

**NELLE PAGINE
INTERNE**

Dichiarazioni redditi	2
Immobili vincolati	3
Confedilizia commissioni	4
Assindatcolf	5
Locazioni commerciali	5
La lira in 30 anni	6
Cassazione inedita	7

Una valanga di ricorsi per le nuove rendite

Con la Socof, ci siamo riusciti: le Commissioni tributarie furono sommerse da un mare di ricorsi e l'imposta non fu più reiterata. Bisogna ora sommergere le Commissioni di una valanga di ricorsi contro le nuove rendite catastali per evitare un ulteriore aggravamento della pressione fiscale sugli immobili. In buona sostanza: i risparmiatori dell'edilizia devono farsi sentire.

La Confedilizia (che ha impugnato le nuove tariffe d'estimo anche avanti il Tar del Lazio) ha predisposto un fac-simile di ricorso: ogni interessato può averne copia rivolgendosi alle Associazioni della Proprietà edilizia (presenti in tutta Italia) e deve poi inoltrarlo - non è necessaria l'assistenza di un avvocato - alla Commissione tributaria competente per territorio. Esperti della Confedilizia forniscono ogni informativa in merito per tutto il mese di novembre (dalle 15 alle 19 di ogni

giorno, esclusi sabati e festivi) al **telefono verde** predisposto dalla rivista "Gente Money": il numero da formare è il 1678-53006 (chiamata gratuita).

La battaglia contro le nuove rendite è una battaglia in difesa della proprietà e del risparmio, ma è anche - e forse prima di tutto - una battaglia di civiltà.

Le nuove rendite sono state calate giù dal Palazzo addosso agli italiani al di fuori, e al di sopra, di qualsiasi interpellato sia degli organismi di categoria che dei singoli interessati; e al di fuori e al di sopra, addirittura, di quel contraddittorio fra Commissioni censuarie distrettuali e Commissioni censuarie provinciali che la legge prescrive, con la delega - invece - di ogni incombente alla Commissione censuaria centrale, che ha dovuto fare praticamente tutto per tutta Italia.

CONTINUA IN ULTIMA PAGINA

Quando lo stato si mangia la parola per decreto legge

Sono state varate le nuove tariffe d'estimo delle abitazioni. La tassazione di queste ultime ha subito così una vera e propria svolta radicale: secondo quanto disposto l'anno scorso dal ministro delle finanze, siamo passati dal criterio della redditività degli immobili (fitto presunto, sostanzialmente) a quello della loro fruttuosità (imperiato sul valore di mercato).

Per memoria del legislatore (ma, soprattutto, a dimostrare di quali prodezze egli sia ormai capace) sarà allora il caso di riandare ai momenti, e agli impegni assunti, allorché venne approvata la legge dell'equo canone. E venire, poi, ai giorni nostri.

Tre lustri or sono cominciò dunque il ministro di grazia e giustizia del tempo, Bonifacio, dicendo (relazione al disegno di legge di modifica della disciplina delle locazioni; stampato senato n. 465, 19/1/1977) che il sistema di ancoraggio dell'equo canone alla rendita catastale perequata, riconosciuto tale da indurre una determinazione automatica del canone, non era (allo stato) praticabile sia perché risultavano non censiti oltre 3 milioni di immobili (oggi, invece, censiti) sia perché

il riferimento al periodo censuario 1937-1939 avrebbe determinato gravi incongruenze.

L'argomentazione del ministro venne accolta dalle commissioni riunite giustizia e lavori pubblici del senato, che all'articolato ministeriale (stampato senato n. 465-A bis, 5/12/1977) aggiunsero anzi, esplicitamente, un comma (rimasto l'ultimo dell'art.12 anche nel testo definitivo della legge) nel quale si sancì il principio che le modalità stabilite dalla normativa varata per la determinazione dell'equo canone sarebbero rimaste in vigore fino all'attuazione della riforma del catasto edilizio urbano.

A proposito (e a illustrazione interpretativa autentica) di quest'ultima previsione, è importante rilevare che l'accordo sul fatto che il criterio definitivo dovesse essere quello delle rendite perequate, fu generale. In sede di commissioni riunite, anche il senatore Luberti (comunista) disse espressamente (seduta del 2/3/1977) che la «prospettiva da perseguire (era) quella del catasto, per introdurre la possibilità di riferimento a forme di rendita perequate».

In aula, il senatore Ottaviani (pure comunista) chiari, seduta del

26/7/1977, che l'accordo raggiunto fra i sei partiti che sostenevano il governo Andreotti di solidarietà nazionale (di cui la legge dell'equo canone fu un parto) prevedeva che ci si dovesse gradualmente avvicinare a un equo canone «ancorato al catasto». Che il riferimento dovesse es-

CONTINUA IN ULTIMA PAGINA

Coordinamento Legali Confedilizia

Il Consiglio direttivo ha nominato l'avv. Paolo Scalettaris Responsabile del Coordinamento Legali della Confedilizia.

Il Coordinamento ha approfondito, recentemente, il tema della riforma del processo civile con riferimento alle controversie locative nonché la portata delle nuove disposizioni in materia condominiale e locativa di cui alla normativa sul risparmio energetico.

IL PUNTO SU...

La riforma dell'equo canone abitativo

Il disegno di legge Prandini per l'abitativo (che abolisce l'equo canone su tutto il territorio nazionale, mantenendolo solo nelle aree ad alta tensione abitativa ed anche qua con esclusione dei nuovi fabbricati) è attualmente all'esame delle Commissioni riunite Giustizia-Lavori Pubblici, in sede referente. Dopo la presentazione delle proposte di modifica da parte dei relatori sen. Golfari e Lipari, i contratti di locazione ad uso abitativo avrebbero una durata di 4 anni, rinnovabile di altri 4 in mancanza di disdetta motivata da parte del proprietario: il canone sarebbe peraltro libero, anche nelle zone ancora soggette all'equo canone, ove il locatore stipulasse un contratto della durata di 8 anni. L'aggiornamento sarebbe portato al cento per cento. L'equo canone sarebbe commisurato ad una percentuale (variabile tra il 3,85 e il 5 per cento) del valore di mercato - con riferimento agli anni '88-'89 - stimato dagli Ute per l'attribuzione delle nuove rendite catastali.

1° Convegno Coordinamento legali Confedilizia

Aperto da un'introduzione del Presidente confederale - anche nella sua qualità di Presidente della **Banca di Piacenza**, che ha patrocinato il convegno - e da un saluto del Sindaco della città (presente alla manifestazione insieme alle maggiori autorità cittadine), il Convegno ha visto la partecipazione del Ministro dei Lavori Pubblici sen. Gianni Prandini. Parlando agli intervenuti, il Ministro ha rinnovato il proprio impegno (del quale gli ha dato atto il Presidente confederale, ringraziandolo per una sollecita riforma della legge dell'equo canone come avvio ad una progressiva liberalizzazione del settore.

Il Convegno ha approfondito - con la partecipazione dei maggiori esperti italiani del ramo - la materia delle deliberazioni condominiali relative alla trasformazione degli impianti di riscaldamento e quella (particolarmente attuale) del diritto di prelazione del conduttore in caso di nuova locazione al termine dei dodici anni dei contratti di locazione ad uso diverso (art. 40 legge n. 392/78). Sul primo tema hanno svolto interventi programmati l'avv. Pierluigi Amerio, l'avv. Nino Scipelliti, la prof. Renata Giuliana Balzani, l'avv. Gino Terzago, l'avv. Gabriele De Paola, l'avv. Gianvincenzo Tortorici, il cons. dott. Alberto Grassi e l'avv. Roberto Viganò.

Sul secondo tema gli interventi programmati sono stati svolti dall'avv. Edgardo Barbetta, dall'avv. Giorgio Parmeggiani, dal prof.

Vincenzo Cuffaro, dal cons. dott. Domenico Piombo, dall'avv. Michele D'Amico, dal cons. dott. Giuseppe Ranucci, dal prof. avv. Franco Girino, dall'avv. Filippo Rosselli e dal prof. avv. Gian Galeazzo Stendardi.

I lavori del Convegno (svoltosi secondo una formula nuova - risposta da parte dei vari relatori ad una scaletta programmata di quesiti - universalmente apprezzata) sono stati diretti dall'avv. Paolo Scaletaris, Responsabile del Coordinamento, che ha anche presieduto il

dibattito svoltosi sui due argomenti e tenuto le due relazioni finali di sintesi.

Il Convegno (per quanto preannunciato dal Presidente confederale) si terrà ogni anno, sempre a Piacenza, il secondo sabato di settembre.

Sono in corso di stampa due volumi (riportanti il testo delle relazioni svolte al Convegno) che saranno, non appena disponibili (data l'estrema attualità dei temi trattati), tempestivamente inviati alle Ape.

Quello che bisogna sapere per le dichiarazioni dei redditi

Per la dichiarazione dei redditi da fabbricati conseguiti nel 1991 (che si presenterà, quindi, nel prossimo maggio), non cambia nulla: si applicheranno le vecchie rendite ed i coefficienti moltiplicatori applicati quest'anno.

L'azione svolta dalla Confedilizia ha infatti evitato che venisse con la Finanziaria anticipata l'entrata in vigore delle nuove rendite, così come il Ministero delle Finanze aveva proposto (e la stampa riferito).

Per i redditi da fabbricati dell'anno prossimo, invece, entreranno in vigore le nuove rendite (secondo quando stabilito dalla legge Finanziaria dell'anno scorso). Le nuove rendite, cioè, faranno

sentire i loro effetti - quanto alle imposte dirette - con la dichiarazione dei redditi che si presenterà nel '93 (si applicheranno, invece, subito a partire dal '92 per i trasferimenti).

Gli effetti delle nuove rendite sono peraltro soggetti al regime di cui all'art. 129, comma 2, del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 sulle imposte dirette: per i fabbricati, cioè, dati in locazione ad equo canone, se questo, ridotto di un quarto, risulta inferiore per oltre un quinto alla rendita catastale, il reddito imponibile è determinato in misura pari a quello del canone di locazione ridotto di un quarto. Particolari regimi sono stabiliti per Venezia centro e le isole della

Contratto portieri

Il 26 luglio è stato sottoscritto tra la Confedilizia e le organizzazioni sindacali Cgil, Cisl e Uil un verbale di accordo per il rinnovo del Contratto collettivo dei dipendenti da proprietari di fabbricati (portieri, pulitori ed altri addetti). Separato accordo è stato siglato anche con la Cisnal.

I contenuti degli Accordi sono stati tempestivamente portati a conoscenza delle Ape. La stesura definitiva del contratto (in ritardo per motivi cogenti, indipendenti dalla volontà della Confedilizia) è ancora in corso.

Tassa sui passi carrai

Per passo carrabile si deve intendere il manufatto o l'apposito intervallo lasciato nel marciapiede, o comunque una modifica del piano stradale intesa a facilitare l'accesso ai fondi e alle case.

Per tale beneficio i Comuni applicano una tassa prevista dall'art. 192 del T.U. finanza locale (legge 1175/31), obbligatoria dal 1988, e denominata "tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche". Sono esenti da tassa i passi carrabili "unici ed indispensabili" per l'accesso alle case rurali e ai fondi rustici, nonché i "passi a raso", mancando in questi casi qualunque segno visibile che presupponga l'occupazione di suolo pubblico. Sono, invece, soggette le occupazioni di qualsiasi natura nelle strade, nelle piazze e nei pubblici mercati, nonché nei tratti di aree private gravate da servitù di pubblico passaggio.

Giudecca, di Murano e di Burano nonché per i fabbricati strumentali non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni.

Il regime di cui all'art. 129, comma 2, più sopra riferito varrà - sempre con la dichiarazione dei redditi che si presenterà nel '93 - anche per i fabbricati, o le porzioni di fabbricati, non di lusso, secondo i criteri di cui alla legge 2.7.1949 n. 408, direttamente adibiti dai proprietari a propria abitazione principale.

La legge n. 408/1949 appena citata è consultabile dai soci presso le sedi delle Associazioni della Proprietà edilizia, alle quali è stata trasmessa dalla Confedilizia con recente Circolare.

La denuncia di cessione alloggi

Retaggio degli «anni di piombo», quando si voleva rendere difficile ai terroristi ed ai loro fiancheggiatori il reperimento di alloggi e locali in genere, l'articolo 12 della legge 191 del 1978 continua tuttora ad imporre la pubblicità della cessione di immobili, ma oggi, a distanza di oltre un decennio, si registrano alcune interpretazioni piuttosto interessanti.

L'articolo 12 della legge ricorda che impone, a chiunque ceda la proprietà o il godimento o consenta, a qualunque titolo, l'uso esclusivo di un immobile per un periodo superiore ad un mese, l'obbligo di comunicare, all'autorità locale di Pubblica sicurezza, l'esatta ubicazione dell'immobile, nonché la generalità di colui che ne assume la titolarità. Ovviamente l'identificazione del soggetto deve avvenire tramite un documento di identità i cui estremi vanno indicati nella comunicazione effettuata dal cedente all'Autorità.

Ulteriore prescrizione di estrema importanza è quella che indica, nelle quarantotto ore successive alla cessione, il termine per effettuare la comunicazione. Per il cedente che non ottemperasse a quanto prescritto dalle legge sono previste sanzioni pecuniarie comprese tra le duecentomila lire e i tre milioni.

Ricordati in sintesi i contenuti dell'art. 12, vediamo quali sono gli orientamenti interpretativi correnti, anche perché l'esperienza insegna che nell'ordinamento italiano nessuna norma è esente da diverse ipotesi interpretative.

Intanto, l'individuazione degli immobili non è ridotta solo a quelli con destinazione abitativa, ma ri-

guarda anche quelli adibiti ad usi diversi dall'abitazione, ed è stata estesa anche ad edifici di tipo precario, quali i prefabbricati leggeri a servizio di guardiania per i cantieri.

Il medesimo obbligo permane anche nel caso della cessione di fabbricati abusivi e quindi privi dell'abitabilità. Una precisazione è necessaria sul soggetto tenuto ad effettuare la comunicazione, che dovrà essere, in ogni caso, il venditore o il locatore o il concedente l'immobile, essendo

stato escluso ogni altro intervento da parte della Corte di Cassazione con la sentenza del 17 luglio 1990 n. 7333. Ovviamente è ammessa la procura notarile a favore di terzi.

Nel caso di cessione non solo dell'immobile, ma anche dell'attività in esso esercitata (la cosiddetta cessione di azienda), l'onere della comunicazione ricadrà sul conduttore cedente l'azienda e non sul proprietario dell'immobile.

CONTINUA IN SETTIMA PAGINA

Locazioni commerciali, in Italia ed all'estero

Un'analisi comparativa della legislazione in vigore negli altri Paesi europei appare assai interessante e significativa.

In Francia è ancora operante una normativa a carattere vincolistico, temperata però da meccanismi di adattamento che hanno consentito di superare le più evidenti distorsioni.

Va però avvertito che la normativa francese - cui la nostra risulta essersi significativamente ispirata - presenta aspetti particolari perché di solito l'oggetto della locazione non è semplicemente l'immobile, ma il locale attrezzato e organizzato per l'uso cui è destinato; non esiste cioè una netta distinzione tra immobile ed azienda. La durata delle locazioni non può, normalmente, essere inferiore a nove anni ma il locatore ha facoltà, dopo tre anni, di opporsi alla prosecuzione del contratto per costruire, ricostruire o sopraelevare

l'immobile o svolgervi altri lavori autorizzati. È pure prevista una indennità, dovuta tuttavia per la sola ipotesi di non rinnovo del contratto da parte del locatore, il quale però può sottrarsi al pagamento offrendo altro immobile analogo. La misura non è fissa, nel nostro sistema, ma rapportata al valore commerciale dell'attività o alla spesa che il conduttore incontra per trasferire altrove l'attività stessa. Il sistema risponde, come già detto, ad una concezione differente rispetto alla nostra, che prende in considerazione l'esercizio nel suo complesso e non il semplice godimento dell'immobile.

In questa prospettiva va pure considerata la norma derogatoria in base alla quale le parti possono, inizialmente, convenire di stipulare il contratto per la durata di soli due anni.

Nel **Regno Unito** non esistono disposizioni di carattere generale sulle locazioni ad uso diverso dall'abitativo ma solo disposizioni differenziate a seconda che trattisi di immobili con destinazione industriale, di locali per grandi complessi, di *shopping centers* o di piccoli esercizi commerciali nei centri urbani.

In **Spagna** e in **Germania** non esiste alcuna disposizione specifica per le locazioni commerciali, le quali restano così interamente regolate dalla legge comune sui contratti privati, nella piena disponibilità delle parti contraenti.

Dal raffronto sopra brevemente condotto appare evidente come la maggior parte degli Stati europei privilegino la scelta di non intervenire sull'assetto di interessi liberamente determinato dalle parti nelle loro normali contrattazioni.

È dunque opportuno avviare un processo di ritorno al libero mercato anche nel nostro Paese in linea con le condizioni esistenti nel resto dell'Europa

(Dalla relazione governativa al disegno di legge 11-9-91 sulle locazioni commerciali).

Si elettrizza il mercato delle case

Nuovi estimi, tasse doppie. Corsa a vendere prima dell'anno nuovo.

La fretta alla chiusura dei contratti riguarda anche le donazioni. A partire dal primo gennaio infatti su queste operazioni le imposte arriveranno perfino a triplicarsi rispetto alle attuali.

Per i venditori, oggi, c'è l'Invim che li attende al varco, pronta a far scattare sui plusvalori una rendita sproporzionata («estimi»). Per gli acquirenti la mazzata fiscale non sarà evitabile, dal 1° gennaio 1992 in poi. Se Tizio acquista ad esempio oggi, prima del 31 dicembre '91, una casa in Roma, quartiere Prati, A/2, con rendita catastale 1991 (non 1992) propria del «tipo civile», tale rendita è di 2.800 e va ancora moltiplicata per il coefficiente 313 ed il valore automatico (moltiplicazione per 100) è di lire 81.380.000 trascritto nel registro notarile. Invece se l'acquisto verrà formalizzato (rogito e sua registrazione) verso il 25 o 30 gennaio 1992, tenuto conto che il calcolo avverrà secondo la nuova rendita cioè secondo l'estimo catastale, pari come da tabella a 335.000 (da moltiplicarsi per ogni vano; vani cinque, uguale dunque a 1.675.000), si otterrà un valore automatico più elevato, quello cioè di 167.500.000, che è circa il doppio di quello automatico di oggi.

Gli stessi calcoli e ragionamenti, più o meno, possono essere eseguiti per le altre imposte indirette. In quanto all'imposta sulle successioni, tipicamente progressiva, in cui il primo scaglione di valori è tassabile a partire dai 120 milioni in poi, il grande divario di imposizione è riscontrabile - da uno a due o addirittura da uno a tre - a seconda che una eredità sia trasferita entro quest'anno oppure dall'anno prossimo '92. Idem per la donazione d'un fabbricato.

(Cenisio Zoppis
Il Messaggero 15/10/91)

IL PUNTO SU...

Agevolazioni immobili vincolati

L'intensa azione svolta dalla Confedilizia (in stretto contatto con l'Associazione Dimore Storiche, aderente alla nostra organizzazione) ha consentito di evitare il pericolo che venissero soppresse le agevolazioni per gli immobili vincolati sulla base della legge del 1939. La Commissione interparlamentare dei Trenta - esprimendosi sullo schema di Decreto legislativo proposto dal Ministro Formica, che quella soppressione prevedeva - ha infatti espresso l'avviso (a suo tempo pubblicamente manifestato dalla Confedilizia) che non potessero essere ricomprese nella delega al Governo a suo tempo varata dal Parlamento per il riordino delle «agevolazioni» tributarie, anche gli «oneri deducibili» (gli oneri, cioè, sopportati per la manutenzione degli immobili), trattandosi - in questo caso - di benefici che prevedono una spesa a monte.

Per quest'anno, quindi, il pericolo è fugato. Ma rimane. Il ministro Formica ha infatti incluso nella Finanziaria una previsione che, se approvata, gli consentirebbe - l'anno prossimo - di includere in un provvedimento come quello che la Commissione Usellini gli ha ora respinto, anche gli oneri deducibili. In proposito, la Confedilizia si è già attivata e continuerà comunque ad essere vigilante, nell'interesse della tutela del nostro patrimonio storico e artistico.

Confedilizia circolari

Nel periodo gennaio-ottobre 1991 la Confedilizia ha diramato alle Associazioni aderenti 96 Circolari, con notizie organizzative e pratiche (dati Istat, adempimenti vari ecc.), e direttive interpretative dei nuovi provvedimenti legislativi ed altro. Fra le diverse Circolari, segnaliamo le seguenti:

26 febbraio - Sulla non imponibilità ai fini Invim delle somme corrisposte a titolo di occupazione per pubblica utilità.

8 marzo - Sulle trasformazioni degli impianti di riscaldamento e le maggioranze assembleari richieste.

8 marzo - Sull'aumento del saggio legale di interesse e la legge dell'equo canone.

5 aprile - Sulla dichiarazione di incostituzionalità dell'Iciap e le azioni di rimborso relative.

11 aprile - Sulle istanze di rimborso per le somme corrisposte a titolo di condono fiscale immobiliare (decreto legge non convertito).

15 aprile - Sull'adeguamento alla nuova normativa delle apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili.

24 aprile - Sull'avvio delle operazioni per il nuovo classamento degli immobili.

30 aprile - Sull'iscrizione al Catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali destinati ad abitazione.

9 maggio - Su possibili convenzioni bancarie per i depositi cauzionali o la loro sostituzione con atti di costituzione di garanzia.

9 maggio - Sull'imposta di registro dovuta su conguagli o adeguamenti di canone verificatisi in corso d'anno.

14 maggio - Sul mutamento di indirizzo interpretativo del Ministro delle Finanze a proposito dell'Invim relativa all'edificazione delle aree demolite.

14 maggio - Sulla nuova normativa anti inquinamento acustico.

23 maggio - Sulla elaborazione in corso degli Statuti comunali.

23 maggio - Sulle Commissioni per il prezzario delle opere edili.

7 giugno - Sulla comunicazione all'Autorità di P.S. della cessione in proprietà o in godimento di fabbricati o parti di essi.

11 giugno - Sulla proroga dei termini di prevenzione incendi.

21 giugno - Sulla irripetibilità da parte del conduttore di somme corrisposte a titolo di Istat in carenza di formale richiesta del locatore.

21 giugno - Sulla sanatoria di violazioni in materia tributaria.

5 luglio - Sull'incostituzionalità della legge regionale veneta in punto di assoggettamento ad autorizzazione onerosa della trasformazione d'uso degli immobili senza opere.

10 luglio - Sulle Commissioni per la disciplina della professione di mediatore.

25 luglio - Sulla definitiva regola-

mentazione dei rapporti Iciap.

29 luglio - Sui ricorsi giurisdizionali avverso le nuove rendite catastali.

2 settembre - Sui contributi per il risparmio energetico.

2 settembre - Sulle nuove rendite per gli immobili dei Gruppi D ed E.

25 settembre - Sul regime Iva applicabile alle locazioni di immobili poste in essere da enti non commerciali.

27 settembre - Sull'assistenza ai soci delle Ape avanti le Commissioni tributarie.

27 settembre - Sulla regolamentazione delle somme versate a titolo di condono immobiliare.

30 settembre - Sull'attività di mediazione.

1 ottobre - Sul D.M. 27.9.91 di approvazione delle nuove tariffe d'estimo.

3 ottobre - Sulle agevolazioni fiscali per interventi tesi al risparmio energetico.

3 ottobre - Sulle zone censuarie.

23 ottobre - Sull'integrazione del canone ex art. 23 legge equo canone, il diritto di prelazione e le indennità di avviamento.

25 ottobre - Sulla tutela ambientale.

I Soci delle APE possono prendere visione delle circolari confederali di loro interesse rivolgendosi alle associazioni di appartenenza.

Parola di Prandini...

“Occorre escludere (dalla normativa delle locazioni commerciali) proroghe e rinnovi tipici di un interventismo assistenzialista pronto a sfruttare emozionalmente deviazioni più o meno eccezionali, per imporre vincoli contrastanti con le originarie pattuizioni (legali o contrattuali), forzando il consenso delle parti entro schemi non compatibili con la loro libera determinazione” (dalla relazione Prandini alla prima stesura del disegno di legge sulle locazioni commerciali).

...e parola di Confcommercio

La Confcommercio insiste in tutte le sedi sulla sua richiesta di ancorare l'indennità di buonuscita per i commercianti all'entità della richiesta di canone che il locatore formuli ai fini del rinnovo del contratto.

Sarebbe come stabilire per legge una **tangente** a carico del proprietario (ed a favore del commerciante) per il solo fatto che il locatore “osi” richiedere il canone di mercato. Il tutto, tanto per il rispetto del diritto di proprietà... Cosa ne direbbero i commercianti se questo principio passasse davvero, ma in tutti i settori? Anche, ad esempio, a carico del negoziante, per quando andiamo a fare spesa?

Locazioni: bollo di quietanza

In base alla «Legge finanziaria 1991» (Suppl. ord. alla G.U. n. 303 del 31 dicembre 1990), a decorrere dal 1° gennaio u.s. sono esenti dall'imposta di bollo le quietanze di lo-

cazione quando il loro importo non supera le 150 mila lire, nonché le ricevute relative al pagamento di spese di condominio negli edifici, qualunque sia il loro importo.

Confedilizia Commissioni

COMMISSIONE PROMOZIONE E SVILUPPO

Presidente - Prof. Luigi De Lutio di Castelgudone - Napoli

Componenti - Dott. Giorgio Arbarello - Roma
Dott. Renzo Gardella - Genova
Avv. Francesco Jollo - Napoli

COMMISSIONE ORGANIZZAZIONE

Presidente - Ing. Carlo Radice Fossati - Milano

Componenti - Avv. Enrico Cantoni - Como
Avv. Francesco Granato - Catanzaro
Avv. Prospero Pizzolla - Napoli

COMMISSIONE DIRITTO COMPARATO

Presidente - Avv. Pierluigi Amerio - Torino

Componenti - Avv. Roberto Bruni - Terni
Avv. Nelson Fabbri - Rimini
Dott. Roberta Vaciago - Piacenza

COMMISSIONE LOCAZIONI

Presidente - Avv. Michele D'Amico - Milano

Componenti - Avv. Roberto Adamo - Roma
Avv. Biagio Borsiglia - Reggio Emilia
Avv. Leonardo Gemma Brenzoni - Verona

COMMISSIONE URBANISTICA

Presidente - Arch. Mario Rovere - Torino

Componenti - Ing. Gianfranco Caselli - Rovigo
Ing. Michele Bolognise - Bari
Prof. Marcello Orefice - Napoli
Ing. Giorgio Paganini - Padova
Ing. Cesare Solimene - Napoli

COMMISSIONE RENDITE CATASTALI E PROBLEMI FISCALI CONNESSI

Presidente - Prof. Notaio Gianfranco Gallo Orsi - Torino

Componenti - Dott. Notaio Anselmo Anselmi - Genova
Avv. Roberto Betti - Roma
Ing. Victor Braga - Vicenza
Rag. Sergio Brembati - Milano
Geom. Giorgio Moretti - Mas di Sedico (Belluno)
Dott. Giovanni Taverna - Genova

COMMISSIONE PROBLEMI FISCALI

Presidente - Prof. Lorenzo De Angelis - Genova

Componenti - Dott. Giuseppe Agnesi - Bergamo
Dott. Cosimo Azzarito - Napoli
Avv. Roberto Betti - Roma
Rag. Sergio Brembati - Milano
Ing. Lelio Casale - Torino
Avv. Achille Lineo Colombo - Milano
Dott. Romano Longobardi - Bolzano
Dott. Luca Segalin - Venezia
Dott. Mauro Segalini - Piacenza
Avv. Carlo Emanuele Traina Chiarini - Bologna

COMMISSIONE PROBLEMI CONDOMINIALI

Presidente - Dott. Ivo Amendolagine - Brescia

Componenti - Avv. Vincenzo Brianza - Varese
Dott. Lamberto Londini - Grosseto
Avv. Vittorio Vivona - Bergamo.

Addizionale comunale energia elettrica

Ecco la nascita e l'evoluzione di questa "piovra" sulla bolletta elettrica, che fu istituita "in via provvisoria" nel 1981, è stata poi sempre confermata e aumentata negli anni successivi dalle varie leggi sulla finanza locale.

Anno Misura

- 1981 10 lire a kwh per i soli comuni e le sole abitazioni, in via provvisoria.
- 1982 Come nel 1981, ma con un aumento, sempre a favore dei comuni, di 5 lire a kwh per le utenze non domestiche con potenza fino a 500 kw.
- 1983 Come nel 1982, ma per le utenze non domestiche sdoppiata in 4 lire a favore dei comuni e 4 lire a favore delle province: il limite di potenza impegnata viene elevato a 1.000 kwh.
- 1984 Aumento a 11 lire per le abitazioni e a 4,5 lire per le utenze non domestiche.
- 1985 Aumento, rispettivamente a 12 e a 5 lire.
- 1986 Nuovi rincari a 13 e 5,5 lire.
- 1987 Ulteriore aumento a 14 e a 6 lire (dal 1° marzo).
- 1987 Ulteriore aumento per le utenze non domestiche a 8 lire (1° maggio).
- 1988 15 lire per le utenze domestiche, 6,5 e 8,5 per quelle non domestiche (dal 1° gennaio).
- 1988 18 lire per le utenze domestiche, 6,5 e 11,5 per quelle non domestiche (dal 30 luglio).
- 1989 25 lire per le utenze domestiche e 7 lire in più per quelle non domestiche.
- 1990 Aumento da 25 a 28,5 lire per abitazioni non di residenza anagrafica (secondo case).
- 1991 36 lire per le utenze domestiche, esclusi i primi 150 Kilowattora.
(Fonte Unione consumatori)

Socof: gli accertamenti sono caduti in prescrizione

È caduto in prescrizione, il 31 dicembre 1990, l'accertamento della Socof, la sovrimposta comunale sui fabbricati decretata nel 1983. Originariamente il termine per gli avvisi di accertamento o riaccertamento da parte dei Comuni era fissato al 31.12.89 ma la legge 165/90 lo aveva poi prorogato al 31.12.90.

Integrazione malattia proprietari casa

Il Fondo integrativo malattia per i proprietari di casa funziona ormai a pieno regime da quattro anni.

Il FIMPE copre tutte le spese per ricoveri con o senza intervento chirurgico, fino ad un massimo di L. 30.000.000 per anno solare e per persona, con uno scoperto del 25%. Tale scoperto non viene applicato nel caso di "grandi interventi" (il cui elenco è riportato in appendice nel nuovo regolamento), per i quali il massimale viene elevato a L. 100.000.000 annui, per nucleo familiare.

Il FIMPE rimborsa, inoltre, il 70% delle spese sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di L. 1.500.000 per anno solare e per persona. I limiti di indennizzo per l'acquisto di protesi in genere (escluse quelle odontoiatriche e lenti) e per l'assistenza infer-

mieristica domiciliare sono invece di L. 500.000 (per anno per persona).

I premi annui finiti sono i seguenti: nucleo familiare di:

1 persona	L. 700.000
2 persone	L. 950.000
3 persone	L. 1.160.000
4 persone	L. 1.360.000

per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare) L. 170.000

Gli uffici FIMPE sono a disposizione per fornire qualunque informazione al riguardo:

a Roma, Via Pisanelli 25, tel. 06/3619693

a Milano, Via Meravigli 3, tel. 02/8056643.

Possono aderire al Fimpe tutti i proprietari iscritti alle Ape, sia direttamente sia tramite condominio (fino al 72° anno di età).

ASSINDATCOLF

Nuovo contratto

L'Assindatcolf (Associazione Datori Lavoro Domestico aderente alla Confedilizia) informa che - essendo scaduto già da tempo il Contratto collettivo di Lavoro del settore - i sindacati dei lavoratori domestici hanno di recente presentato la propria piattaforma rivendicativa al fine della stipula del nuovo contratto.

Le trattative sono di recente iniziate e sul loro corso saranno tenute adeguatamente informate le Associazioni locali.

In particolare, sarà a suo tempo tempestivamente fatta conoscere l'ipotesi di accordo.

Quattro categorie di colf

PRIMA SUPER:

collaboratrici domestiche che attestino «professionalità specifiche sul piano pratico operativo, ancorché siano in possesso di un diploma specifico o di un attestato professionale, riconosciuto dallo stato o da enti pubblici»

PRIMA:

colf che «con piena autonomia e responsabilità presiedono all'andamento della casa per esplicito incarico delegato dal datore di lavoro o che comunque svolgono mansioni per le quali occorre una specifica ed elevata

competenza professionale (dama di compagnia, direttrice di casa, maggiordomo, capocuoco o chef, infermiere diplomato generico, assistente geriatrico domiciliare)»

SECONDA:

«mansioni relative alla vita familiare, con la necessaria e specifica capacità professionale (balia o bambinaia, cuoco o cuoca, cameriere o cameriera, guardarobiera, stiratrice, custode o portinaio di ville o case private, prestatore di lavoro generico che abbia compiuto il periodo di servizio necessario per il passaggio dalla 3ª alla 2ª categoria - che è di 18 mesi se l'assunzione avviene dopo i 18 anni,

di tre anni se l'assunzione avviene prima dei 16 anni, di due anni se l'assunzione avviene tra il 16° e il 18° anno - e ogni altro prestatore di lavoro che non rientri nella 1ª o nella 3ª categoria)

TERZA:

prestatrici di lavoro generico che non abbiano compiuto il periodo di anzianità di servizio per il passaggio da questa categoria alla 2ª, e coloro che svolgono mansioni esecutive prettamente manuali o di fatica (addebi esclusivamente alle pulizie o al giardinaggio per manutenzione ordinaria, aiuto cucina, lavandaia, stalliere).

IL PUNTO SU...

La riforma delle locazioni commerciali

Il disegno di legge del Governo sulle locazioni commerciali è attualmente all'esame della Commissione ambiente della Camera dei deputati, in sede referente. Nella versione Prandini prevedeva una durata secca dei contratti di 9 anni. A seguito di un personale intervento del Presidente Andreotti in Consiglio dei ministri, prevede oggi una durata di 9 anni, rinnovabile di altri 3 ove il locatore non intenda utilizzare in proprio l'immobile. La proposta governativa stabilisce poi in 24 mensilità di canone la misura dell'indennità di avviamento ed introduce la prelazione del locatore in caso di cessione dell'azienda da parte del conduttore. La proposta Prandini è rimasta ferma in alcuni punti essenziali: patti in deroga (con l'assistenza delle organizzazioni di categoria), sia sulla durata che sull'indennità; Istat al 100 per cento; possibile devoluzione ad arbitri delle controversie. Il disegno di legge reca una disposizione valevole anche per le locazioni abitative: il deposito cauzionale potrà essere versato su conto corrente bancario, con capitale vincolato a disposizione del locatore ed accreditato degli interessi a favore del conduttore.

La cura dimagrante della lira in 30 anni

Coefficienti per moltiplicare valori espressi in lire degli anni sottoindicati da tradurre in lire settembre 1991
(Indici costo vita fino al 1967 e prezzi al consumo dal 1968) - Fonte Istat

Parole al vento

«Occorre rendere più efficienti gli organismi pubblici incaricati della realizzazione dei programmi costruttivi avviando la riforma degli Istituti autonomi case popolari».

Programma del governo Cossiga II, 14/4/1980.

«Per l'edilizia abitativa... massimo è l'impegno per la revisione dell'equo canone e per il riscatto delle case popolari».

Programma del governo Spadolini II, 30/8/1982.

«Questo quadro di una organica politica dell'edilizia abitativa è completato dal riferimento a quella parte di essa che può essere realizzata dai privati sia come effetto della riforma dell'equo canone, sia con la soluzione del problema della cessione in proprietà degli alloggi da parte degli Iacp».

Programma del governo Fanfani VI, 10/12/1982.

«Tra i provvedimenti immediati ha particolare priorità una riforma dell'equo canone che ne elimini gli aspetti più negativi, consentendo ai proprietari una meno ardua disponibilità dell'alloggio e sostenendo con opportune misure di salvaguardia sociale i locatari anziani e meno abbienti».

Programma del governo Craxi I, 9/8/1983.

«Nella politica della casa occorre portare a compimento provvedimenti riguardanti l'equo canone».

Programma del governo Andreotti VI, 26 luglio 1989.

«Non ci sfuggono altre importanti questioni, alcune delle quali - tra queste quelle relative all'ambiente, alla scuola, all'università, alla ricerca, alla riforma sanitaria, all'agricoltura, al turismo e alla casa - di particolare sensibilità.

Ad esse il governo continuerà a prestare la massima attenzione chiedendo, in un intensificato impegno delle due Camere, la sollecita approvazione dei provvedimenti pendenti e promuovendo le opportune iniziative volte ad accelerare il perfezionamento di altri essenziali disegni di legge, alcuni dei quali in fase di avanzata elaborazione».

Programma del governo Andreotti VII, 17/4/1991.

Come va l'Italia

(Dati al netto delle variazioni stagionali in percentuali)

La denuncia cessione alloggi

SEGUE DALLA TERZA PAGINA

Una riflessione a parte merita, invece, il capitolo che riguarda l'autorità di Pubblica sicurezza competente a ricevere la dichiarazione. Qualora l'immobile sia localizzato in un Comune privo dell'autorità di Pubblica sicurezza, la comunicazione dovrà essere effettuata al sindaco, che nella fattispecie rappresenta l'autorità di Pubblica sicurezza a norma del vigente Testo Unico sulla materia.

È bene infatti ricordare che la Corte di Cassazione (con la sentenza n. 7228 del 12 luglio 1990) ha ritenuto che la comunicazione effettuata al questore competente territorialmente non assolve l'onere di legge.

Vi è poi il problema di definire con esattezza il termine entro cui effettuare la comunicazione. L'art. 12 prevede, come ricordato, le quarantotto ore successive alla cessione e l'interpretazione corrente afferma che esso decorre dalla materiale immissione nella disponibilità dell'immobile, a nulla valendo la data di stipula del contratto. Pertanto, ove tale data non corrispondesse alla immissione in possesso nell'immobile, il termine per la presentazione della denuncia inizierà a decorrere da quest'ultimo momento. L'elemento privilegiato da tale tendenza è quello della disponibilità effettiva dell'immobile da parte del conduttore o dell'acquirente (a seconda delle fattispecie).

Merita infine un cenno il profilo della sanzione amministrativa per la mancata effettuazione della denuncia e la sua quantificazione che la legge rimette al principio della discrezionalità da parte del sindaco. La Cassazione, con la sentenza n. 7228/90, ha ritenuto perfettamente coerente tale criterio, affermando che anche il comportamento della parte cedente può giustificare il convincimento del sindaco, ad esempio quando si sia in presenza di un'eventuale recidività da parte del cedente.

Marcello Cruciani

CASSAZIONE, GIURISPRUDENZA INEDITA

Integrazione canone (art. 23)

Finora, non si sapeva come regolarsi (la giurisprudenza di merito ha detto in merito tutto e il contrario di tutto). Ma ora, un punto fermo c'è e l'ha messo la Cassazione con un'importante sentenza (n. 3388/91), allo stato inedita.

Si tratta, dunque, di stabilire se l'integrazione del canone dovuta dal conduttore ove il locatore esegua sull'immobile opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (art. 23 legge equo canone) possa riguardare anche opere eseguite prima dell'inizio del rapporto di locazione in corso. E la Suprema Corte ha detto di sì, senza esitazione.

"L'integrazione è dovuta - ecco il principio fissato - non solo per le opere realizzate nel corso del rapporto, ma anche per quelle anteriormente eseguite nel corso di precedente rapporto locativo, perchè nell'interpretazione letterale della norma è quella logico-sistematica (in relazione alla quale decisivo riscontro testuale è offerto dall'art. 24 della legge sull'equo canone, che considera equo il canone eventualmente integrato ai sensi dell'art. 23) consentono di riferire la disposizione in questione solo alle opere eseguite nel corso del rapporto locativo".

Indennità avviamento

Con una sentenza (n. 5038/91) allo stato inedita, la Cassazione ha risolto un importante problema relativo alla quantificazione dell'indennità di avviamento dovuta al conduttore di immobile ad uso diverso dall'abitativo al termine della locazione.

L'indennità, dunque, deve essere commisurata - secondo la legge dell'equo canone - ai canoni di locazione di immobili aventi analoghe caratteristiche. Ma se la cosa non è materialmente possibile? Come si fa?

"Nell'impossibilità di fare riferimento ai canoni di locazione di immobili con analoghe caratteristiche effettivamente pagati nella zona, il canone corrente di mercato sulla base del quale deve essere determinata l'indennità di avviamento - ha detto la Cassazione - può anche essere determinato dal giudice tenendo conto dell'avviamento commerciale dell'azienda e sulla base delle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza".

Come si vede, un principio addirittura rivoluzionario (se sarà confermato).

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA

Incontro Prandini-Sforza Fogliani

Il presidente della Confedilizia Sforza Fogliani è stato ricevuto dal Ministro dei Lavori Pubblici sen. Prandini al quale ha espresso le preoccupazioni dell'organizzazione per la politica fiscale del Governo sulla casa. "La nostra opinione - ha dichiarato il presidente della Confedilizia al termine dell'incontro - è che, anziché continuare a gravare su chi

già paga, occorra prima impostare una seria azione di recupero dell'evasione (stimabile in 4mila miliardi): un obiettivo a portata di mano, dopo il completo aggiornamento del Catasto, con il semplice incrocio dei dati catastali e di quelli dei modelli 740". Il presidente Sforza Fogliani ha così continuato: "Mi auguro che la Commissione (della quale la

Confedilizia fa parte) insediata dal ministro dei Lavori pubblici, in accordo con le Finanze, per studiare il trattamento fiscale degli immobili, possa pervenire in tempi brevi a quell'attendibile e certo approfondimento che è fino ad ora mancato in sede parlamentare, benchè sia stato reiteratamente richiesto anche in quella sede".

Le parole del catasto

Ufficio tecnico erariale: ha la funzione di conservare e realizzare l'inventario dei beni immobili su tutto il territorio dello Stato. Situato in ogni provincia, cura terreni e fabbricati ed ha il compito di "trattare" volture, accatastamenti e modifiche.

Volture: sono atti che cambiano lo stato di possesso dell'immobile e sono per lo più relative a compravendite e successioni.

Catasto edilizio urbano: può essere definito un archivio ove vengono conservati ed aggiornati i dati sugli immobili e sui proprietari. Situato in ogni comune costituisce una sezione dell'Ufficio tecnico erariale.

Rendita catastale: è l'elemento base mediante il

quale si determina l'imposizione immobiliare sia in relazione al reddito reale ed effettivo che al riguardo dei trasferimenti di immobili.

Zona censuaria: è una divisione del territorio comunale di per sé abolita con la riforma relativa agli estimi catastali, ma ancora vigente al fine di stabilire l'ammontare del valore dell'immobile.

Calcolo nuova rendita catastale: relativamente agli immobili situati nel gruppo A la nuova tariffa d'estimo deve essere moltiplicata per il numero dei vani catastali; per gli immobili di cui al gruppo B la tariffa d'estimo deve essere moltiplicata per i metri cubi cui ammonta l'immobile; relativamente al gruppo C l'unità di consistenza per la quale deve essere moltiplicata la nuova tariffa è invece il metro quadrato.

Chi tassa la prima casa...

Paese	Reddito imp.
Belgio	60% dell'affitto normale
Danimarca	2,5 - 7,5
Finlandia	3% del valore
Germania	1/4
Grecia	4
Italia	1,25
Norvegia	2,5
Olanda	1,3
Spagna	2
Svezia	2 - 8

...chi non la tassa

Paese	Reddito imp.
Australia	/
Austria	/
Canada	/
Francia	/
Irlanda	/
Regno Unito	/
Stati Uniti	/

(Fonte: Ocse)

DALLA PRIMA PAGINA

Ricorsi nuove rendite

Con la valanga di ricorsi di cui intendiamo investire TAR e Commissioni Tributarie, vogliamo protestare contro questo modo di procedere - in contrasto con qualsiasi minimo principio di Stato di diritto e di trasparenza - ancor prima che contro l'aggravio di fiscalità che determina l'illegittimo passaggio dalla tassazione del reddito a quella del valore (sul quale sono basate le nuove tariffe d'estimo e le nuove rendite), essendosi così introdotta, surrettiziamente, una patrimoniale di fatto, finora smentita da tutti i politici di tutti i colori.

La nostra protesta investe anche un altro aspetto. Il Senato trova il tempo di mandare avanti proposte di legge per il blocco degli sfratti, ma nel contempo non degna di attenzione il progetto Prandini che - con l'inserimento della previsione di aggancio dell'equo canone, nelle limitate zone dove dovrebbe rimanere, ai valori dei nuovi estimi - consentirebbe se non altro di eliminare quell'assurdo che appunto l'attivazione dei nuovi estimi crea: l'esistenza di due differenti valori per un medesimo immobile, uno - di mercato - per pagare le tasse e l'altro - politico, fissato dalla legge dell'equo canone - per percepire i canoni. Una situazione assurda, da Terzo mondo, da "rivolta fiscale", in un Paese civile. Eppure, il Senato dorme, e disattende gli stessi appelli al proposito del Ministro competente (e pensare che persino i sindacati inquilini sono d'accordo

sull'aggancio dell'equo canone ai valori dei nuovi estimi).

Terzo motivo di protesta: l'assurdo che si attivino le nuove rendite, imponendo agli italiani tutta una serie di adempimenti anche costosi, quando è in corso di revisione il classamento (l'inquadramento, cioè, di ogni immobile in una sua propria categoria e classe). Nel 93, bisognerà fare tutto daccapo ed adattare i nuovi estimi al nuovo classamento.

Ancora. Le nuove rendite saranno prese a base per pagare le imposte sui redditi. Ma ha senso, allora, che esse si basino - come già s'è detto - non più sulla redditività degli immobili (com'era sinora) ma sul valore di mercato degli stessi? E basarsi sul valore, rispetta poi il principio costituzionale di progressività delle imposte sui redditi?

A tutti diciamo: ricordate che se i nuovi estimi delle vostre case (e dei vostri luoghi di lavoro in genere) diventeranno - in mancanza di ricorso nei termini - definitivi, lo diventeranno per sempre. Non fidarsi delle agevolazioni (che oggi possono esserci e domani non esserci più) e pensare piuttosto che essi costituiranno la base per tutta la futura imposizione fiscale sulla casa, diretta e indiretta, oltre che per l'INVIM, per la rivalutazione obbligatoria e per l'ICI (la nuova Imposta comunale immobili) che i politici pensano di regalarci appena passate le elezioni politiche, dal primo gennaio del 93'.

Quando lo stato si mangia la parola

tere ai «valori immobiliari» lo disse fra gli altri, nella stessa seduta, anche il senatore Degola (dc), e nessuno si espresse in senso diverso. Nella seduta, poi, del 5 dicembre, il relatore, onorevole Rufino (dc) disse solennemente, a proposito della cennata provvisorietà (fino alla riforma del catasto) del regime di equo canone allora stabilito: «Si tratta di un impegno di grande momento, che coinvolge la responsabilità delle forze politiche e del governo perché non è pensabile una permanente disciplina delle locazioni non collegata all'esistenza di valori fiscali parametrati e fissati dal catasto».

Altrettanto solennemente si espressero, nella seduta del giorno dopo, i ministri dei lavori pubblici Gullo e di grazia e giustizia Bonifacio: il primo ribadì che la scelta operata per la quantificazione del canone legale non era definitiva «ma, come è del resto previsto dall'accordo a sei, di carattere transitorio, fino alla formazione di un catasto dei valori immobiliari ispirato a criteri nuovi»; il secondo, poi, disse: «Il metodo potenzialmente preferibile è quello di collegare la determinazione del canone a un dato di riferimento oggettivo, di facile accertamento, ancorato al valore effettivo dell'immobile e bivalente, sia per l'equo canone che per fini fiscali», così concludendo: «Le note carenze del catasto hanno impedito di seguire fin d'ora quella che rimane comunque la direzione verso la quale muovere».

Alla camera dei deputati le osservazioni, e gli impegni, furono di al-

rettanta categoricità. A darne conto, basterà riferire della relazione di maggioranza: in essa, il relatore, onorevole Borri (dc), faceva espressamente presente che il sistema di equo canone individuato, «giusta l'ultimo comma dell'art. 12» assumerà «una funzione di ponte verso un nuovo assetto della materia, demandato all'attuazione della riforma del catasto», aggiungendo altrettanto esplicitamente che la norma da ultimo citata «prevede il passaggio dal sistema amministrativo al sistema catastale, quando questo sarà trasformato da catasto di rendite in catasto di valori». L'accordo, dunque, fu generale, e l'impegno preciso.

Ebbene, oggi che il «catasto di valori» (per usare la felice espressione dell'onorevole Borri) l'abbiamo, che ti fa, quatto quatto, il governo? Ha approvato (col voto contrario del ministro Prandini, come egli ha di recente dichiarato a un convegno dei legali della Confedilizia) una norma (art. 1, decimo comma, dl n. 299/91 sull'Invim straordinaria) che abroga, puramente e semplicemente, quella disposizione (il più volte precitato ultimo comma dell'art. 12 della legge n. 392/78 sull'equo canone) che prevede, appunto, che la normativa in essere dovesse rimanere in vigore solo fino alla riforma del catasto.

E pensare che persino i sindacati dei conduttori Sunia-Sicet-Uniat (*Notiziario Erp* n. 9/91, pag. 25) hanno di recente approvato un documento nel quale è detto che il nuovo regime delle locazioni dovrà essere più agile, di

semplice applicazione e ancorato ai parametri del catasto riformato.

Insomma, e per concludere, il regime attuale di equo canone doveva essere provvisorio, ma si diceva questo, però, finché non c'era il catasto dei valori. Oggi che questo catasto (con le nuove tariffe d'estimo) c'è, cambia tutto: il provvisorio diventa definitivo. Il ministro Bonifacio aveva detto che l'obiettivo era quello di ottenere, tramite il catasto, valori valevoli sia per l'equo canone che per fini fiscali, e ora che la cosa è possibile si stabilisce (addirittura per decreto legge) che deve invece essere perpetuato il criterio secondo il quale si pagano le imposte sul valore di mercato degli immobili e si percepiscono i fitti sulla base del valore politico della costruzione stabilito dalla legge.

E anche il senato, dal canto suo, fa la sua parte cincischiando sul Cer e sul Cipe (e quindi, per intenderci, sui titolari della ripartizione dei finanziamenti pubblici, che è poi quello che solo importa a certi politici) e bloccando di fatto la riforma Prandini dell'equo canone.

Siamo alla truffa di stato, allo stato che si mangia la parola per decreto legge. E quando della conversione in legge di quest'ultimo provvedimento governativo si discuterà in parlamento, staremo a vedere che ne diranno i parlamentari. Molti sono ancora gli stessi che nel 77-78 dissero, e giurarono, esattamente l'opposto.

(Articolo del presidente confederale ITALIA OGGI 26/9/91)

Aggiornamento dei canoni di locazione

Si informa che con recente sentenza — *allo stato inedita* — la Corte di Cassazione (sez. III, 8.3.1991, n. 2462 - Pres. Meo, Est. Giustiziani) ha risolto un importante problema in materia di aggiornamento ISTAT, pronunciandosi per la prima volta — che risulti — sul particolare problema.

La Suprema Corte ha così stabilito il seguente principio:

“In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 24 legge 27 luglio 1978 n. 392, il quale prevede che l'aggiornamento del canone deve essere chiesto dal locatore al conduttore con lettera raccomandata, *non esclude che lo spontaneo uniformarsi del conduttore alle richieste effettuate oralmente dal locatore nella misura di legge sia vincolante per il conduttore medesimo*, con conseguente esclusione della possibilità di ripetere gli aggiornamenti corrisposti”.

Notiziario mensile
riservato agli iscritti
alle Associazioni
della proprietà edilizia

Anno 1
Numero 1

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redattore
FLAVIO SALTARELLI

Redazione
Ufficio Stampa
Confedilizia
Roma - Via Pisanelli, 25
Tel. 06/3611959

Impaginazione e
Fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
T.E.P. - Piacenza

Autorizzazione Tribunale
di Piacenza n. 442