equo canone) - ha detto la Suprema Corte - è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali - su queste - deliberano in luogo dei condomini". Così inquadrato il problema, la Cassazione ha specificato: "Trattasi di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (art. 9 legge 392 del 1978), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le relative disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio - essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore (tant'è che l'art. 5 della stessa legge prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rimborsa gli oneri accessori a suo carico) - può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali".

Insomma. Decide - come si diceva - l'inquilino, ma con l'amministratore condominiale se la vede il padrone di casa comunque.

IMPOSTE CASA

Riserve dei commercialisti

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ha espresso riserve - in un documento sulla Finanziaria - "per le misure che inaspriscono la fiscalità sulla casa, nel momento in cui interventi di segno opposto potrebbero essere di grande giovamento per la qualità e lo spessore della crescita economica del Paese".

Al Presidente del Cndc Loris Mancinelli, il Presidente confederale ha espresso l'apprezzamento della proprietà edilizia per la presa di posizione.

Contro la burocrazia, ecco l'istanza

Al

Da indirizzare all'ufficio competente

Il sottoscritto..... nato a

(nome e cognome) (luogo di nascita)

il residente a tel.....

(data di nascita) (indirizzo)

chiede ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e degli articoli 4 e seguenti del dpr 27 giugno 1992, n. 352, di accedere ai seguenti documenti amministrativi

(indicare, con la maggior precisione possibile, i documenti di cui si vuol prendere conoscenza, fornendo tutti gli elementi utili alla loro identificazione)

per prenderne visione e, qualora necessario, estrarne copia

(aggiungere, se necessario, autenticata).

La richiesta è motivata da

(motivare bene l'interesse che giustifica la richiesta di accesso ai documenti: non deve trattarsi di una motivazione generica).

Restando in attesa della comunicazione relativa a luogo, giorni e orari per accedere ai documenti, se del caso anche attraverso persona incaricata dal sottoscritto, si porgono distinti saluti.

.....

(luogo e data) (firma)

Come prendere conoscenza di documenti amministrativi? Come aver notizia di una pratica che riguarda direttamente un cittadino e risulta arenata in un ufficio pubblico?

È estremamente importante essere a conoscenza dei propri diritti nei confronti degli enti pubblici e farli valere. La legge 241/90 sulla trasparenza nella Pubblica Amministrazione, per quanto ostacolata dalla burocrazia, ha lentamente trovato attua-

zione. Per esempio è riconosciuto al proprietario di casa il diritto di conoscere lo stato di un procedimento di sfratto per il quale la concessione della forza pubblica sia dilazionata dalla Prefettura (si veda l'apposito modulo d'intimazione nei confronti di prefetto e questore in *Cn* marzo '95).

Pubblichiamo una traccia di richiesta di accesso a documenti amministrativi, da presentare all'ufficio pubblico interessato.

CASA E ODORI

Anche in casa, attenzione

Anche in casa propria, non si può fare quel che si vuole. Bisogna sempre stare attenti che la condotta che si tiene non sia tale da recare molestia ai vicini, o ai condomini.

Lo ha ribadito la Cassazione in una sua recente decisione (n. 10336/93) con la quale ha confermato una sentenza di condanna - per il reato di cui all'art. 674 del Codice penale - a carico di persona che, in casa sua e in un'area adiacente, teneva numerosi cani, che provocavano esalazioni moleste. Com'è noto, l'art. 674 stabilisce che è penalmente sanzionato (arresto fino a 1 mese o ammenda fino a 400mila lire) il comportamento di chi - tra l'altro - "provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a molestare persone".

"Pur non essendovi l'obbligo (giuridico o penalmente sanzionato) di tenere pulita la propria abitazione - ha chiarito la Suprema Corte - tuttavia l'art. 674 Cod. pen. vieta di tenerla talmente sporca da arrecare molestia o disturbo, mediante esalazioni maleo-

doranti, alle persone che si trovano nelle vicinanze dell'abitazione medesima". Nell'occasione, la Cassazione ha anche precisato che la norma penale in questione non punisce solo le emissioni di gas, di vapori o di fumo provocato con l'esercizio di attività produttive, bensì qualunque emissione "e, poiché trattasi di reato di pericolo, non è necessario che le emissioni provochino un effettivo nocumento, essendo sufficiente l'attitudine delle stesse ad offendere, imbrattare o molestare persone, cioè ad arrecare ad esse disagio, fastidio o disturbo ovvero a turbarne il modo di vivere quotidiano".

Con altra sentenza (n. 2544/94) sempre la Cassazione ha ritenuto che può costituire la fattispecie incriminata anche l'accensione di un caminetto che provochi emissioni di fumo ed immissioni conseguenti nell'abitazione di un vicino, superiori alla soglia di normale tollerabilità (criterio di riferimento fissato dall'art. 844 del Codice civile).

Il Ministro Fantozzi: la casa è troppo tassata, tornare al Catasto reddituale

Il discorso sulla tassazione della casa è inevitabilmente lungo e complesso e, in questa sede, non potrò che fornire alcuni principi di fondo.

In primo luogo devo osservare che la casa è abnormemente tassata anche perché si è visto in essa il bene plusvalente per eccellenza. Essa, infatti, è stata tassata soprattutto per gli incrementi di valore che ha fatto registrare ma io credo sia il momento di affrontare il problema in maniera completa e mettere a punto un sistema stabile di ragionevole percussione di questo bene. Il primo punto di questo programma prevede la riduzione dell'imposizione sulla casa in sé ed aumenti dell'imposizione sui servizi resi alla casa. Bisogna poi affrontare il problema in maniera diversa per chi le case le produce e per chi le usa. Per chi le produce si tratta di favorire la realizzazione e il trasferimento e quindi ridurre l'imposizione sul trasferimento. In questo senso noi proponiamo l'eliminazione dell'imposta di registro e la riduzione dell'Iva sui trasferimenti. Per chi, invece, le case le utilizza, si tratta di estendere l'area degli sgravi Ici in un contesto di ripensamento dell'imposizione e ristrutturazione dell'imposizione sui servizi. Per quel che riguarda il patrimonio dei grandi enti pubblici esso deve essere lasciato a disposizione delle fasce più povere, ma non è tollerabile che la gran parte del patrimonio pubblico sia mal gestito e deve essere data in gestione a soggetti che la valorizzano. Sul punto della revisione della fiscalità locale mi sento di respingere con forza l'idea, avanzata di recente a Roma, che l'Ici possa essere calibrata sulla base dei singoli quartieri; se così fosse essa diventerebbe un'imposta di famiglia, mentre al contrario, si deve tornare al catasto per discriminare tra tipologie ed immobili. E poi, chiaramente, l'Ici deve essere collegata ai servizi forniti a livello locale.

* * * * *

Oggi, assistiamo a una rendita stimata partendo dal valore e il sistema genera una imposta balorda. Io, dico apertamente, sono per la determinazione catastale del reddito, non vale la pena di andare in ogni caso ad un reddito effettivo di mercato. Ma il Catasto di oggi va rivisto tenendo conto che bisogna partire dal reddito medio ordinario. Sulle rendite ridicole ci hanno sguazzato un pò tutti e non si poteva non intervenire. Oggi la linea da seguire è chiara: le plusvalenze si sono ridotte ed allora è giunto il momento di rivedere a fondo il Catasto rendendo reddituale.

(dichiarazioni a Italia Oggi, 21.3.94)

Tributo comunale immobiliare, proposta sulla scia di Tremonti...

I senn. Guglieri, Dell'uomo, Cappelli, Gandini, Staglieno, Rosso, Armani, Ellero e Podestà (della Lega Italiana Federalista) hanno presentato un disegno di legge intitolato "Riforma fiscale in senso federalista".

La proposta prevede l'istituzione di un "Tributo comunale sugli immobili" a favore dei Comuni sopra i 10mila abitanti e delle Province di appartenenza per i Comuni al di sotto dei 10mila abitanti. "Soggetti passivi - prevede testualmente la proposta - sono il proprietario e l'utilizzatore. I Comuni stabiliranno con propria delibera i propri criteri di riparto dell'onere fiscale tra i soggetti passivi in connessione alle condizioni locali, abitative e di mercato che si manifestano sul territorio. Base imponibile è il valore catastale, da cui si possono dedurre sino ad un massimo, stabilito dai Comuni, le spese di gestione del bene, autocertificate dai proprietari e dagli utilizzatori".

L'aliquota varierebbe - secondo la proposta - "tra un minimo legale del 5 per mille del valore catastale ed un massimo legale del 12 per mille, secondo le politiche abitative ed immobiliari che i Comuni scelgono di sviluppare sul proprio territorio".

La proposta si pone - per la parte in questione - sulla scia del Libro Bianco Tremonti, di cui sconta tutti i difetti: in particolare, il mantenimento di un'imposta patrimoniale per i soli immobili e, in più, concorrente con un'imposta reddituale (per gli immobili locati). È poi solo da sottolineare (bastando la cosa ad evidenziarne tutta la gravità) la pesantezza della forcella delle aliquote, pur attenuata (ma di quanto, data la conosciuta demagogia dei Comuni?) dalla previsione che il Tributo gravi anche sugli utilizzatori.

GIURISPRUDENZA CASA

Se c'è vendita in blocco, niente prelazione

La prelazione - tanto urbana che agraria - è sempre fonte inesauribile di contenzioso. Per la prima, comunque, la Cassazione ha già da tempo stabilito che il conduttore non ha alcun diritto da far valere quando si sia in presenza di una vendita in blocco (da cielo a terra, cioè) dell'edificio nel quale l'unità immobiliare locata è ricompresa. Ma, da ultimo, la Cassazione - con un'importante sentenza (n. 1519/94) - ha anche fissato altri principi, di notevole importanza. "Il diritto di prelazione - hanno detto i supremi giudici - presuppone necessariamente la perfetta coincidenza fra l'immobile da vendere e quello locato, sicché deve escludersi, giusta gli univoci elementi ermeneutici desumibili dal tenore letterale e dalla *ratio* della norma, nel caso in cui il proprietario intenda provvedere alla vendita in blocco dell'edificio nel quale sia ubicato l'immobile locato". La Cassazione ha poi anche aggiunto: "Non è di conseguenza ipotizzabile né l'esercizio di una prelazione parziaria, limitata all'immobile locato e tale da determinarne lo scorporo da quell'insieme più ampio, unitariamente considerato ai fini della divisata alienazione, né l'estensione della prelazione all'intero complesso". Con il che, la Cassazione ha posto ulteriori punti fermi, di grande - come già si diceva - importanza.

Quando il locatore è in mora

L'art. 1224 del Codice civile prevede - al suo secondo comma - che "al creditore che dimostra di aver subito un danno maggiore (di quello, per così dire, ordinariamente stabilito) spetta l'ulteriore risarcimento". E la Cassazione ha fatto applicazione di questa norma in una sua recente sentenza (n. 703/95, tuttora inedita).

"L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale - hanno detto i supremi giudici - costituisce debito di valuta. Ne deriva che il conduttore ha diritto al maggior danno ai sensi dell'art. 1224, comma 2, cod. civ. solo previa costituzione in mora del locatore e l'allegazione degli elementi di valutazione di tale maggior danno".

Nell'occasione, la Cassazione ha anche precisato che "la messa in mora del locatore è esclusa quando il conduttore continua a detenere l'immobile utilizzandolo, sia pure in attesa della determinazione dell'indennità".

"Ritenzione" non è, anche, uso

La legge dell'equo canone stabilisce - agli artt. 34 e 69 - che, per gli immobili adibiti ad un uso che dia diritto alla corresponsione a favore dell'inquilino dell'indennità di avviamento, i provvedimenti di rilascio non possono essere eseguiti fin che l'indennità medesima non sia stata corrisposta. Finora, la disposizione era stata interpretata (o, meglio, applicata di fatto) un pò - per così dire - "allegrementi": gli inquilini restavano nell'immobile, e basta. Poi, però, la Cassazione ha "messo le cose a posto", con un indirizzo interpretativo che ha di recente ulteriormente ribadito (e chiarito), in una sentenza (n. 10275/94) tuttora inedita.

"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo - hanno detto i supremi giudici - la disposizione secondo la quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata alla avvenuta corresponsione dell'indennità per l'avviamento commerciale, attribuisce al conduttore un diritto di ritenzione sull'immobile che lo abilita solo alla custodia nell'interesse proprio, e non anche al godimento dell'immobile".

L'inquilino, cioè, può non riconsegnare l'immobile, anche dopo la fine del contratto, fin che non gli venga corrisposta l'indennità di buonuscita. Non può, però, usarlo.

Terrazza a livello, quand'è di proprietà esclusiva

Quella della proprietà delle terrazze a livello è sempre una questione spinosa, difficile da risolvere nella maggior parte dei casi pratici che si presentano. Ma la Cassazione, ora, ha dettato esaurienti principi in argomento, con una precisa - e preziosa - sentenza (n. 3832/94).

"In tema di edifici in condominio - ha detto la Suprema Corte - affinché una terrazza a livello, che espliciti anche funzioni di copertura dei piani sottostanti, possa ritenersi di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento da cui si accede alla terrazza stessa, ove tale appartenenza non risulti dal titolo, è necessario che essa faccia parte integrante da un punto di vista funzionale e strutturale del piano cui è annessa, di guisa che la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili come meramente sussidiaria".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

L'Invim nella successione

In base all'articolo 2, primo comma, del D.P.R. numero 634/1972, l'INVIM si applica ai casi di acquisto, per causa di morte, di diritti reali su beni immobili (proprietà, usufrutto, uso ed abitazione).

Gli elementi che rilevano nell'applicazione dell'INVIM sono: a) *la provenienza*, ossia il titolo grazie al quale il bene immobile è pervenuto al defunto. Può trattarsi di un atto tra vivi (compravendita, donazione o altro) o di successione a causa di morte; b) *il valore iniziale*, ossia il valore che venne dichiarato nel titolo di provenienza (se detto titolo è anteriore al 1° gennaio 1963, si utilizza il valore venale a quella data); c) *la data della morte*; d) *il*

valore finale, ossia il valore che si dichiara in successione.

Poiché in base al disposto del D. lgs. numero 504/1992 la data finale di riferimento per l'INVIM è il 31 dicembre 1992 e gli incrementi di valore intervenuti dopo detta data non rilevano più, si deve considerare che: - quando il titolo di provenienza è successivo al 31 dicembre 1993, l'incremento di valore non sconta INVIM; - se il de cuius è mancato dopo il 31 dicembre 1992, si deve considerare l'incremento intervenuto fra la data di acquisto ed il 31 dicembre 1992.

Quanto alle disposizioni agevolative, si ricorda che: 1) sono esenti da

Invim i trasferimenti di immobili mortis causa il cui valore complessivo agli effetti dell'imposta globale di successione non sia superiore a lire 250.000.000; 2) l'INVIM è ridotta al 50% per gli immobili trasferiti a causa di morte a parenti in linea retta ovvero al coniuge; 3) in base al disposto dell'articolo 26, lettera a), del D. lgs. numero 346/1990 (testo unico dell'imposta sulle donazioni), dall'imposta sulle successioni si detrae l'Invim, liquidata in dipendenza dell'apertura della successione per ciascun immobile trasferito; la detrazione avviene fino a concorrenza della parte dell'imposta proporzionale al valore dell'immobile stesso.

Attribuzione rendita e valutazione automatica

La Corte costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di costituzionalità sollevata dalla Commissione tributaria di 1° grado di Trieste nei confronti dell'art. 12 D.L. 14.3.1988 n. 70 (convertito, con modificazioni, nella l. 13.6.1988 n. 154) il quale prevede che, in caso di trasferimenti di fabbricati non ancora iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il contribuente possa chiedere, contestualmente alla domanda di voltura, l'attribuzione della rendita stessa e la determinazione dell'imposta dovuta secondo il meccanismo della c.d. "valutazione automatica" ex art. 52 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (reddito catastale moltiplicato per 100). La norma era sospettata di violazione dell'art. 24 della Costituzione nella parte in cui non prevede che il certificato contenente l'attribuzione della rendita da parte dell'Ufficio tecnico erariale, trasmesso all'Ufficio del registro, sia anche comunicato e notificato al

Cn è indispensabile
Essere informati, è meglio

contribuente (così "privato dell'effettiva possibilità di far valere in giudizio le proprie ragioni").

Nella sentenza n. 463/95 - importante per i riferimenti alla possibilità di impugnativa del classamento - la Corte spiega che "la trasmissione del certificato rimane tutta interna al procedimento impositivo, costituendo semplice atto prodromico della determinazione del valore imponibile". L'attribuzione della rendita - continua la Corte - "acquista rilevanza per il contribuente solo in quanto produttiva della determinazione forfettaria che egli aveva richiesto (come limite al potere di accertamento dell'ufficio)" ma, prodotta questa, "nel giudizio dinanzi alla Commissione tributaria adita per impugnare l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro (come pure dell'Invim), l'interessato ha accesso all'impugnativa dell'atto di classamento e dunque la possibilità di offrire anche elementi atti a dimostrare una valutazione dell'immobile erronea e non conforme ai parametri legali". Esattamente come se, venuto a conoscenza attraverso l'avviso di liquidazione della rendita, "egli autonomamente impugnasse l'atto di attribuzione, ai sensi degli artt. 1 e 16 D.P.R. 26.10.1972 n. 636 (secondo l'accezione estensiva che la giurisprudenza ormai consolidata conferisce a quest'ultima norma), nonché a norma dell'ancor più esplicito dettato degli artt. 2 e 19, lettera f), del D.L.vo 31.12.1992 n. 546".

ALIQUOTE ICI

I Comuni non amano la minima, anzi...

Scende ogni anno il numero dei Comuni che applicano l'aliquota Ici al minimo di legge (4 per mille). Su 8.102 Comuni, infatti, nel '93, anno d'istituzione dell'Ici, erano stati 3.117 i Comuni che avevano scelto di rimanere al livello minimo. Drastico il calo nel '94: i Comuni si sono ridotti a 1.805. E nel '95 un'ulteriore diminuzione, a quota 1.536.

Sono soprattutto Comuni insulari e del Nord-Est a scegliere l'aliquota più bassa: rispettivamente 353 enti (un Comune su due) e 403 (un Comune su tre). Invece nell'Italia centrale solo 78 Comuni (uno su venti) hanno nel '95 optato per l'aliquota più bassa. Da notare che quasi sempre si tratta di centri minori, scarsamente popolati.

Si sfratta di meno e si loca di più

Nel '94 i provvedimenti di sfratto emessi hanno fatto registrare un decremento del 2,5 per cento rispetto al '93, attestandosi sui 67.695 di cui 43.865 (il 64,8 per cento) concentrati nei capoluoghi di provincia. I contratti di locazione, invece, sono aumentati di numero del 2,8 per cento. Sono calati, anche, gli interventi dell'Ufficiale giudiziario (meno 5 per cento).

Sono dati ufficiali del Ministero dell'interno (8.5.95), che il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha così commentato all'Ansa: "I dati confermano una cosa sola: il crescente funzionamento dei patti in deroga, come primo avvio verso una maggiore liberalizzazione del settore. Ora, perché il mercato della locazione si riapra in modo definitivo, contribuendo ad eliminare i costi sociali derivanti dalla paralisi della mobilità sul territorio, è urgente che Parlamento e Governo intervengano sul meccanismo delle esecuzioni di rilascio, riportandolo alla competenza dell'Autorità giudiziaria e così tornando a dare ai proprietari di casa almeno una ragionevole speranza di rientrare effettivamente nella disponibilità degli immobili alla scadenza dei contratti".

Tassa passi carrabili Tesi Confedilizia confermata

Pienamente confermata dal Ministero la tesi della Confedilizia (contestata, in particolare, dal Comune di Milano) in materia di tassazione dei marciapiedi con scivolo, esposta su *Cn* giugno '95 (con ampia citazione di rinvii). La Tosap, cioè, per i passi carrabili va commisurata alla profondità effettiva dello smusso realizzato nel marciapiede.

La questione era stata oggetto della circolare ministeriale n. 13/E - 4/902/94 del 25/3/94 ove si precisava che, ai fini della tassazione, per «manufatto» deve intendersi un'opera costruita con la specifica finalità di facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata e che insista sul suolo pubblico o sul suolo privato soggetto a servizio di pubblico passaggio. Il Ministero aveva concluso che «sono... da ritenersi tassabili come passi carrabili quei manufatti costituiti dal semplice smusso dei marciapiedi per i fini di cui sopra: in questo caso, ovviamente, il manufatto tassabile è solo lo smusso». A completamento di tale affermazione si aggiunge ora che, posto che il manufatto è costituito dallo smusso, la superficie da prendere in considerazione per quantificare l'importo dovuto è esclusivamente quella risultante dall'apertura per la profondità dello stesso.

Ecco il testo integrale della risoluzione n. 265 del 7/11/95 del ministero delle finanze (dip. entrate; fiscalità locale serv. II-Div. IV).

Con la nota sopradistinta, co-desta amministrazione ha chiesto di conoscere il criterio di commisurazione della tassa per i passi carrabili costituiti da un semplice smusso realizzato nel marciapiede. In sostanza, ha chiesto di conoscere se la tassa debba essere determinata con riferimento alla profondità di tutto il marciapiede o del solo smusso. Al riguardo, la scrivente, confermando quanto già espresso in proposito nella circolare n. 13/E del 25 marzo 1994, precisa che, in base al combinato disposto di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 44 del dlgs n. 507/93 e successive modificazioni, oggetto dell'imposizione è il manufatto «costruito» per facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata e cioè l'opera con la quale si è concretamente realizzato l'intervento di modifica del suolo pubblico a vantaggio particolare del singolo cittadino. Da quanto sopra, discende che, nel caso di specie, l'opera è rappresentata dallo smusso e la superficie da prendere in considerazione, ai fini della tassa, è quella risultante dall'apertura per la profondità di tale manufatto. In senso contrario, peraltro, non potrebbe assumere alcuna rilevanza l'eventuale eccezione di disparità di trattamento rispetto al passo carrabile costituito dal taglio nel marciapiede, atteso che la realizzazione di tale tipo di occupazione dipende esclusivamente dalla concessione rilasciata dall'ente locale.

Lo Stato fa figli e figliastri ma il Pretore... ci mette lo zampino

Con legge 26/6/90 n. 165 e successivo decreto ministeriale 20/7/90, il Legislatore ha concesso allo Stato in qualità di locatore di beni adibiti ad uso diverso di abitazione, di effettuare aumenti pari rispettivamente a 4 volte, 3 volte, 2 volte il canone in corso in riferimento alle decorrenze (data di inizio del rapporto) delle rispettive locazioni.

Con detta normativa quindi (la L. 165/90 è una legge finanziaria) lo Stato ha imperativamente aumentato i suoi introiti andando ad intaccare rapporti stipulati *iure privatorum*, in spregio al principio di libertà contrattuale delle parti e di libera determinazione del canone in base ai prezzi di mercato che la legge 392/78 aveva voluto sancire per i contratti di locazione ad uso commerciale.

Detto fatto, posto che i rapporti locatizi erano in toto regolamentati dalla legge 392/78, la legge in questione ha creato un'indubbia disparità di trattamento fra il privato citta-

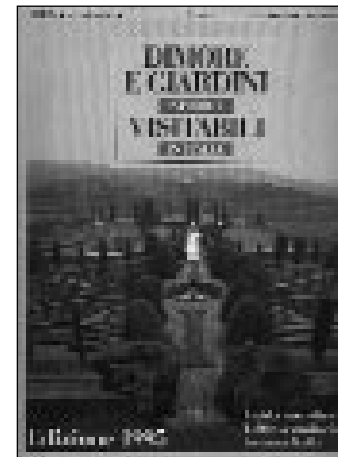
dino locatore e lo Stato locatore, oltre naturalmente fra i conduttori, laddove gli inquilini dei privati una volta pattuito il canone sono al "sicuro" da aumenti per almeno 12 anni mentre i conduttori dello Stato debbono subire l'aumento imperativo in forza della sopracitata normativa.

È noto infatti che a termini di legge (L. 392/78) al locatore "privato" di immobile adibito ad uso non abitativo non è consentito alcun aumento salvo l'aggiornamento in base all'indice ISTAT (art. 32 L. 392/78) che altro non è che un riparo dall'inflazione (peraltro penalizzato del 25%) per mantenere immutato nel tempo il potere d'acquisto in termini monetari del canone statuito... 12 anni prima.

La questione - sollevata dall'avv. Guido Manara, consulente dell'Ape-Confedilizia di Genova, avanti il Pretore dott.ssa Maistrello - ha trovato accoglimento con la rimessione degli atti alla Corte Costituzionale.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



In accordo con il FAI, l'ADSI ha curato anche l'edizione 1995 (recentemente edita) del volume sulle "Dimore e giardini storici visitabili in Italia". Le segnalazioni (oltre 1200) sono complete di ogni particolare necessario allo scopo

ENEA



La pubblicazione (di estremo interesse, su un argomento parecchio complicato) può essere richiesta all'ENEA - Viale Regina Margherita 125, 00198 Roma

La CONFEDILIZIA fa molto
Ma FAREBBE DI PIÙ
se tutti i proprietari di casa
si iscrivessero alle Associazioni
della Proprietà edilizia
(presenti su tutto
il territorio nazionale)

ADEGUAMENTO CANONI

Affitti demaniali, perizia vale

La perizia giurata, redatta da un tecnico regolarmente abilitato ed iscritto all'albo professionale, sarà lo strumento al quale far ricorso per stabilire l'adeguamento del canone degli immobili demaniali e patrimoniali che, determinato in base ai criteri della Finanziaria '95, non potrà in ogni caso superare il valore di mercato dell'immobile. Non solo. Si potrà ricorrere all'aiuto di un tecnico anche per quantificare i vecchi canoni oggetto di contestazione.

Con la conversione in legge del decreto legge n. 415 del 2 ottobre correttivo della manovra Dini (più volte reiterato a partire dallo scorso mese di giugno) sono diventati definitivi gli aggiustamenti al meccanismo automatico di rivalutazione degli affitti degli alloggi di proprietà dello Stato introdotti dalla Finanziaria '95. Con la legge di accompagnamento, la n. 724/94, si disponeva infatti che l'aumento dei canoni degli immobili demaniali e patrimoniali destinati ad abitazione, a partire dal 1° gennaio 1996, fossero rivalutati in base a un coefficiente pari a due volte per le famiglie con un reddito inferiore a 80 milioni di lire e a cinque per i redditi superiori.

Un criterio che aveva suscitato le proteste degli assegnatari e in favore dei quali il Governo aveva introdotto nel decreto legge n. 226 del 10 giugno due commi nei quali si stabiliva che «il canone rivalutato non può essere superiore alla media dei prezzi di mercato degli immobili con analoghe caratteristiche». Di conseguenza, se gli inquilini considerano l'incremento superiore al valore di mercato possono ricorrere a una perizia giurata che determini il canone annuo dovuto in base a questi prezzi.

Nel testo del decreto legge convertito dal Senato si va oltre: si prevede infatti ai commi 7 bis e ter che la durata dei canoni così determinati è di sei anni a decorrere dal 1° gennaio 1996 e che l'importo viene aumentato di anno in anno in misura corrispondente all'aumento del costo della vita. Il pagamento, pena le sanzioni previste dalla legge, deve essere effettuato entro il 31 ottobre di ogni anno. Al termine dei sei anni, quindi, all'atto del rinnovo il canone sarà rideterminato con le stesse modalità.

La perizia giurata potrà essere utilizzata anche nel caso di canoni relativi al passato che siano contestati: anche in questo caso l'affittuario potrà affidarsi a un tecnico iscritto all'albo professionale, che determinerà il canone dovuto con riferimento ai prezzi di mercato praticati nei relativi anni per immobili situati nella stessa località e con caratteristiche analoghe.

Nel testo definitivamente appro-

vato dal Parlamento si ribadiscono le scadenze (evidentemente ormai sorpassate) per i pagamenti: la prima rata corrispondente al canone rivalutato dovuto per il 1994 deve essere versata entro il 30 giugno 1995; la seconda, a saldo dell'ammontare complessivo, entro il 31 ottobre 1995.

Per determinare l'affitto da pagare allo Stato a partire dal 1° gennaio 1995 si potrà ricorrere a professionisti: la perizia giurata deve essere inviata alle Direzioni degli uffici tecnici erariali che, in ogni caso, potranno contestare la stima proposta sottop-

nendola al Consiglio dell'Ordine di appartenenza del professionista.

Per le categorie interessate si tratta di una vera e propria novità: non esiste infatti un tariffario specifico per quantificare l'importo da liquidare al professionista per la determinazione, con perizia giurata, del canone di affitto di un immobile. L'unica strada è quella di applicare per analogia le tariffe in vigore. Prova ne è che da giugno - da quando è entrato in vigore il decreto convertito - le Direzioni continuano a registrare l'arrivo di perizie giurate relative ai canoni di Stato.

IMMOBILIARE

Case, l'Italia non attrae gli stranieri

L'Italia è un paese difficile per i promotori stranieri che intendono investire nel mercato immobiliare. Lo ha dichiarato Joseph Canizaro, presidente della Uli (Urban land institute), l'associazione internazionale, nata in Usa, che raggruppa 13 mila iscritti. Fra essi, oltre ai promotori immobiliari, che sono oltre il 60%, ci sono urbanisti, investitori, consulenti finanziari, universitari, architetti e legali.

Il vertice della Uli era in visita a Torino dove ha potuto vedere il nuovo progetto del passante ferro-

viario. Lo scenario adatto per far capire agli investitori italiani che l'Italia sta cambiando e che può essere un terreno senza rischio per i capitali americani.

«Occorre superare i tempi della nostra burocrazia» ha osservato Gianfranco Traversa, presidente della Aspesi, l'Associazione nazionale delle promozioni immobiliari «dato che per avere i permessi necessari in Italia ci vogliono circa cinque anni. Solo se si superano questi ostacoli anche l'Italia può essere un mercato di forte attrattiva per l'estero».

Città fuorilegge per rumore

In 84 città italiane il rumore è fuorilegge: ogni giorno esso supera la soglia dei 65 decibel, limite di sopportazione previsto dalla legge, e dovranno essere quindi realizzati piani di disinquinamento uditivo. Il censimento italiano dei decibel è stato compiuto su 96 città italiane nel 1993 ed è attualmente in corso di aggiornamento con i dati del 1994. Tra le città "fracassone" resta prima, anche per il 1994, Messina con 81,5 decibel, seguita da Bari che tra il 1993 ed il 1994 è passata da 70,5 decibel a 80,5, da Castelfognese in provincia di Ravenna con 77,5 decibel e da Misterbianco in provincia di Catania; da Pescara e da Napoli tutte e due con 76,5 decibel. Questi dati però si riferiscono a un livello medio di rumore, di gran lunga superato nelle zone di gran traffico, dove si oltrepassano gli 80 decibel, ossia la soglia di rischio.

Protocollo d'intesa tra Unione agricoltori e Confedilizia romana

I Presidenti della Confedilizia romana arch. Pietrolucci e dell'Unione provinciale agricoltori di Roma avv. Di Marziantonio hanno firmato un Protocollo di intesa concernente un rapporto di reciproca collaborazione.

Il Protocollo fa seguito, e dà attuazione nella Provincia, all'intesa sottoscritta in sede nazionale tra Confagricoltura e Confedilizia.

DALLE RIVISTE

Nuovo rito processuale e procedimenti di convalida

L'Archivio delle locazioni e del condominio (n. 3/95) pubblica - tra gli altri - studi di Elena Baio (Brevi note su nuovo rito e procedimento di convalida), Stefano Maglia (Ascensore condominiale e barriere architettoniche: dal principio delle utilità compensative all'individuazione del soggetto attivo), Nino Scipelliti (Handicap e proprietà immobiliare), Gino Terzago (L'assemblea condominiale: doppia o tripla maggioranza, maggioranza e minoranze, votazione, quorum).

Su *Comuni d'Italia* (10/95) Paola De Franceschi tratta l'argomento "Retrocessione totale e retrocessione parziale nell'espropriazione per pubblico interesse". "Sosta e parcheggio nelle aree a traffico limitato" è invece l'argomento che Carlo Maria Pratis tratta sulla *Rivista giuridica di polizia locale* (5/95).

Sempre parecchi gli studi da segnalare che compaiono su *Consulente Immobiliare*. Sul n. 525/95, Pierluigi Mantini tratta della semplificazione e della liberalizzazione negli interventi edilizi minori. Sul n. 526/95, Vincenzo Gasparelli si occupa della ripartizione delle spese per l'ascensore negli edifici condominiali e Maurizio De Tilla dell'uso della proprietà esclusiva. Sul n. 527/95, ampia trattazione del supercondominio da parte di Ettore Ditta.

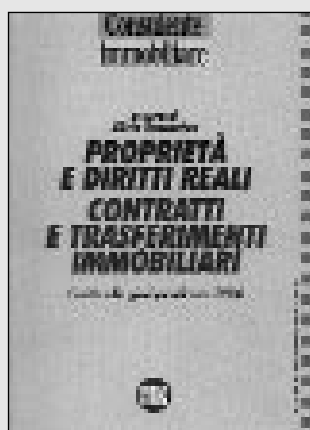
Sul n. 43/95 dell'*Informatore Pirola* Salvatore Servidio fa il punto sugli edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso mentre sul n. 44/95 della stessa rivista Carmelo G. Catanoso tratta della legge quadro sull'inquinamento acustico.

Il *Corriere giuridico* (11/95) ospita un commento di Nunzio Izzo alla sentenza della Cassazione in materia di legittimazione processuale dell'amministratore di condominio per danni da difetti di costruzione. Su *L'amministratore e il condominio* (4/95) segnaliamo invece uno studio di Stefano Giove su "Locazioni nuove e codice di rito". Francesco Calarco tratta di "Imposizione e capacità contributiva nella tassazione dell'indennità di espropriazione" su *Edilizia residenziale pubblica* (n. 49/95).

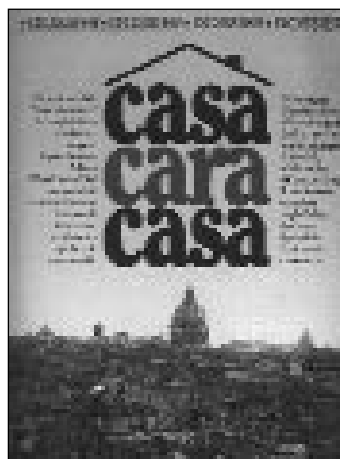
Per concludere, il *fisco*. Sul n. 39/95, approfondita la trattazione che Fabrizio Cirelli ed Elena Caruso fanno della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Sul n. 41/95, completa - invece - la trattazione delle modifiche al regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi che fa Giancarlo Branda.

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

Novità in libreria



DOSSIER



Completo "Dossier" sulla casa pubblicato da *Italia settimanale*. Approfonditi articoli (tra cui un'intervista al Presidente confederale) di Federico De Rosa, Dianora Frescobaldi, Rita Monaldi e Anna Coticoni

CONFEDILIZIA
l'organizzazione storica
dei proprietari di casa

CONDOMINIO E CASE

Giudice di pace, competenze

Il giudice di pace - la nuova figura di giudice che gli avvocati contestano, in attività da poco - entra nelle case, ed anche prepotentemente (con una larga competenza, cioè).

Per quanto riguarda il settore particolare, sarà competente a giudicare - anzitutto - in materia di apposizione di termini (per distinguere, e segnalare, i confini) nonché in materia di osservanza delle distanze stabilite dalla legge, ovvero dai regolamenti e dagli usi locali, riguardo al piantamento di alberi e siepi. Tutte le volte, poi, che qualcuno vorrà lamentarsi contro un altro proprietario (o detentore) di immobile adibito a civile abitazione per "immissioni" di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni "che superino la normale tollerabilità", dovrà pure rivolgersi al giudice di pace.

Il nuovo giudice entra anche nel condominio. Sarà infatti competente a giudicare (qualunque ne sia il valore, come nei casi precedenti) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi condominiali. In pratica, il giudice di pace giudicherà delle cause relative non soltanto al godimento e alla misura delle prestazioni rese dagli impianti comuni (ascensore, riscaldamento, acqua, luce) ma anche al godimento ed alla misura delle cose comuni (scale, lastrici solari, cortili interni). Unico limite, che si controverte sull'esistenza stessa del diritto all'uso del bene o del servizio.

Davanti al giudice di pace le parti possono stare in giudizio personalmente (senza un difensore vero e proprio, cioè) nelle cause il cui valore non ecceda un milione di lire. Negli altri casi, le parti possono essere autorizzate - su loro istanza anche verbale - a difendersi personalmente, ove lo stesso giudice ritenga di farlo in considerazione della natura e dell'entità della singola causa al suo esame. Quando le parti possono difendersi personalmente, possono allora - salvo che il giudice ordini la loro comparizione personale - farsi anche rappresentare da persona che sia o meno un tecnico del diritto, conferendo un mandato scritto (Cass. 9.7.1993 n. 7550) anche non autenticato. Nelle cause condominiali (ma non solo strettamente in queste), le associazioni della proprietà edilizia saranno un soggetto particolarmente utilizzabile.

Ici, taglia da brigante
L'ottuso legislatore del "tubo"

Il grande Maffeo Pantaleoni ha osservato, in *Scritti vari di economia* (Palermo, 1904, p. 155), che un'imposta, se sperequata in modo eccessivo e grossolano, può essere simile a una «taglia estorta da un brigante».

A me pare che ciò sia accaduto e accada puntualmente nell'Ici, come ho cercato di dimostrare tempo fa (v. «Ici, una razzia fiscale in spreghio alla Costituzione», su questo giornale, 17/12/1992, p. 1). Ciò fa comprendere perché questo balzello ha potuto vincere tranquillamente l'oscar dell'odiosità e risultare l'imposta più invisibile agli italiani, come la stampa unanime ha segnalato giorni or sono. La Corte costituzionale, investita della cognizione di alcune delle più gravi censure mosse a questo tributo, ha preferito momentaneamente lavarsene le mani rinviando l'esame a tempi migliori (v. la sentenza n. 263 del 1994). Resta la speranza che il governo Dini o il successivo voglia porre mano a una revisione di questo tributo elidendone gli aspetti più intollerabili od odiosi, già da me segnalati nel sopra citato articolo.

Una mente sottilissima e raffinatissima nel ministero delle finanze (ci sono, ci sono anche queste menti nella burocraticrazia ministeriale) ha poi fatto questo ragionamento.

Il suolo pubblico è, come dice la parola stessa, di proprietà dell'ente pubblico. Tale proprietà, secondo l'antico diritto delle genti, si estende fino all'ombelico della terra e allo zenit (usque ad sidera atque ad infera). Per ciò un tubo installato nel sottosuolo per collegare il collettore che percorre ogni strada a ciascuna casa privata è occupazione di spazio pubblico. Lo stesso dicasi per lo scalino che collega la strada pubblica a ogni privata dimora.

Ed ecco sfornato, allora, caldo caldo l'art. 38, comma secondo, della legge di delega n. 507/1993, che è del seguente testuale tenore: «Sono, parimenti, soggette alla tassa le occupazioni di spazi soprastanti il suolo pubblico, di cui al comma d, con esclusione di balconi, verande, how-windows (sic!) e simili infissi di carattere stabile, nonché le occupazioni sottostanti il suolo medesimo, comprese quelle poste in essere con condutture e impianti di servizi pubblici gestiti in regime di concessione amministrativa».

E sentite ora l'art. 47, comma secondo bis della susseguente legge delegata: «Per le occupazioni di suolo pubblico realizzate con innesti o allacci a impianti di erogazione di pubblici servizi, la tassa è dovuta nella misura complessiva di lire 50 mila, indipendentemente dall'effettiva consistenza delle occupazioni medesime».

Le norme citate sollevano due obiezioni.

In primo luogo, non è chiaro perché gli espertissimi anglofoni autori dell'art. 38, avendo a disposizione la lingua di Dante e di Petrarca, di Manzoni e Pirandello, vale a dire una delle più ricche e nobili lingue del pianeta, abbiano sentito la necessità di ricorrere a quel how-windows che troviamo nel testo dell'art. 38.

In secondo luogo, è, più che non chiaro, incredibile che nel contesto dell'art. 38 l'how-windows finisca per essere una precisazione tautologica, ossia superflua. Dire, come la legge dice, balconi, verande e simili infissi di carattere stabile rende inutile l'innesto della parola inglese. Insomma: una pacchianata, e pure superflua.

Il fatto, infine, che il passaggio del tubicino sia per l'ottuso legislatore occupazione di suolo pubblico non merita nessun commento.

(Gaspere Falsitta, ordinario di diritto tributario all'Università di Pavia - *Italia Oggi*, 28.6.95)

CONSIGLIO DI STATO

Quali documenti, con la richiesta al Prefetto

Quali documenti si possono ottenere con le intimazioni rivolte al Prefetto (cfr. *Cn* novembre '93 e dicembre '94) per sapere a che punto è il proprio sfratto? La risposta è in una decisione del Tar Campania ed in un'altra - che conferma la prima - del Consiglio di Stato (entrambe in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni*).

Si possono richiedere i soli documenti a carattere generale (previsio-ne dei criteri per la concessione della forza pubblica) e quelli specificamente concernenti le procedure riguardanti il singolo sfratto al quale è interessato il proprietario che agisce. Per la documentazione concernente terzi, deve essere precisato sotto quale profilo il suo esame sarebbe essenziale alla tutela dell'interesse di chi chiede di poterla consultare od ottenere in copia.

PATTI IN DEROGA

Ma cos'è, questa "assistenza"?

I patti in deroga (dall'equo canone) possono essere validamente stipulati solo con l'"assistenza" delle associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative in sede nazionale. Ma cos'è, questa "assistenza"?

Viene subito da pensare che sia un'assistenza informativa, per evitare che una parte o l'altra sia indotta in errore sugli effettivi obblighi che assume (o sui diritti ai quali rinuncia). Ma, se ci si pensa bene, non può essere così. Sarebbe, allora, stata affidata ad avvocati e giudici (o, perlomeno, anche a loro). Invece, è stata affidata alle associazioni di categoria.

La ragione è - come gli studiosi del ramo hanno messo in vista - che i sindacati svolgono in sede privata una funzione di armonizzazione degli interessi collettivi. L'attività negoziale delle parti, insomma, è - in relazione ad interessi superindividuali - sottoposta ad un regime di controllo e verifica da parte delle contrapposte associazioni (Martorana). Che informano, anche, le parti, ma che - soprattutto - valutano che il contratto in deroga abbia un suo generale equilibrio, rispettoso dei fini per cui si è voluta questa stessa normativa e l'autonomia assistita (anziché il libero mercato).

Le conseguenze sono evidenti, e le ha messe di recente bene in vista il Tribunale di Foggia, con una sentenza che riguarda la materia agraria (ove pure, comunque, la casistica è ridottissima) ma che ha all'evidenza assoluta validità anche per le locazioni urbane. La funzione di garanzia che le organizzazioni devono svolgere nell'iter formativo degli accordi in deroga - hanno detto i giudici - è rimessa alla loro competenza, sagacia e capacità operativa, nonché idoneità. 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 esempio, in caso di collusione di un'associazione con la controparte assistita da altra organizzazione).

RIFORMA PROCESSO CIVILE

Delibere condominiali, sospensione

In seguito alla riforma del processo civile (legge n. 353/1990), il procedimento cautelare ha ottenuto una disciplina generale, prevista dagli artt. 669-ter e seguenti c.p.c., la quale si applica quindi a tutti i procedimenti aventi tale natura: compresa - fra gli altri - la sospensione della delibera di assemblea di condominio.

Secondo la tesi preferibile (Rezzonico), la suddetta riforma opera, nei confronti della sospensione della delibera, solamente sotto l'aspetto processuale, mentre sul piano sostanziale resta in vigore la disciplina prevista dall'art. 1137 c.c.; questo, in quanto l'articolo ultimo citato rappresenta una norma speciale che prevale sulle norme generali, fra cui l'art. 669-ter c.p.c.

Fra l'altro, proprio l'esistenza della norma speciale dell'art. 1137 c.c. rende impossibile il ricorso - in tema di sospensione della delibera - alla procedura d'urgenza di cui all'art. 700 c.p.c. (che rappresenta una figura residuale). L'applicabilità di quest'ultima norma torna ad essere passibile qualora venga richiesta al giudice l'emanazione - oltre al provvedimento di sospensione -

di altri ed ulteriori provvedimenti d'urgenza, a carattere positivo e di contenuto non predefinito.

Dall'analisi congiunta degli artt. 669-ter e seguenti c.p.c. e dell'art. 1137 si ricava quanto segue.

- Non hanno più ragione di esistere dispute circa la possibilità o meno di presentare un'autonoma istanza di sospensione (ossia, senza che venga contestualmente proposta la causa di merito). Infatti, se prima dell'entrata in vigore della legge n. 353/1990 la tesi prevalente sosteneva l'inammissibilità di un'istanza autonoma, adesso l'art. 669-ter c.p.c. ne prevede espressamente l'ammissibilità: il termine per la presentazione rimane comunque (così Rezzonico) quello fissato dall'art. 1137, terzo comma, c.c., trattandosi di un termine sostanziale. L'istanza deve quindi essere proposta entro trenta giorni, decorrenti dalla data della deliberazione per i condomini dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

- La pronuncia del provvedimento sospensivo compete - prima dell'inizio della causa di merito e fino alla designazione del Giudice Istruttore -

al Presidente del Tribunale; se l'istanza è proposta dopo la remissione della causa al collegio, è competente il Giudice Istruttore.

Il provvedimento di sospensione ha efficacia decisoria e non è definitivo. Pertanto, detto provvedimento:

- a) è reclamabile, se e solo se stabilisce la sospensione, mentre il provvedimento negativo non è reclamabile (art. 669 - terdecies c.p.c.);
- b) non può essere impugnato in Cassazione, proprio in quanto non definitivo e privo di efficacia decisoria;
- c) è modificabile o revocabile, se si verificano mutamenti nelle circostanze in base alle quali il provvedimento venne emesso (art. 669-terdecies c.p.c.).

Infine, è opportuno ricordare che il Tribunale - prima di emettere il provvedimento - deve accertare l'esistenza dei requisiti del *fumus boni juris* (fondatezza della domanda) e del *periculum in mora* (pericolo che, dall'esecuzione della delibera impugnata, derivi un danno per l'impugnante): requisiti che sono richiesti in via generale per l'emanazione di qualsiasi provvedimento d'urgenza.

Per il canone TV attenzione a non pagare doppio

Attenzione a non pagare due volte il canone televisivo. La Rai ha da tempo lanciato un'ampia offensiva, con lettere - inviate a cittadini presunti possessori di un apparecchio televisivo ma non titolari di abbonamento - scritte in particolare ai proprietari di casa, i cui dati vengono incrociati con quelli degli abbonati al servizio televisivo. È opportuno ricordare che la legge Mammi (6.8.'90 n. 223) stabilisce (art. 27, c. 2): "Il pagamento del canone di abbonamento alla televisione consente la detenzione di uno o più apparecchi televisivi ad uso privato da parte dello stesso soggetto nei luoghi adibiti a propria residenza o dimora" (si noti l'uso del plurale: "luoghi").

Va poi segnalato che, a seguito del decreto del ministro delle Finanze 26.5.'95 (in G.U.

16.6.'95, n. 141), attuativo del d.l. 29.4.'95 n. 134, "le generalità e il domicilio di coloro che usufruiscono delle garanzie relative ad apparecchi di radiodiffusione" vanno segnalati non più alla Rai bensì all'Urar-Tv (Ufficio del registro abbonamenti radio Tv, Torino). Dalla lettura sia del d.l. 134 sia del d.m. 26.5.'95 emerge che nessuna segnalazione va attuata quando non si richiedono garanzie. Il compito d'identificare i non pagatori del canone passa dunque in prima persona - attraverso l'Urar Tv - alle Finanze, il che fa prevedere un incremento e una maggior capillarità dei controlli.

Da rilevare infine che nel caso di regalo di un televisore la Rai sostiene che il donatore può essere richiesto di segnalare il nome della persona omaggiata.

Amianto negli edifici, quando vanno forniti i dati

I dati relativi alla presenza di amianto negli edifici vanno segnalati a richiesta delle Unità sanitarie locali. La segnalazione, prevista dall'art. 12, c. 5, della legge 27.3.1992 n. 257

(che disciplina la cessazione dell'impiego dell'amianto), riguarda *esclusivamente* l'amianto *floccato* e l'amianto in matrice friabile. L'amianto *friabile* è quello che "può essere facilmente sbriciolato o ridotto in polvere con la semplice pressione manuale", mentre "i ricoprimenti a spruzzo (floccati) sono generalmente materiali friabili".

Tali definizioni sono tratte dal decreto del ministro della Sanità 6.9.1994 (in *S.O.* alla *G.U.* del 10.12.1994), che detta normative e metodologie tecniche per rilevare e rimuovere l'amianto.

Il riferimento a tale decreto viene effettuato anche se le disposizioni in esso contenute si applicano esclusivamente alle strutture edilizie "aperte al pubblico o comunque di utilizzazione collettiva"; non riguardano pertanto edifici privati di uso privato. La richiesta dei dati relativi ad unità abitative private è al momento lasciata all'orientamento delle singole Usl, come si evince dall'art. 12 del DPR 8.8.1994, in *G.U.* 26.10.1994, che detta norme d'indirizzo per le Regioni per i piani di difesa dell'amianto.

Riferimenti alla legge sull'amianto si trovano in *Cn* n. 7/92; al regolamento in *Cn* n. 2/95; alla valutazione complessiva dei rischi dell'amianto in *Cn* n. 5/95.

CONFEDILIZIA
*i patti in deroga
in buone mani*

Confedilizia su manifestazione Sindaci a Roma

A proposito della manifestazione dei Sindaci svoltasi a Roma, il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani ha dichiarato:

“La manifestazione di protesta dei Sindaci è un importante campanello d'allarme, di cui Parlamento e Governo devono tener conto fin dalla prossima Finanziaria. I Sindaci sono in prima linea e avvertono il senso di ripulsa che sale dai cittadini nei confronti della proposta governativa (solo fatta slittare al '97 dal Senato) di consentire che l'ICI superi anche i massimi di legge ora fissati (60 e 70 per cento del reddito) attraverso la possibilità ulteriore di aumentare gli estimi catastali. La proposta, poi, di una nuova tassa sulla casa per le alluvioni è addirittura fuori del mondo e neanche val la pena di contrastarla. Dimostrerebbe solo che, per ignavia o dolo, l'unica fantasia che avrebbero oggi i governanti sarebbe quella di colpire ancora, indiscriminatamente e solo, chi s'è fatto la casa invece di scialacquare o fare investimenti di minore moralità familiare e sociale ma più accorti e proficui.

Ai Comuni, e alla nuova Anci, la Confedilizia chiede un nuovo modo di porsi nei confronti della fiscalità immobiliare, che superi i metodi della prima Repubblica. È urgente che - sulla fiscalità locale, che è essenzialmente una fiscalità immobiliare - si apra un *costruttivo confronto fra Governo, Comuni e proprietà edilizia*. La Confedilizia farà la sua parte, in rappresentanza della categoria, ma non può assistere inerte allo scempio di un esproprio surrettizio che non sembra voler trovare limite alcuno, né nell'equità né nel buon senso”.

Rendite catastali ed obbligo di motivazione

In tutta Italia, le Commissioni tributarie di ogni grado hanno ormai recepito un principio fondamentale del nostro ordinamento: ossia, che i provvedimenti emessi dalla Pubblica Amministrazione devono essere motivati. Detto principio, che è sancito da ultimo dalla legge n. 241/1990, non venne di fatto rispettato, in moltissimi casi, dagli Uffici Tecnici erariali, quando questi attribuirono la rendita catastale agli immobili censiti nel gruppo D (immobili a destinazione speciale o particolare), come previsto dal D.M. 20 gennaio 1990. D'altra parte, è impossibile per l'U.t.e. motivare l'accertamento se durante il procedimento di attribuzione della rendita non viene effettuata la stima diretta, obbligatoriamente richiesta dall'art. 10, comma 1, del R.D.L. n. 652/1939, convertito in legge con modificazioni dalla l. n. 1249/1939.

Questo difetto nel procedimento comporta - come stabilito da ormai numerosissime decisioni delle Commissioni tributarie - l'illegittimità dello stesso e quindi l'annullamento della rendita catastale attribuita: la stima diretta non può infatti essere sostituita con una valutazione effettuata a tavolino.

Il principio sostenuto dagli Uffici tecnici erariali

Recentemente, l'amministrazione finanziaria ha ritenuto di aver trovato una giustificazione normativa al suo operato: si tratta del disposto dell'art. 11, comma 1, del D.l. n. 70/1988, convertito in legge dalla l. n. 154/1988.

Detta norma - secondo la lettura che ne dà l'amministrazione - consente agli U.t.e. di procedere al classamento senza effettuare la visita sopralluogo e pertanto legittimerebbe l'operato degli uffici che determinano le rendite degli immobili del gruppo D senza stima diretta.

In realtà, la norma suddetta viene citata a sproposito: infatti, la “visita sopralluogo” e la “stima diretta” sono due concetti ben distinti. Vediamo comunque di ricostruire esattamente la fattispecie in esame.

In base all'articolo 54 del D.P.R. n. 1142/1949, l'U.t.e. doveva effettuare l'accertamento della veridicità dei dati indicati dai proprietari nella scheda di dichiarazione dagli stessi presentata, mediante visita sopralluogo. L'art. 4, comma 21, del D.l. n. 853/1984, convertito in legge con modificazioni dalla l. 17/1985, ha previsto un nuovo modello di scheda di dichiarazione *ai fini dell'iscrizione nel catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione*: scheda che deve contenere dati e notizie “tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita e sopralluogo, salvo successive verifiche”.

Purtroppo, è a tutti noto che gli uffici tecnici erariali sono - generalmente - in grave ritardo nelle iscrizioni in catasto delle unità di nuova costruzione e delle denunce di variazione. Ebbene, l'art. 11, comma 1, del D.l. n. 70/1988, convertito in legge dalla l. n. 154/1988, prevede semplicemente che il classamento delle unità immobiliari urbane - per le quali la dichiarazione di cui all'art. 56 del D.P.R. n. 1142/1949 è stata redat-

ta sulla scheda prevista dall'articolo da ultimo citato - può ugualmente essere effettuato senza visita sopralluogo: il che vuol dire che per le unità immobiliari di nuova costruzione denunciate prima dell'entrata in vigore del D.l. n. 853/1984, ma ancora da iscrivere in catasto causa ritardi di varia natura, si applica la norma agevolativa (per gli Uffici tecnici erariali, si intende) contenuta nel D.l. stesso.

In parole povere: quella che secondo l'amministrazione finanziaria sarebbe la giustificazione della mancata stima diretta nell'attribuzione della rendita catastale è in realtà una norma prevista per tutt'altra fattispecie (dichiarazione di nuove unità) e relativa non alla stima diretta bensì alla visita sopralluogo.

Ma c'è di più: lo stesso Ministero delle finanze, con lettera circolare n. 3/1320 del 1988, commentando l'art. 11, comma 1, del D.l. n. 70/1988 ha precisato che in tutti i casi di difficile apprezzamento, per la particolarità dell'immobile (si ricordi che il gruppo D comprende gli immobili a destinazione speciale o particolare), si deve comunque procedere con sopralluogo tradizionale. La stessa lettera circolare ritiene peraltro sufficiente “l'effettuazione di un sopralluogo esterno”: il che - quindi - significa che gli addetti dell'U.t.e. possono non entrare nell'immobile, ma devono comunque recarsi sul posto.

Ebbene, se le istruzioni del Ministero delle finanze, in sede di commento all'art. 11 del D.l. n. 70/1988, richiedono *comunque* che il sopralluogo avvenga (il che dovrebbe già essere evidente, stante il significato della parola “sopralluogo”), ciò rappresenta un ulteriore motivo per considerare illegittimo il classamento effettuato a tavolino (ossia, la procedura utilizzata dagli U.t.e., i quali ora cercano di giustificarsi manipolando a loro uso e consumo una norma che - in base a quanto affermato dalla stessa amministrazione - dice l'esatto contrario di quanto si vorrebbe far credere).

Sgombrato quindi il campo da ogni equivoco, occorre comunque precisare che la stima diretta (che è attività ben diversa, come si è visto, dalla visita di accertamento) è richiesta - per l'attribuzione della rendita catastale delle unità immobiliari del gruppo D del catasto edilizio urbano - dall'art. 10 del R.D.L. n. 652/1939, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. n. 129/1939: norma che rimane in vigore e che - quindi - deve essere osservata dagli U.t.e. - pena l'illegittimità della rendita attribuita.

*dott. proc. Gianluca Groppi
Coordinamento legali Confedilizia*

Per gli inquilini morosi, è diminuita la pace ...

A maggio sono entrate in vigore le nuove norme di modifica del Codice di procedura civile. E gli avvocati si sono subito resi conto di una cosa: che il procedimento di convalida di sfratto (quello che permette di chiamare immediatamente l'inquilino moroso davanti al Pretore e di ottenere subito un provvedimento nei suoi confronti) era, sì, stato salvato - come da tutti invocato - ma che, in pratica, si era messo questo speciale procedimento in condizioni di non funzionare per l'esatto scopo che sempre gli è stato assegnato. I pratici si sono subito accorti, cioè, che - per effetto delle apportate modifiche - anche gli inquilini morosi potevano essere citati davanti al giudice solo con un preavviso di 60 giorni (durante i quali, all'evidenza, avrebbero continuato a stare in casa e a non pagare il canone). Fatti i conti, gli inquilini inadempienti avrebbero potuto continuare a occupare tranquillamente l'immobile locato per almeno (e nella migliore delle ipotesi, per i locatori) sette mesi, giostrando tra un termine e l'altro: 2 mesi - come s'è visto - prima di essere citati in giudizio; 3 mesi, utilizzando il “termine di grazia” per pagare (che i giudici - essendo interessati altri, e non loro - non negano mai a nessuno, senza tanto andare per il sottile); 2 mesi ancora come termine per il rilascio (con che, poi, lo stesso avvenga davvero ...).

Segnalata la cosa, c'è però da dire che il Governo ha subito provveduto a rimediare alla “svista” (e speriamo che sia stata - a suo tempo - solo tale). Con D.L. 21-6-1995 n. 238 - poi reiterato - si è infatti stabilito che gli inquilini morosi possono essere citati davanti al Pretore con un preavviso di soli 20 giorni. Col che si è anche risolto (implicitamente) un altro problema, e stabilito - cioè - che il convenuto non deve evidentemente costituirsi in giudizio 20 giorni prima dell'udienza (come nelle cause ordinarie), potendo farlo direttamente all'udienza stessa.

In sostanza. Gli inquilini morosi hanno ancora dalla loro molte considerazioni per stare tranquilli, prima che la Giustizia possa intervenire. Ma ne hanno un pò meno di prima.

Servizio gas, diritti degli utenti

La (scarsamente nota) direttiva del Presidente del Consiglio 27.1.'94 (in G.U. 22.2.'94, n. 43) detta i principi cui debbono attenersi le aziende erogatrici dei servizi pubblici. Di rilievo risultano l'adozione di *standard* di qualità e quantità; la semplificazione delle procedure; l'informazione da fornire agli utenti (fra l'altro si sancisce l'obbligo per i dipendenti di "indicare le proprie generalità, sia nel rapporto personale, sia nelle comunicazioni telefoniche"); le procedure di reclamo.

Finalmente alcune aziende cominciano a uniformarsi alla direttiva presidenziale. L'Italgas - che gestisce l'erogazione del gas in circa un migliaio di Comuni - divulga una *Carta*

del servizio gas che i proprietari di casa potranno farsi dare o dalle società del gas o dai Comuni. Fra i diritti riconosciuti all'utente ricordiamo la possibilità di far verificare il valore di pressione in rete (entro 48 ore dalla richiesta); un'assicurazione "per danni e responsabilità derivanti da incidenti o eventi dannosi che abbiano origine negli impianti e apparecchi a valle del contatore"; la verifica della funzionalità del contatore (da attuarsi entro 7 giorni), con ulteriore possibilità di ricorso all'Ufficio metrico provinciale; la risposta ai reclami scritti da ottenersi nel termine di 20 giorni di calendario. La Direzione generale dell'Italgas ha sede in Via Venti Settembre 41, 10121 Torino, tel. (011) 23941.

Acquisto prima casa con atto giudiziario

Chiarimenti del Ministero delle Finanze alla Confedilizia

Il Ministero delle Finanze ha fornito risposta (Prot. 94/4426/FC/as) ad un quesito della Confedilizia in materia di acquisto di prima casa ribadendo, anzitutto, che - quanto alla residenza dell'acquirente - "fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al Comune ai sensi dell'art. 18, comma 12, del D.P.R. 30.5.1989 n. 223 concernente l'approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente".

In altra risposta (Prot. n. 1222/95/AMS) il Ministero ha precisato ulteriormente: "Le agevolazioni prima casa sono applicabili nei confronti dei soggetti che, pur avendone fatto formale richiesta, al momento dell'acquisto dell'immobile non abbiano ancora ottenuto il trasferimento della residenza nel Comune in cui è situato

l'immobile stesso. Quanto sopra, naturalmente, sempre che sussistano anche tutti gli altri requisiti e condizioni richiesti dalla legge (art. 1 nota II bis della tariffa, parte I, all. A al DPR 131/86) ed in particolare che la richiesta di agevolazione sia resa, a pena di decadenza, nello stesso atto. Per quanto riguarda gli atti giudiziari - dice ancora il Ministero delle Finanze - gli ex Ispettori Compartimentali delle Tasse e II.II sugli affari in una riunione tenutasi nel dicembre 1990 hanno stabilito che in caso di omessa dichiarazione in atto, è consentito al contribuente di integrare l'atto giudiziario con una dichiarazione, autenticata nelle firme da autorità anche diverse da quella che ha redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso nelle more della sua registrazione".

Prezzi dell'acqua in Italia, ce n'è per tutti i gusti

L'acqua in Italia è per alcune città un bene prezioso che si paga caro, e per altre invece una risorsa praticamente a costo zero. Nel mercato dell'acqua potabile si spuntano infatti prezzi "stracciati" a Milano e Venezia; si pagano invece tariffe alte, quasi di livello europeo, a Palermo e Firenze. Contro una tariffa media europea di 1.300 lire al metro cubo ed una italiana di 600 lire, a Milano l'acqua potabile costa 270 lire al metro cubo e a Venezia poco più di 350 lire. A Palermo e Firenze invece la tariffa dell'acqua di rubinetto raggiunge le 1.200 lire. Sempre sotto la media italiana di 600 lire sono le città di Torino con 410 lire, Roma con 460 lire e Genova con 564 lire. Eppure, una corretta tariffa, sui livelli di quella europea, sarebbe senz'altro accettata dagli utenti e potrebbe tra l'altro generare le risorse necessarie per dare il via agli investimenti per modernizzare le reti italiane.

Il problema della nuova tariffa dell'acqua in Italia dovrà essere affrontato dall'Authority istituita al Ministero dei Lavori Pubblici, in accordo con quanto dispone la legge Galli (36/94). La nuova tariffa, secondo i membri che sono all'opera, dovrebbe essere stabilita a breve. Sono comunque in via di definizione i nuovi bacini di utenza, che dovranno portare a non più di 100 i gestori del servizio di approvvigionamento distribuzione e depurazione dell'acqua: oggi i gestori sono più di 5.500 e gestiscono 13 mila acquedotti con un fatturato di circa 20 mila miliardi di lire. Secondo studi recenti, inoltre, l'applicazione puntuale della legge Galli, oltre a razionalizzare il pianeta acqua, potrebbe portare nuova occupazione: 30 mila nuovi posti nella gestione idrica e 10 mila nell'indotto industriale per forniture e tecnologie.

Quando il furto avviene in albergo

Corte di Cassazione; sezione III civile; sentenza 22 febbraio 1994, n. 1684; Pres. Sciolla Lagrange Pusterla, Est. Iannotta, P.M. Dettori (concl. conf.)

In caso di sottrazione di oggetti di valore portati dal cliente in albergo ma non affidati in custodia all'albergatore, posto che il valore della cosa sottratta non influisce sul regime di responsabilità legale applicabile alla fattispecie, l'albergatore risponde illimitatamente della sottrazione ove il cliente provi che l'evento sia imputabile alla colpa di quest'ultimo (nella specie, l'albergatore rispondeva di colpa grave poiché il cliente aveva dimostrato che le camere dell'albergo potevano essere aperte con una qualsiasi delle chiavi a disposizione dei clienti).

L'obbligazione risarcitoria a carico dell'albergatore, responsabile della sottrazione di cose portate in albergo, ha natura di debito di valore e la relativa determinazione del danno risarcibile va effettuata computando gli interessi sulla somma rivalutata.

Padroni di casa e aumento affitti

È opportuno escludere innanzitutto un'opinione molto diffusa, la quale fa risalire il rincaro degli affitti alla *volontà* dei padroni di casa. Se c'è un'industria nella quale la *volontà* degli imprenditori valga poco a determinare il prezzo della merce venduta, questa parmi l'industria edilizia.

Luigi Einaudi
Corriere sera, 8.4.1909

Per una tettoia ancorata al suolo ci vuole la concessione edilizia

Consiglio di Stato - Sezione V - **Decisione 8 aprile-20 ottobre 1994 n. 1196**

(Presidente Catalozzi; Relatore Cimmino)

Una tettoia di notevoli dimensioni, stabilmente ancorata al suolo con plinti in cemento armato, non può essere definita opera precaria e facilmente amovibile.

La demolizione di un manufatto e la sua successiva ricostruzione con caratteristiche diverse e con una maggiore ampiezza non costituisce ristrutturazione della preesistente opera ma realizzazione di un'opera nuova.

Anche il Sunia, ora, propone meno fisco sulle case in affitto

Ma, per il resto, siamo ancora ad un'ottica penalizzante, che non può - nella sua arretratezza - vederci consenzienti

Occorre far tornare gli interessi degli investitori istituzionali sul mercato dell'affitto; questo si può fare utilizzando la leva fiscale come strumento di attrazione. È importante riportare l'attenzione su un segmento di mercato come quello della casa in affitto in piena espansione di domanda e con una forte carenza di offerta, in una fase in cui la mobilità sul territorio è in aumento.

La proposta che i sindacati degli inquilini avanzano è quella di realizzare un piano straordinario di 5 anni durante i quali recupero, acquisizione, costruzione di immobili da affittare siano fortemente detassati. Si tratta di abbassare le aliquote dell'Iva per l'acquisto ed il recupero di alloggi da destinare alla locazione. Inoltre va realizzata una esenzione decennale dall'imposta sui redditi delle persone fisiche e delle persone giuridiche sui redditi prodotti dall'affitto degli alloggi realizzati o recuperati all'interno del piano straordinario.

Come sindacato degli inquilini proponiamo anche un «premio all'affitto» per chi introduce alloggi sul mercato. Proponiamo di esentare dai redditi delle persone fisiche le entrate derivanti dall'affitto in questo modo: 100% di esenzione per quei proprietari che mettono a disposizione per l'affitto il proprio alloggio con un canone annuo non superiore a 4 milioni; 75% di esenzione per quei proprietari che mettono a disposizione per l'affitto il proprio alloggio per un canone annuo che oscilli tra 4 e 7 milioni; 50% di esenzione per quei proprietari che mettono a disposizione per l'affitto il proprio alloggio con un canone annuo tra 7 e 10 milioni.

Chiediamo poi che sia introdotta (come avviene per gli interessi passivi sui mutui) la possibilità per gli inquilini di portare in detrazione dal proprio reddito l'ammontare dell'affitto. E chiediamo l'introduzione di misure fiscali (inasprimento aliquote Ici) per quei proprietari che, nonostante l'eventuale introduzione del premio all'affitto, continuano a mantenere inutilizzato il loro patrimonio.

In secondo luogo riteniamo che l'Ici non debba essere una semplice forma di prelievo bensì uno strumento flessibile di indirizzo del mercato immobiliare. Questo è possibile differenziando fortemente le aliquote massime e minime e applicandole in modo articolato nell'ambito dello stesso comune in base alle zone urbanistiche, alle categorie e classi catastali, alle destinazioni d'uso, al titolo di godimento.

Per questo, come sindacato degli inquilini, chiediamo di trasferire ai Comuni principi, criteri e aliquote per la determinazione dell'imposta (compreso il regime di esclusioni, esenzioni, riduzioni e sovrattasse).

Luigi Pallotta
Segretario nazionale SUNIA
(da *Corriere sera* 6.4.95)

IMPOSTE CASA

Ancora in Corte

L'ordinanza della Commissione Tributaria di 1° grado di Piacenza che respedisce alla Corte costituzionale la tassazione sulle case (cfr. *Cn* marzo 1995) è stata integralmente pubblicata dal *Bollettino tributario*, con nota adesiva.

Nella stessa si definisce l'ordinanza "di grande interesse ed attualità" e - dopo "l'ovvia e preliminare osservazione che le norme sull'ISI introducevano una disparità di trattamento del tutto ingiustificata fra proprietari di beni immobili o proprietari di altri beni" - si osserva che i giudici piacentini hanno opportunamente ricordato, nel loro provvedimento, che è stata la stessa Corte costituzionale, in altre occasioni, "ad insegnare che la capacità contributiva deve riportarsi a criteri di effettività, mentre nel caso specifico non solo gli estimi catastali sono stati stabiliti sulla base di un valore astratto del tutto svincolato dalla redditività dell'immobile, ma addirittura ciò è stato riconosciuto dalla legge n. 75/93, la quale ha operato scelte diverse".

La nota dell'accreditata rivista tributaria evidenzia poi che la Commissione di Piacenza ha anche "molto puntualmente messo in luce" che la stessa Corte costituzionale, con la sentenza n. 263/94 "ha salvato gli attuali estimi solo in quanto transitori (prima che la transitorietà fosse allungata di tre anni!) e senza entrare nel merito delle censure sottoposte al suo esame". La stessa rivista sottolinea il "contrasto evidente con

l'art. 42 Cost. in quanto, se è certamente legittimo che il legislatore introduca imposte di carattere patrimoniale come l'ISI e l'ICI, non è legittimo che la misura di tali imposte sia tale (almeno, per alcuni cittadini che hanno aliquote Irpef particolarmente elevate, o che occupando l'immobile di proprietà non ne ricavano alcun reddito) da costringerli a vendere l'immobile stesso per pagare il tributo".

Da ultimo, il *Bollettino tributario* (con osservazioni che possono ben costituire materia per nuove eccezioni di incostituzionalità) evidenzia che "il differire al 1998 la possibilità di recuperare quanto risulterà pagato in più del dovuto, una volta che saranno determinati con diversi criteri i nuovi estimi catastali, significa riesumare il principio sicuramente incostituzionale del solve et repete, reso tanto più grave dal fatto che sul rimborso eventualmente dovuto o sul conguaglio non è previsto il pagamento di interessi".

Di questo passo - conclude testualmente l'esautiva nota - "se il nostro legislatore allungasse ancora i termini per la determinazione degli estimi definitivi, si potrebbe verificare l'assurdo che il cittadino continui a pagare *provvisoriamente*, lasciando ai suoi eredi l'eventuale diritto al recupero. Ed è su questi dati inconfutabili, nonché sul comportamento a dir poco aberrante del nostro legislatore, che la Consulta dovrebbe essere nuovamente chiamata a decidere".

Finanziaria: estimi e verde, iniquità

Parlando a Trieste, il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani ha detto tra l'altro: "La Confedilizia chiede un'urgente riconduzione ad equità della fiscalità immobiliare, che ha subito un aumento del 575 per cento solo tra il 1980 e il 1993. Non è accettabile, inoltre, che solo le case (e quindi la forma di risparmio più cara e più commendevole) scontino un'imposizione patrimoniale aggiuntiva rispetto a quella reddituale, che colpisce anche redditi figurativi (prima casa) o inesistenti (tassazione canonici non percepiti dai conduttori morosi)".

Il Presidente della Confedilizia ha così proseguito: "La manovra finanziaria approvata dal Senato affronta i problemi della fiscalità immobiliare in un'ottica assolutamente inaccettabile, che è l'esatto inverso di quella che equità e legalità imporrebbero. È indispensabile che la Camera intervenga a correggere questo aggravamento di storture, che è invece stato approvato con leggerezza e solo su pressione di lobbies aduse ad ottenere quanto imperiosamente chiedono. Il differimento al '97 della facoltà concessa ai Comuni di aumentare gli imponibili catastali fino al 10 per cento, nascon-

de invero la segreta intenzione di utilizzare fino all'ultimo - nel '96 - le possibilità di aggravamento dell'ICI che la normativa attuale già impone (l'aliquota media dell'imposta è infatti del 5, 10 per mille, rispetto ad un massimo consentito del 6 per mille) e di avere poi già pronto - per l'anno successivo - uno strumento aggiuntivo di pressione fiscale, con effetti di espropriazione surrettizia di tutta evidenza posto che il reddito ritraibile secondo le stesse stime catastali dagli immobili verrà a quel punto colpito in una misura pari al 70 per cento circa. Anche quanto il Senato ha previsto in materia di tassazione del verde, è sintomatico: la soggezione di queste aree alla tassa rifiuti solidi urbani era stata dal governo sospesa l'anno scorso ed oggi la manovra finanziaria ne prevede invece il ripristino, con effetti asociali prima ancora che iniqui, varati con l'applauso (e, comunque, con la sola protesta della Confedilizia) di coloro che, solitamente, si dicono interessati alle esigenze di vivibilità delle nostre città, ma che sono pronti a permettere ogni ragione (o pretesto) del genere quando esso non è funzionale allo stravolgimento della società libera".

Addio al contratto libero...

Oggi stiamo ritornando dal contratto libero alla norma coattiva; e diciamo che il ritorno è progresso ed è conquista. Il ritorno al *forzoso* è davvero sempre causa di progresso giuridico, economico, sociale o non abbiamo già sorpassato il punto critico al di là del quale c'è l'irrigidimento, la stasi e poi la morte della società umana?

Luigi Einaudi (in uno scritto degli anni '50)

Anagrafe immobiliare in otto città

Dal 1° gennaio sarà operativa l'anagrafe informatizzata per la casa in otto città italiane: Bologna, Milano, Torino, Lecce, Pisa, Potenza, La Spezia e Imperia. Inizia da qui il progetto «per la gestione delle informazioni del sistema immobiliare italiano». Geometri, ingegneri e architetti presenteranno in questi otto uffici le pratiche per il catasto urbano su supporto magnetico. In questo modo, l'amministrazione finanziaria sarà in grado di aggiornare all'istante i dati, fornendo così la rendita catastale.

Il progetto è destinato a estendersi in tempi brevi: «Nel corso del prossimo anno», ha assicurato infatti Carlo Vaccari, direttore generale al Ministero del dipartimento del territorio, «tutti gli uffici periferici dell'amministrazione dovranno adottare le stesse procedure. Da quel momento le pratiche non si cumuleranno più e l'amministrazione si potrà finalmente concentrare sulle pratiche catastali arretrate». Il progetto ministeriale mira a ottenere, a regime, un codice unico dell'immobile, nonché una collaborazione con i Comuni che consenta a questi ultimi di consultare i dati contenuti nell'anagrafe.

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data 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 maggio	1994 - maggio	1995	5,5%	4,12%
Variazione giugno	1994 - giugno	1995	5,8%	4,35%
Variazione luglio	1994 - luglio	1995	5,6%	4,20%
Variazione agosto	1994 - agosto	1995	5,8%	4,35%
Variazione settembre	1994 - settembre	1995	5,8%	4,35%
Variazione ottobre	1994 - ottobre	1995	5,8%	4,35%

VARIAZIONE BIENNALE	Data 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%
Variazione maggio	1993 - maggio	1995	9,7%	7,27%
Variazione giugno	1993 - giugno	1995	9,8%	7,35%
Variazione luglio	1993 - luglio	1995	9,5%	7,12%
Variazione agosto	1993 - agosto	1995	9,7%	7,27%
Variazione settembre	1993 - settembre	1995	9,9%	7,42%
Variazione ottobre	1993 - ottobre	1995	9,9%	7,42%

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Anno 5
Numero 10**

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

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 5 dicembre 1995