

Nei regolamenti comunali requisiti per la presentazione e termini di validità

Case inagibili con Ici a metà

Un'autodichiarazione per ottenere il beneficio

DI STEFANO FILIPPI
E FABIANO MODENESE

Dichiarazioni fai-da-te a fini Ici per i proprietari di fabbricati inagibili o inabitabili che vogliono fruire del taglio del 50% dell'imposta. Per tali fabbricati, l'articolo 8, comma 1 del dgs 504/1992 prevede una riduzione dell'imposta pari al 50% applicabile limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono entrambe le condizioni sopra citate (inagibilità o inabitabilità e assenza di utilizzo). Nel demandare a un'apposita disposizione regolamentare comunale l'elencazione delle diverse situazioni cui potersi riconoscere il diritto alla riduzione dell'imposta, il legislatore ha precisato che l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (per esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'accertamento dell'inagibilità di un fabbricato produttivo o dell'inabitabilità di un'abitazione può avvenire mediante perizia effettuata dall'ufficio tecnico comunale con spese a carico del propieta-

Così la dichiarazione

Dichiarazione sostitutiva relativa all'inagibilità/inabitabilità del fabbricato (ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

Il sottoscritto nato a il residente in Via n. ai sensi di quanto disposto dalla legge 4 gennaio 1968, n. 15

DICHIARA

che il fabbricato di sua proprietà (o altro titolo di possesso es. usufrutto, abitazione, ecc.) sito in Via n. identificato catastalmente alla sez. Foglio Mappale Subalterno necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia in quanto (pericolante, fatiscente o diroccato)

Tale immobile presenta, infatti, (es. un tetto od un solaio pericolante oppure mancano gli infissi o l'allaccio alle opere di urbanizzazione primaria)

Tanto premesso, certifica sotto la propria responsabilità, che il suindicato immobile è inagibile/inabitabile.

La presente dichiarazione viene resa ai sensi dell'art. 8, comma 1, d.lgs 504/92, al fine di ottenere la riduzione pari al 50 per cento dell'Ici.

Data Firma del dichiarante

rio, oppure da parte del contribuente tramite la presentazione di una dichiarazione sostitutiva rilasciata ai sensi della legge 4/1/1968, n. 15 ed esente dall'imposta di bollo. L'introduzione della facoltà di autodichiarare la situazione di degrado di un'immo-

bile è stata introdotta a partire dall'1/1/1997 in seguito alla modifica operata dall'articolo 3, comma 55, della legge 662/96. In passato, era esclusiva competenza del comune dichiarare l'inagibilità o l'inabitabilità di un fabbricato avvalendosi o meno del sup-

porto fornito da una perizia tecnica. L'ente impositore potrà comunque sempre attivarsi per verificare se la dichiarazione è mendace, con i conseguenti riflessi anche sotto il profilo penale. Riguardo ai termini di presentazione e di validità di tale dichiarazione sostitutiva, la carenza di specifiche disposizioni normative rende necessaria l'adozione di un'apposita disciplina all'interno del regolamento comunale che semplifichi il compito del contribuente. Allo stato attuale egli dovrà richiedere copia del regolamento Ici all'ufficio tributi del comune, accertare che il proprio immobile possieda una o più delle caratteristiche necessarie per poter essere dichiarato inagibile sulla base delle disposizioni del regolamento comunale e della situazione di fatto dell'immobile. Infine, entro i termini indicati nel regolamento stesso, dovrà presentare la dichiarazione sostitutiva (si veda fac simile in pagina) facendo attenzione sia ad indicare i dati catastali essenziali per l'identificazione dell'immobile, sia a fornire tutte le informazioni relative allo stato di degrado del fabbricato stesso. (riproduzione riservata)

In un convegno patrocinato dall'Abi le misure per ridurre la durata delle esecuzioni immobiliari

Processi esecutivi Tempi più stretti

DI SERENELLA DI DONATO

Ridurre in modo consistente i tempi del processo esecutivo si può e lo dimostra l'esperienza di alcuni tribunali italiani. È quanto emerso dal convegno che si è tenuto venerdì 8 giugno nella cornice della Villa Reale di Monza, promosso, tra gli altri, dalla Società italiana di studi concorsuali e patrocinato dall'Abi oltre che dal Comune. Presenti numerosi magistrati, studiosi ed esponenti del mondo bancario e professionale.

Le esperienze dei tribunali di Bologna, Monza, Treviso, Alba, Ivrea ed altri, rilevano infatti come, pur nell'ambito dell'attuale

di 5/6 udienze di rinvio e l'evidente riduzione dei carichi di lavoro delle cancellerie, nonché la possibilità, in caso di vendita andata deserta, di fissare immediatamente una nuova vendita senza dover attendere una nuova udienza. Sono state, inoltre, utilizzate al meglio le possibilità offerte da alcune previsioni codicistiche come l'art. 68 c.p.c. unitamente ad una serie di accorgimenti operativi e ad una particolare articolazione delle udienze di cui agli artt. 569 e 590 c.p.c. Grande importanza è stata poi data alla realizzazione di attività promozionali diversificate rivolte al mercato, quali la creazione di un ufficio vendite

Dati sulle vendite immobiliari

NUMERO DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA						
1998	1999	2000				
280	280	952				
Incremento nel numero di immobili posti in vendita rispetto al 1999: +340%						
NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI						
1994	1995	1996	1997	1998*	1999**	31/12/2000
43	44	67	41	77	175	500
*Nel 1998 sono iniziate le pubblicazioni di parte degli annunci su Il Corriere della Sera						
**Le modifiche nelle prassi sono state introdotte a partire da settembre 1999						
Incremento di immobili venduti rispetto al 1994: +1.162%						
NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI A SEGUITO DI EFFETTIVA GARA						
Totale lotti aggiudicati a base d'asta:						158
Totale lotti aggiudicati a seguito di gara:						340
Percentuale di immobili venduti per i quali si è svolta gara: 68,3%						
INCREMENTO MEDIO DEL PREZZO BASE D'ASTA						
Incremento maggiore del 20%						45%
Incremento maggiore del 40%						24%
Incremento medio del prezzo base nel periodo set - nov, 2000: 22,1%						
LOTTI VENDUTI RISPETTO A QUELLI GIUNTI ALL'A VENDITA						
Giunti alla vendita						760
Venduti						500
Percentuale dei lotti effettivamente venduti rispetto a quelli posti in vendita nel 2000: 65,7%						
FASCICOLI ESAURITI (PER VENDITA DI TUTTI I LOTTI O PER ESTINZIONE)						
Per vendita di tutti i Lotti			Per estinzione		Totale	
375			702		1.077	

304/1992 prevede una riduzione dell'imposta pari al 50% applicabile limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono entrambe le condizioni sopra citate (inagibilità o inabitabilità e assenza di utilizzo). Nel demandare a un'apposita disposizione regolamentare comunale l'elencazione delle diverse situazioni cui potersi riconoscere il diritto alla riduzione dell'imposta, il legislatore ha precisato che l'inagibilità o l'inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (per esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'accertamento dell'inagibilità di un fabbricato produttivo o dell'inabitabilità di un'abitazione può avvenire mediante perizia effettuata dall'ufficio tecnico comunale con spese a carico del propieta-

che il fabbricato di sua proprietà (o altro titolo di possesso, abitazione, ecc.) sito in Via n. Identificato catastalmente alla sez. Foglio Mappale Subalterno necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia in quanto (pericolante, fatiscente o diroccato).
Tale immobile presenta, infatti,
(es. un tetto od un solaio pericolante oppure mancano gli infissi o l'allaccio alle opere di urbanizzazione primaria)
Tanto premesso, certifica sotto la propria responsabilità, che il suindicato immobile è inagibile/inabitabile.

La presente dichiarazione viene resa ai sensi dell'art. 8, comma 1, dlgs 504/92, al fine di ottenere la riduzione pari al 50 per cento dell'Ici.

Data Firma del dichiarante

riò, oppure da parte del contribuente tramite la presentazione di una dichiarazione sostitutiva rilasciata ai sensi della legge 4/1/1968, n. 15 ed esente dall'imposta di bollo. L'introduzione della facoltà di autodichiarare la situazione di degrado di un'immo-

bile è stata introdotta a partire dall'1/1/1997 in seguito alla modifica operata dall'articolo 3, comma 55, della legge 662/96. In passato, era esclusiva competenza del comune dichiarare l'inagibilità o l'inabitabilità di un fabbricato avvalendosi o meno del sup-

disposizioni normative rende necessaria l'adozione di un'apposita disciplina all'interno del regolamento comunale che semplifichi il compito del contribuente. Allo stato attuale egli dovrà richiedere copia del regolamento Ici all'ufficio tributi del comune, accertare che il proprio immobile possieda una o più delle caratteristiche necessarie per poter essere dichiarato inagibile sulla base delle disposizioni del regolamento comunale e della situazione di fatto dell'immobile. Infine, entro i termini indicati nel regolamento stesso, dovrà presentare la dichiarazione sostitutiva (si veda fac simile in pagina) facendo attenzione sia ad indicare i dati catastali essenziali per l'identificazione dell'immobile, sia a fornire tutte le informazioni relative allo stato di degrado del fabbricato stesso. (riproduzione riservata)

In un convegno patrocinato dall'Abi le misure per ridurre la durata delle esecuzioni immobiliari

Processi esecutivi Tempi più stretti

DI SERENELLA DI DONATO

Ridurre in modo consistente i tempi del processo esecutivo si può e lo dimostra l'esperienza di alcuni tribunali italiani. E quanto emerso dal convegno che si è tenuto venerdì 8 giugno nella cornice della Villa Reale di Monza, promosso, tra gli altri, dalla Società italiana di studi concorsuali e patrocinato dall'Abi oltre che dal Comune. Presenti numerosi magistrati, studiosi ed esponenti del mondo bancario e professionale.

Le esperienze dei tribunali di Bologna, Monza, Treviso, Alba, Ivrea ed altri, rilevano infatti come, pur nell'ambito dell'attuale contesto normativo, sia possibile migliorare l'efficienza delle esecuzioni immobiliari attraverso l'esternalizzazione di una serie di attività (predisposizione del piano di riparto, verifiche documentali, funzione promozionale) e la predisposizione di soluzioni organizzative innovative (nomina e accettazione del perito fuori udienza, eliminazione delle udienze intermedie e di mero rinvio). Altre significative innovazioni emerse dalla prassi dei tribunali italiani riguardano la fissazione della data della vendita nel corso della prima udienza di comparizione delle parti, con la conseguente eliminazione

di 5/6 udienze di rinvio e l'evidente riduzione dei carichi di lavoro delle cancellerie, nonché la possibilità, in caso di vendita andata deserta, di fissare immediatamente una nuova vendita senza dover attendere una nuova udienza. Sono state, inoltre, utilizzate al meglio le possibilità offerte da alcune previsioni codicistiche come l'art.68 c.p.c. unitamente ad una serie di accorgimenti operativi e ad una particolare articolazione delle udienze di cui agli artt.569 e 590 c.p.c. Grande importanza è stata poi data alla realizzazione di attività promozionali diversificate rivolte al mercato, quali la creazione di un ufficio vendite immobiliari all'interno del tribunale e la predisposizione da parte dei custodi e dei periti di opportuni accorgimenti operativi con funzione informativa. E i risultati non si sono fatti attendere, come si evince dalla tabella allegata relativa ai dati statistici sulle vendite immobiliari effettuate nella circoscrizione del tribunale di Monza.

Dagli atti del convegno è emerso, inoltre, che gli istituti di credito sostengono oneri pari al 2% del credito vantato per ogni trimestre di ritardo nell'esecuzione. Ciò si traduce in una perdita del 40% nelle procedure individuali che durano

Dati sulle vendite immobiliari						
NUMERO DI IMMOBILI POSTI IN VENDITA						
1998	1999	2000				
280	280	952				
Incremento nel numero di immobili posti in vendita rispetto al 1999: +340%						
NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI						
1994	1995	1996	1997	1998*	1999**	31/12/2000
43	44	67	41	77	175	500
*Nel 1998 sono iniziate le pubblicazioni di parte degli annunci su Il Corriere della Sera						
**Le modifiche nelle prassi sono state introdotte a partire da settembre 1999						
Incremento di immobili venduti rispetto al 1994: +1.162%						
NUMERO DI IMMOBILI VENDUTI A SEGUITO DI EFFETTIVA GARA						
Totale lotti aggiudicati a base d'asta:						158
Totale lotti aggiudicati a seguito di gara:						340
Percentuale di immobili venduti per i quali si è svolta gara: 68,3%						
INCREMENTO MEDIO DEL PREZZO BASE D'ASTA						
Incremento maggiore del 20%						45%
Incremento maggiore del 40%						24%
Incremento medio del prezzo base nel periodo set - nov, 2000: 22,1%						
LOTTI VENDUTI RISPETTO A QUELLI GIUNTI ALLA VENDITA						
Giunti alla vendita						760
Venduti						500
Percentuale dei lotti effettivamente venduti rispetto a quelli posti in vendita nel 2000: 65,7%						
FASCICOLI ESAURITI (PER VENDITA DI TUTTI I LOTTI) PER ESTINZIONE						
Per vendita di tutti i Lotti		Per estinzione		Totale		
375		702		1.077		
Percentuale di fascicoli pendenti al 31 dicembre 1999 esauriti nel 2000: -33,3%						
INCREMENTO DI PRODUTTIVITÀ PER MAGISTRATO						
Per vendita di tutti i Lotti		Per estinzione		Totale		
375		702		1.077		
Incremento di lotti venduti per magistrato: +1.219%						
PREVISIONI PER IL 2001						
Lotti posti in vendita	Lotti venduti	Lotti non giunti alla vendita su accordo delle parti (stima)				
1.700	796	476				
Previsione di incremento dei lotti venduti rispetto al 1994: +1.941%						

Fonte: Tribunale di Monza

mediamente cinque anni e del 52% nelle procedure concorsuali che durano mediamente 6,5 anni, senza considerare pienamente le spese di procedura imputabili in prededuzione alla massa ipotecaria che rendono ancora più esigue le somme

spettanti. Non sorprende, quindi, come l'Abi abbia accolto favorevolmente le nuove prassi giurisprudenziali emerse nel corso del convegno, in attesa di un oculato intervento del legislatore in materia. (riproduzione riservata)