

## F. – RUBRICA LEGISLATIVA \*

1. Massime e sentenze segnalate.
2. Attività legislativa.

### 1. – Massime e sentenze segnalate

Contratti agrari – Incendio della casa di abitazione di un maso –  
Risoluzione del contratto – Accertamento tecnico.

*Per avere risoluzione anticipata del contratto di affitto di un maso, conseguente all'incendio della casa di abitazione, occorre in via preliminare determinare attraverso una consulenza tecnica di ufficio l'entità delle riparazioni da effettuare per rilevare se l'incendio ha compromesso la unitaria funzionalità del fundus instructus.*

(Cass. Civ. Sez. III, 8 gennaio 1987, n. 27).

Divisione ereditaria – Sentenze emesse nel corso del giudizio – Natura non definitiva – Sorteggio – Definitività.

*Il giudizio di divisione di beni pendenti in successione è un processo unitario che ha come finalità la trasformazione da quota ideale a concreta traduzione in quote reali sull'asse ereditaria.*

*Nel giudizio di divisione possono aversi più sentenze che non hanno carattere di definitività perché risolvono solo alcune delle contestazioni insorte tra le parti. Le sentenze con le operazioni di sorteggio delle porzioni hanno natura definitiva e pertanto non sono suscettibili di impugnazione.*

(Cass. Civ. Sez. II, 18 giugno 1986, n. 4080).

In.V.Im. – Privelegio – Spese di giustizia.

*La disciplina dei privilegi per l'In.V.Im. in caso di procedura esecutiva è collocata al quinto posto per i crediti di imposta.*

*Detto credito è privilegiato, ma non può essere ricompreso tra le spese di giustizia.*

(Corte Cass. Civ. Sez. I, 24 luglio 1987, n. 6436).

---

\* Questa rubrica è curata dal dr. Antonio Aggio R.c. presso il Dipartimento Economico-Estimativo Agrario e Forestale dell'Università di Firenze.

## Imposta catastale - Atto di identificazione catastale - Tassabilità.

*Ai sensi dell'art. 21 D.P.R. 26-10-1972, n. 635, il presupposto dell'imposta catastale non è determinato da un trasferimento di ricchezza o da una attribuzione patrimoniale, ma è l'esecuzione di una voltura catastale.*

*È legittimo l'accertamento di valore compiuto dall'ufficio, anche se volto al fine di determinare l'imponibile al quale commisurare l'imposta catastale<sup>1</sup>.*

(Comm. Centr. Sez. VIII, 15 febbraio 1986, n. 1302).

**DIRITTO** - Il ricorso dell'Ufficio è fondato.

Vero è, infatti, che a norma dell'art. 21 D.P.R. 635/1972 il presupposto dell'imposta catastale non è né un trasferimento di ricchezza né una attribuzione patrimoniale, bensì l'esecuzione di voltura catastale.

Non ha allora alcun rilievo quanto osservato dalla Commissione di secondo grado, cioè tra l'atto 14-2-77 non comporterebbe variazione di contenuto patrimoniale rispetto a quanto disposto col precedente atto 24-11-73; è invece decisivo rilevare che l'atto del 1977 comporta l'esecuzione di volture catastali rispetto all'assetto catastale conseguente all'atto del 1973. Da una situazione di proprietà indivisa o per quota dell'intero edificio si è passati ad una situazione di proprietà individuale su distinte porzioni di fabbricato in condominio.

Il fatto che l'atto c.d. d'identificazione catastale, non sia stato sottoposto ad imposta di registro non rileva, dato che, per il combinato disposto del citato art. 21, primo comma e dell'art. 3 D.P.R. 635/72, l'imposta catastale è dovuta anche nell'ipotesi che la voltura consegua ad un atto non soggetto ad imposta di trasferimento dovendosi, in tal caso, determinare l'imponibile secondo le disposizioni relative a queste imposte.

Legittimo si appalesa quindi l'accertamento di valore compiuto dall'Ufficio anche se all'esclusivo fine di determinare l'imponibile al quale commisurare la proporzionale imposta catastale.

---

### <sup>1</sup> IN TEMA DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per comprendere il problema occorre riferirsi al 1° comma dell'art. 21 del D.P.R. 26-10-1972, n. 635, che qui riportiamo per comodità del lettore.

#### *Presupposto e misura del tributo*

L'esecuzione delle volture catastali è soggetta all'imposta del 4 per mille sul valore dei beni immobili, rustici ed urbani, accertato agli effetti delle imposte di registro e di successione o determinato a norma del predetto art. 3.

*Quid iuris* se l'accertamento di valore non è necessario perché non soccorrono i presupposti dell'imposta di registro o di quella ipotecaria?

Secondo i contribuenti interessati dalla vertenza in esame sarebbe illegittima la imposizione di una imposta catastale per un atto di identificazione di preesistenti diritti su immobili, senza un apparente incremento o acquisto di capacità contributiva. Va però tenuto presente che l'atto di identificazione catastale, ancorché non soggetto ad imposta di registro cambia la ditta che diventa da collettiva ad individuale. Si è avuto cioè l'atto di voltura che di per sé, nella fattispecie in esame, è un fatto dichiarativo e non costitutivo, almeno fino a quando l'assegnazione della quota di fatto corrisponde all'assegnazione della quota ideale o di diritto.

Il cambiamento dell'intestazione è produttivo di effetti giuridici. Cioè, oltre alla funzione tributaria, attraverso la domanda di voltura viene data una identificazione fisica dei fondi iscritti a Catasto. Di qui la liceità del tributo, tecnicamente «tassa» intesa come servizio dell'intestazione, previo accertamento del valore dell'immobile. Infatti, dopo l'identificazione catastale, il bene immobile viene attribuito ai singoli possessori con effetto retroattivo come precisato dall'art. 757 cod. civ.

Prelazione agraria – Trasmissione di semplice preliminare di vendita –  
Esercizio della prelazione – Ammissibilità.

*La trasmissione del solo preliminare del contratto di compravendita di un fondo rustico ad un coltivatore diretto, purché vi sia il nome dell'acquirente, il prezzo di vendita, eventuali altre clausole, anche se non firmato, serve a rendere edotto il destinatario che è divenuto il titolare del diritto di prelazione, che può essere esercitato alle condizioni e nei termini previsti dalla legge, senza che al proprietario sia consentito formulare riserve o frapporre ostacoli o limitazioni<sup>1</sup>.*

(Cass. Civ. Sez. III, 2 dicembre 1986, n. 7114).

## 2. – Attività legislativa

### AGRICOLTURA

D. M. 24 agosto 1987 (G. U. 28 agosto, n. 200) – *Misure relative al prelievo di corresponsabilità sui cereali per la campagna di commercializzazione 1987-88.*

LIGURIA – Legge regionale 27 aprile 1987, n. 8 (Boll. Uff. Liguria 13 maggio, n. 19) – *Modifiche della legge regionale 26 novembre 1984, n. 51: «Interventi per la realizzazione ed il miglioramento delle strutture fondiarie aziendali».*

PIEMONTE – Legge regionale 29 agosto 1986, n. 37 (Boll. Uff. Piemonte 3 settembre 1986, n. 35) – *Disciplina della raccolta, coltivazione e commercializzazione dei tartufi.*

### AGRITURISMO

MARCHE – Legge regionale 6 giugno 1987 n. 25 (Boll. Uff. Marche 11 giugno, n. 59) – *Disciplina dell'agriturismo.*

### CONTRIBUTI UNIFICATI IN AGRICOLTURA

D. M. 14 aprile 1987 (G. U. 9 maggio, n. 106) – *Determinazione del reddito medio dei mezzadri e coloni per l'anno 1986 al fine del reinserimento a domanda nell'assicurazione generale obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia e i superstiti.*

---

<sup>1</sup> In senso totalmente difforme vedasi il principio enunciato dalla stessa sezione di Cassazione 26 giugno 1980, n. 4017.

## IMPOSTE E TASSE

La riforma tributaria ha comportato una serie di evasioni fiscali dall'In.V.Im. e dall'imposta di registro attraverso sentenze dichiarative o costitutive di *usucapione*, mentre invece dietro l'*usucapione* si nascondeva la compravendita.

La direzione generale del Ministero delle Finanze ha pertanto emanato la circolazione che qui riportiamo.

(Circolare Min. n. 56/220261 del 10 settembre 1987)

Con risoluzione n. 251465 del 24 febbraio 1979, questa Direzione Generale, in conformità ad un parere espresso dalla Avvocatura Generale dello Stato, ha avuto modo di affermare che le sentenze, con le quali viene accertato l'acquisto del diritto di proprietà derivante dal possesso di immobili esercitato per oltre venti anni in modo pacifico ed ininterrotto, rientrano nell'ambito di previsione della lettera *d*) dell'art. 8 della Tariffa, parte prima, all. A al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634, mediante l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro dell'1% prevista per gli atti dell'autorità giudiziaria di mero accertamento di diritti a contenuto patrimoniale.

E ciò in quanto non si applica, nella fattispecie in esame, l'imposta proporzionale dell'8% (o del 15% in caso di fondi rustici) prevista per gli atti traslativi, perché a far trasferire la proprietà non è la sentenza in questione, la quale semplicemente acclara la sussistenza delle condizioni per l'acquisto del diritto di proprietà, bensì l'usucapione, che costituisce un mero fatto giuridico, fondato sul possesso protratto nel tempo, a cui l'ordinamento giuridico riconduce, in presenza di determinati requisiti, l'effetto di produrre, a titolo originario, l'indicato acquisto della proprietà.

Appare, pertanto, ovvio che la dichiarazione del verificarsi dell'usucapione da parte dell'autorità giudiziaria consente legalmente a qualsiasi privato cittadino, purché - come già precisato - sussistano i requisiti prescritti, l'intestazione di un bene immobile con notevoli sgravi fiscali.

Da più parti è stata segnalata, soprattutto sul finire dell'anno 1985, la circostanza che con l'emanazione di sentenze dichiarative di usucapione sarebbero state mascherate delle vere e proprie operazioni di compravendita, sulle quali, pertanto, non sarebbero state corrisposte le relative imposte ordinarie di trasferimento.

Dall'esame delle sentenze sopra cennate sono emerse alcune caratteristiche tendenti a far considerare le sentenze in discorso un espediente potenzialmente idoneo a sottrarre le menzionate operazioni di trasferimento alla più grave imposizione tributaria, consistente, appunto, nel pagare le normali imposte.

In particolare, nelle sentenze in argomento sono stati rilevati alcuni elementi comuni, quali, per la maggior parte dei casi, la parentela tra attori e convenuti, la contumacia dei convenuti o la supina acquiescenza dei convenuti stessi nei confronti delle richieste degli attori, intese a far riconoscere l'avvenuto compimento dell'usucapione.

Ciò posto, si osserva anzitutto che relativamente alle ipotesi nelle quali venga accertata l'usucapione che comporti il trasferimento di proprietà di immobili da parte del coniuge o di un parente in linea retta dal precedente proprietario, gli inconvenienti sopra segnalati potranno essere senz'altro eliminati da parte degli Uffici del registro con l'applicazione della presunzione di liberalità di cui all'art. 26, quarto comma, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in vigore dal 1° luglio 1986.

Viceversa, per le altre ipotesi riconducibili ai menzionati inconvenienti sarà

cura degli Uffici, al fine di impedire il verificarsi, nella specie, di facili evasioni alle ordinarie imposte di trasferimento, di dare tempestiva notizia alle competenti Avvocature Distrettuali dello Stato delle sentenze di usucapione che vengano loro presentate per la registrazione, allorché ravvisino nelle procedure in parola elementi di fatto che, singolarmente o congiuntamente, consentano di dissentire dalla proposizione degli attori di avere posseduto immobili pacificamente ed ininterrottamente per oltre un ventennio o che, in genere, sembrino inficiare la veridicità delle dichiarazioni di parte.

In tal modo i predetti organi legali, una volta che abbiano acquisito dagli Uffici le necessarie informazioni circa le sentenze della specie che presentino i connotati sopra cennati, potranno, allo scopo di tutelare gli interessi erariali, proporre, ove ne sussistano le condizioni, opposizione di terzo avverso le citate sentenze, a norma degli artt. 404 e seguenti del codice di procedura civile.

## LOCAZIONE DI COSE

Testo del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832 (in Gazz. Uff. - serie generale - n. 286 del 10 dicembre 1986), coordinato con la legge di conversione 6 febbraio 1987, n. 15 in Gazz. Uff. - serie generale - n. 31 del 7 febbraio 1987), recante: « *Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione* » (in Gazz. Uff. 19 febbraio, n. 41).

ART. 1 - 1. L'art. 69 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sostituito dal seguente:

« Art. 69. (*Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale*). - Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui agli articoli 67 e 71 della presente legge, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 28 febbraio 1987, se ed a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile.

L'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione per i motivi indicati all'art. 29.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo.

Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'art. 40.

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 24 mensilità, ovvero a trenta per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione il conduttore può, entro trenta giorni dalla comunicazione del locatore o in mancanza di questa, se dovuta, dalla scadenza del termine di cui al primo comma, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza assicurativa oppure una fidejussione bancaria per una somma pari a 12 mensilità del canone offerto.

Se il locatore non intende proseguire nella locazione sulla base delle condizioni offerte, al conduttore è dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 24 mensilità, ovvero di 30 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente.

In mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 salvo quelli di cui al primo comma, lettera a), è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. In caso di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29, primo comma, lettera a), la predetta indennità è calcolata con riferimento al canone corrisposto. L'indennità dovuta è complessivamente di 24 mensilità, ovvero di 32 per le locazioni con destinazione alberghiera, nei casi di cui al secondo comma dell'art. 34.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto, ottavo e nono.

Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40 ».

*Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'art. 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'art. 42. In tali casi, il compenso spettante al conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29.*

ART. 2. - 1. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali il termine fissato dal giudice è scaduto alla data di entrata in vigore del presente decreto, è effettuata dopo mesi nove, ovvero dopo mesi dodici per le locazioni con destinazione alberghiera, dal predetto termine fissato dal giudice ma, in ogni caso, non prima del 28 febbraio 1987.

2. L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione per i quali il termine fissato dal giudice non è ancora scaduto alla data di entrata in vigore del presente decreto, è effettuata dopo mesi nove dalla data fissata dal giudice.

3. Le disposizioni dei commi 1 e 2 non si applicano ai provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del subconduttore, nonché nel caso di morosità intervenuta durante il periodo di cui ai medesimi commi.

4. Per il medesimo periodo, nei contratti di locazione o sublocazione il canone effettivamente corrisposto dal conduttore è aumentato, a richiesta del locatore, in misura non superiore al venticinque per cento.

5. Le disposizioni del comma 2 si applicano per una durata complessiva di mesi dodici dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ART. 3. - 1. A valere sulle disponibilità del fondo di cui all'art. 6, primo comma, della legge 10 ottobre 1975, n. 517, modificato con legge 28 febbraio 1986, n. 41, è autorizzata la concessione di finanziamenti agevolati e di contributi in conto capitale per l'acquisto di immobili condotti in locazione ed adibiti ad attività commerciali da almeno dieci anni alla data di entrata in vigore del presente decreto.

2. I mutui agevolati ed i contributi in conto capitale sono pari, rispettivamente, al 50 ed al 20 per cento del prezzo pagato per l'acquisto dei locali. Per i mutui agevolati l'onere a carico degli operatori è pari al cinquanta per cento del tasso di riferimento stabilito dal Ministro del tesoro.

3. Il limite massimo del fido di cui al settimo comma dell'art. 34 della legge 25 luglio 1952, n. 949, come sostituito dall'art. 3 della legge 24 dicembre 1974, n. 713, è raddoppiato per la concessione di finanziamenti agevolati ai fini dell'acquisto di immobili condotti in locazione ed adibiti ad attività artigianali da almeno dieci anni alla data di entrata in vigore del presente decreto.

4. Le modalità per la concessione e l'erogazione delle predette agevolazioni sono stabilite dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, con proprio decreto, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

ART. 3 bis - 1. *All'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, dopo la lettera l), è aggiunta la seguente:*

*« 1 bis) le indennità ed i compensi dovuti dal locatore al conduttore a titolo di perdita di avviamento commerciale, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, che siano stati corrisposti a seguito della cessazione di contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione privata ».*

2. *All'art. 12 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni ed integrazioni, la lettera b) è sostituita dalla seguente:*

*« b) indennità percepite per la perdita di avviamento commerciale, in applicazione della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, nonché compensi comunque fissati dalla legge per cessazione dei contratti di locazione di immobili destinati ad usi diversi da quello di abitazione ».*

ART. 4. - 1. *Al fine di tutelare le tradizioni locali ed aree di particolare interesse del proprio territorio, i comuni possono stabilire voci merceologiche specifiche nell'ambito delle tabelle di cui all'art. 37 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e nuove classificazioni in deroga a quelle previste dall'art. 3 della legge 14 ottobre 1974, n. 524, nonché, limitatamente agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici ed alle imprese artigiane, le attività incompatibili con le predette esigenze.*

2. *I comuni accertano altresì le attività svolte negli esercizi compresi nelle suddette aree e confermano le autorizzazioni in sede di vidimazione annuale nei limiti delle attività effettivamente in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto.*

ART. 4 bis. - 1. Non sono soggetti a provvedimenti di rilascio quegli studi d'artista il cui contenuto in opere, documenti, cimeli e simili è tutelato, per il suo storico valore, da un decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali che ne prescrive l'inalterabilità da uno stabile del quale contestualmente si vieta la modificazione della destinazione d'uso.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli studi d'artista (pittori, scultori, architetti) a tale funzione adibiti da almeno venti anni e rispondenti alla tradizionale tipologia a lucernario.

ART. 5. - 1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

N.B. - L'art. 2 della legge di conversione dispone che la legge stessa entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

#### NOTE

Note all'art. 1:

— Gli articoli 67 e 71 della legge n. 392/1978 (*Disciplina della locazione degli immobili urbani*), richiamati nell'art. 69 della medesima legge, come sostituito dal presente articolo, riguardano, rispettivamente, i contratti in corso soggetti a proroga e quelli non soggetti a proroga. Si trascrive il testo del primo comma dell'art. 27 e degli articoli 29, 34, 40 e 42, ugualmente richiamati nell'art. 69:

« Art. 27, primo comma. - La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

- 1) industriali, commerciali e artigianali;
- 2) di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'art. 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326 ».

« Art. 29. (*Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza*). - Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

a) adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

b) adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'art. 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'art. 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompati-

bile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'art. 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4 bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4 bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628.

Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'art. 27 e per le attività alberghiere.

Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata.

Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente ».

« Art. 34. (*Indennità per la perdita dell'avviamento*). — In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'art. 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'art. 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità pari a 21 mensilità.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio ».

« Art. 40. (*Diritto di prelazione in caso di nuova locazione*). — Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'art. 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

Egli conserva tale diritto nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi ».

## G. - LA DIDATTICA E I SUOI PROBLEMI

1. Alcune riflessioni preliminari, di E. Ottolenghi e G. Vita Finzi.
2. L'agrotecnico e la sua funzione: una spigolatura, di A. Tarditi.

*Ha inizio con questo numero la nuova rubrica « Didattica e i suoi problemi », argomento questo di particolare, vasta ed evidente importanza, specie proprio in questo periodo di passaggio da posizioni tradizionali ad altre, che in gran parte non hanno ancora assunto una chiara e positiva delimitazione.*

*Numerosi Soci ci avevano a più riprese nei mesi passati manifestato l'utilità, ed anzi la necessità che il Bollettino del Centro trattasse e dibattesse i vari aspetti di questa tematica. Tanto più che, trattandosi di un Centro da tempo orientato verso una partecipazione interdisciplinare, seppure sempre rivolta verso finalità comuni, si trova nella felice posizione di recepire, discutere, sviluppare ed, eventualmente, fare concrete proposte a chi di dovere anche per gli specialissimi temi connessi a siffatta interdisciplinarietà.*

*Non è certo necessario richiamare i molteplici temi attinenti alla didattica sia negli Istituti Tecnici sia nelle singole Facoltà sia nei Corsi post-laurea: sono molti, moltissimi, con le più varie sfaccettature e consistenti implicazioni.*

*Del resto il Centro si è già presentato alla ribalta con un ottimo e denso lavoro, pieno anche di spunti per ulteriori riflessioni e formulazioni tanto teoriche quanto pratiche: ci riferiamo al Quaderno n. 2 a cura dei prof. M. Grillenzoni e S. C. Messeri.*

*Si tratta ora di andare avanti; il Bollettino è, come sempre, pronto ad accogliere liberamente, i contributi di tutti i Soci, nella certezza del loro contenuto di serietà propositiva e così di oggettiva validità.*

*Intanto, pubblichiamo un primo scritto delle colleghe prof.sse Elena Ottolenghi e Gisella Vita Finzi, da sempre socie del Centro; nella lettera di accompagnamento hanno, tra l'altro, fatto presente che:*

*« ... si stanno identificando delle aree di specializzazione post-laurea, tra cui un'area economico-estimativa coordinata dal prof. Cesare Gotardo, Preside della Facoltà di Agraria di Udine affiancato dal collega prof. Marinelli di Firenze.*

*A noi pare che il nostro Centro potrebbe prendere contatto anche soltanto per la predisposizione di programmi da svolgere od organizzazione di corsi... ».*

*Un suggerimento, ci sembra, da recepire e, per quanto possibile, approfondire e rendere operativo.*

*Al contempo si pubblica in questa parte anche la Nota del prof. A. Tarditi su « L'agrotecnico e la sua funzione » che contiene osservazioni interessanti e così richiami ad approfondire l'argomento.*

## 1. ALCUNE RIFLESSIONI PRELIMINARI \*

Avendo avuto – per motivi anagrafici – il privilegio di essere già state socie del Centro Studi di Estimo, fondato a metà degli anni Cinquanta dal prof. Aldo Pagani, della Facoltà di Scienze Agrarie di Milano, ricordiamo i tempi ormai lontani in cui il notiziario « Aestimum », inviato ai soci del Centro, era soprattutto rivolto ai problemi della didattica.

La trasformazione avvenuta in questi anni nel contesto sociale viene in parte rispecchiata dal mutato nome del Centro Studi che, indirizzato allora al solo « estimo », riguarda oggi « estimo ed economia territoriale »; così pure la varietà degli argomenti affrontati nei diversi « Incontri » organizzati dal Ce.S.E.T. in questi anni dimostra quanto si è lontani oggi dagli schemi che riducevano un tempo l'estimo ai soli settori civile e rurale.

La trasformazione più evidente ed incisiva è però l'aspetto interdisciplinare che attualmente si evidenzia nell'ambito del Ce.S.E.T.: anche l'ultimo riuscitissimo incontro su « Il bosco e l'ambiente: aspetti economici, estimativi e giuridici » vedeva riuniti studiosi ed esperti di diversa estrazione universitaria, provenienti dalle Facoltà di Agraria, Scienze forestali, Economia, Ingegneria e Architettura, Giurisprudenza.

Sfogliando i vecchi numeri di « Aestimum » vediamo invece che esso si rivolgeva esclusivamente ai docenti di estimo delle Università e degli Istituti tecnici; pur limitato alla discussione critica dei temi ministeriali per gli esami di maturità, a brevi interventi attinenti singoli argomenti dei programmi scolastici, a note di giurisprudenza ed informazioni di mercato, rappresentava un valido strumento di lavoro per chi, come noi, era quotidianamente impegnato a vivificare l'insegnamento di materie considerate ostiche da molti studenti.

Abbiamo quindi accolto con piacere la proposta rivoltaci dal Comitato Scientifico del Ce.S.E.T. di curare per il nostro Bollettino una rubrica indirizzata in particolare ai problemi della didattica. Ci auguriamo di riuscire ad individuare argomenti di interesse generale e di ricevere la collaborazione (interventi, articoli, proposte, critiche) da colleghi, soci o non ancora soci del nostro Centro.

## 2. L'AGRITECNICO E LA SUA FUNZIONE: UNA SPIGOLATURA \*\*

In merito all'attività dell'Agritecnico, cui ultimamente è stato riconosciuto il diritto alla costituzione ed all'iscrizione all'apposito Albo, preciso quanto ho potuto rilevare dalle mie ultime esperienze, sia a

---

\* A cura di Elena Ottolenghi e Gisella Vita Finzi, Agronomi già docenti negli Istituti Tecnici Agrari.

\*\* A cura di A. Tarditi, docente dell'Istituto Tecnico per Geometri « Castellamonte » di Torino, membro del Consiglio Nazionale dell'Ordine, già Presidente dell'Ordine degli Agronomi di Torino.

Roma, dove il nostro Ordine Nazionale non ha preso posizione totalmente favorevole, che a Caluso ed Osasco, dove ho avuto modo di controllare una sessantina di studenti per l'Esame di Stato nell'ultima sessione.

Il nostro Ordine Nazionale, infatti, contesta all'Agritecnico il diritto di occuparsi di problemi estimativi poiché, tra le discipline insegnate in Istituto, non esiste l'Estimo, mentre l'Economia è impostata esclusivamente ai fini gestionali dell'azienda agraria.

Una conferma di quanto sopra l'ho avuto come commissario di Economia e Gestione aziendale presso l'Istituto Professionale di Stato «Umbertini». Esaminando infatti gli studenti provenienti da due corsi di Caluso ed uno di Osasco, ho potuto notare, a parte la differenza di preparazione ovviamente dovuta al diverso insegnamento, una discreta informazione di base per tutti gli argomenti specifici dell'azienda agraria e l'assoluta mancanza di nozioni di carattere estimativo.

Quanto alle altre discipline, a parte la poca cura per le materie umanistiche, fatto purtroppo abbastanza normale per le scuole tecniche, ho rilevato un'informazione non sempre approfondita anche nelle materie tecniche stesse; escludendo, infatti, qualche caso di allievo molto preparato, la media, anche in industrie agrarie, non ha certo brillato.

L'Agritecnico è poi ugualmente carente nel settore fitosanitario, per cui c'è da augurarsi che il Ministero provveda a limature necessarie ai programmi attuali onde fare posto a quelle discipline non contemplate ma importanti per un professionista nel settore agricolo.