

## Affitto/Proprietari

### La determinazione dell'Imu sulla reale superficie non sana l'eventuale abuso

**S**ono proprietario di un piccolo vilino unifamiliare posto in un Comune della costa tirrenica ed in zona protetta da vincolo panoramico, che ho ampliato da 35 m<sup>2</sup> a 49 m<sup>2</sup>, proponendo al Comune nell'anno 2005 domanda di condono edilizio. Da allora non ho avuto alcuna notizia e vorrei sapere se per effetto del silenzio-assenso posso ritenere condonato l'ampliamento. Intanto l'ICI a suo tempo ed ora l'IMU, sono state determinate, per iniziativa del Comune, con riferimento alla superficie effettiva, anche se non condonata.

« Preliminarmente, occorre tener presente che l'imposizione fiscale e la regolarità urbanistica viaggiano su binari e su piani diversi, e che pertanto l'applicazione delle imposte e quindi la determinazione dell'imponibile sulla reale superficie non vale certo a sanare l'eventuale abuso edilizio che il lettore abbia posto in essere. Quanto all'aspetto della irregolarità edilizia e del condono, il lettore tenga presente che secondo l'articolo 35 della legge n. 47/1985, decorso il termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda di condono di un abuso edilizio, si forma il silenzio-assenso da parte del Comune, ma alla condizione, tra l'altro, che la domanda abbia riportato i dati esatti delle opere edili non autorizzate e che il Comune non abbia riscontrato omissioni ed inesattezze dirette ad indurre in errore l'Ufficio tecnico comunale e relative ad elementi essenziali dell'abuso, come per esempio l'indicazione della minore consistenza dell'abuso, della data della sua realizzazione, dell'entità dell'oblazione, e così via, e sempre che si tratti di inesattezze involontarie e non di semplici imprecisioni che possono essere sempre rettificare. Peraltro la circostanza che il Comune non abbia comunicato alcunché, non è significativa in quanto molti Comuni sono in grave di ritardo nella definizione delle pratiche di condono del 1985 e cioè di oltre trent'anni fa, mentre

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: [messaggero.proprieta@libero.it](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



il rifiuto di condono oppure una richiesta di completamento della documentazione, sarebbe stata certamente comunicata. Quindi la spiegazione più probabile è che la domanda giaccia ancora in Comune, non esaminata, ma se il proprietario dell'immobile condonato avesse necessità di disporre del provvedimento di condono, certamente l'Ufficio competente del Comune provvederebbe ad esaminare la pratica. Tuttavia, in caso di silenzio assenso pur previsto dalla legge, difficilmente un eventuale interessato così come il notaio incaricato della redazione del contratto, rinuncerebbero ad un provvedimento comunale espresso di concessione del condono.

### All'inquilino riconosciuto il diritto di prelazione

**S**ono proprietario di un appartamento dato in locazione (anni 4+4) con scadenza del primo quadriennio nel mese di agosto. Dal momento che ho intenzione di venderlo ed ho già un acquirente, chiedo: 1- il conduttore ha diritto alla prelazione? 2- Anche se l'inquilino non va mai a ritirare le raccomandate, malgrado che il postino lasci il previsto avviso, posso considerare adempiuto il mio onere di notifica? 3- Le raccomandate possono essere inviate, in alternativa, al legale dell'inquilino?

« In primo luogo la legge (articolo 3, comma 1, lettera della legge n. 431/1998) prevede che il locatore ha facoltà, alla prima scadenza dei contratti di locazione previsti dall'articolo 2 della stessa legge, di dare disdetta quando abbia intenzione di vendere l'immobile, sempre che non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello ove abita ed in questo caso al-

l'inquilino è riconosciuto il diritto di prelazione, il che vuol dire che dovranno essergli comunicate le condizioni del contratto, soprattutto in termini di prezzo e di modalità di pagamento e che, alle stesse condizioni, l'inquilino ha diritto di essere preferito all'altro possibile acquirente. Si tratta di prelazione prevista dalla legge e non dal contratto, per cui in caso di mancata comunicazione all'inquilino, questo poi avrà diritto di sostituirsi all'acquirente e quindi di riscattare l'immobile nel termine di sei mesi dalla trascrizione del contratto. Naturalmente, nel caso che il proprietario-locatore non voglia comunicare la disdetta, la presenza di una locazione non impedisce la vendita ed in tal caso il contratto di locazione proseguirebbe fra il conduttore ed il terzo acquirente. Quanto al secondo quesito osservo che raccomandata inviata presso la residenza anagrafica del destinatario e da questi non ritirata, si considera comunque ricevuta e valida e a tutti gli effetti legali alla condizione che la lettera sia stata inviata nel luogo dove il conduttore risiede o con il quale ha comunque rapporti di lavoro o di altro genere che presuppongano la sua abituale presenza. Infatti, la raccomandata si considera essere a conoscenza del destinatario al momento nel quale il portatore si reca per effettuare, per la prima volta, la consegna al suo indirizzo e questo secondo l'articolo 1335 del codice civile. Infine le comunicazioni inviate all'avvocato del conduttore, di regola non sono valide, a meno che questo ultimo, nel contratto in altro atto da lui sottoscritto, non abbia espressamente indicato il suo avvocato come autorizzato e legittimato a ricevere la corrispondenza relativa al contratto di locazione, ovvero abbia eletto domicilio presso il suo studio.