

Importante sentenza della Corte costituzionale sulla competenza delle Commissioni per gli estimi

La Corte costituzionale (sent. n. 9/93) ha dato un nuovo, decisivo colpo, favorevole all'interpretazione da sempre sostenuta dalla Confedilizia: favorevole, cioè, alla competenza delle Commissioni tributarie a decidere delle controversie in materia di Tariffe d'estimo. Ed è, per il vero, motivo di grande soddisfazione per la nostra organizzazione vedere che su una posizione che - nel novembre '91, quando si cominciò a parlare del problema - vedeva allineati sulla nostra (coraggiosa) tesi ben pochi cattedratici ed "opinionisti" (e molti, hanno preferito stare alla finestra), si è poi schierata la maggior parte delle Commissioni (e degli studiosi, in seguito). Anche l'Avvocatura dello Stato sostiene oggi la nostra tesi della competenza delle Commissioni.

Nella sua sentenza, la Corte costituzionale evidenzia che in favore della censurabilità - nel senso della diapplicazione ex art. 16 D.P.R. 636/72 - avanti la giurisdizione tributaria degli atti generali contenenti i prospetti delle nuove Tariffe "si è pronunciata gran parte della giurisprudenza delle Com-

missioni in considerazione della attribuzione di rendita in concreto derivante dalla adozione delle nuove Tariffe". Comunque - evidenzia la Corte - anche quelle (poche) Commissioni che si sono pronunciate in senso diverso, in ogni caso "implicitamente ammettono la possibilità della tutela nel momento della successiva concretizzazione del rapporto tributario ancorato alla rendita catastale derivante dalla applicazione dei nuovi estimi". Per cui - dice sempre, testualmente, la Corte - "tali essendo sul punto le opzioni interpretative alternativamente formulate, è chiaro allora che ciò che, con riguardo ai provvedimenti di revisione degli estimi, viene in discussione è non già l'an ma solo il quomodo dell'accesso alla tutela giurisdizionale avanti le Commissioni tributarie".

In sostanza, e per concludere. La sentenza della Corte costituzionale (della quale è stato relatore il giudice Granata) è chiara: la competenza delle Commissioni c'è senz'altro. Appunto come ha sempre detto la Confedilizia (anche contrastando "soloni" più o meno improvvisati).

Per i patti in deroga attenzione alla rappresentatività

L'agenzia di stampa Agf ha diffuso nei giorni scorsi una nota riferita ad una "neonata" (così definita) associazione "Anpe". Nella stessa, questa (sedicente) "associazione nazionale" lamenta di essere discriminata, che nessuno la prende in considerazione (né proprietari né inquilini) e si dice testualmente: "La torta dei patti in deroga se la vogliono dividere le altre associazioni dei proprietari, che all'Anpe non vogliono lasciare neppure le briciole".

L'approccio in termini di "torta" non è, invero, dei più appropriati, per

la serietà (e responsabilità) delle funzioni che l'assistenza per i patti in deroga comporta. Semmai, è solo adatto alla carnevalata di chi, a settembre, ha attaccato la Confedilizia per l'Accordo-quadro sottoscritto, ed a febbraio s'è dichiarata - come appunto questa "Anpe" ha fatto - disponibilissima a firmarlo (anzi, richiedendo - col cappello in mano - di poterlo fare).

Il problema, comunque, non è di questo tipo. Il problema è che - per specifico dettato di legge - i patti in deroga possono essere stipulati, e sono validi, solo con l'assistenza - tramite

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Più anziani, più proprietari

Antonio Canini riferisce su *Il nuovo Corriere dei Costruttori* (n. 11/93), in un interessante articolo, dell'ultimo "Rapporto Bnl-Centro Einaudi sul risparmio e sui risparmiatori in Italia", curato dal prof. Mario Deaglio.

Tra il 1983 e il 1992 il numero dei proprietari di un'abitazione è passato dal 60,3 per cento al 71,4 per cento, mentre il numero dei conduttori si è drasticamente ridotto scendendo dal 35,2 per cento del 1983 al 23,7 per cento del 1992. Rispetto al campione esaminato, risulta proprietario della propria casa l'80 per cento degli imprenditori e dei liberi professionisti, il 79,6 per cento dei dirigenti e degli alti funzionari, il 76,6 per cento degli insegnanti e il 69,5 per cento degli impiegati. La proprietà risulta poi più diffusa nelle fasce di età più anziane. Esiste tuttavia un netto divario tra i cinquantenni (80,7 per cento di proprietari) e gli ultrasessantenni (75,2 per cento); oltre la soglia dei sessanta anni si registra infatti un brusco aumento della quota dei non proprietari per insufficienza patrimoniale o di reddito (12,4 per cento).

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Omissione della manutenzione (ma per incuria)

"Rientrando nel concetto di danneggiamento qualunque condotta omissiva o commissiva che diminuisca sensibilmente il valore della cosa, e consistendo il pregio di un'opera d'arte anche nella fruibilità estetica del monumento, integra il reato di cui all'art. 733 cod. pen. la condotta dei proprietari di un palazzo notificato per il suo particolare valore storico-artistico che, omettendo *per incuria* l'esecuzione di lavori di manutenzione e di restauro degli elementi lapidei disgregantesi per effetto degli agenti atmosferici e determinando l'intervento della P.A. per la messa in opera ed il mantenimento per oltre un ventennio di un vistoso ponteggio parasassi a tutela della pubblica incolumità, concorrono a cagionare una grave alterazione degli elementi architettonici e la duratura obliterazione della facciata con elementi posticci". Lo ha stabilito il Pretore di Firenze, Crivelli (in *Giur. merito* 1992, 1336).

Restano i patti in deroga per l'uso diverso

Il sen. Macchicco (Pri) ha presentato al Senato un emendamento teso a limitare all'uso abitativo la possibilità di stipulare contratti in deroga all'equo canone.

L'iniziativa (alla quale si vuole non estranea la Confcommercio) è naufragata davanti alle reazioni negative che ha suscitato, e lo stesso proponente ha ritirato l'emendamento in questione. In particolare, la Confedilizia ha sottolineato che la limitazione non aveva ragione d'essere posto che nel settore commerciale si confrontano solo interessi economici. A contrario, l'iniziativa dimostra comunque che i contratti in deroga si possono all'evidenza stipulare anche per l'uso diverso.

le loro strutture provinciali - delle "organizzazioni nazionali" maggiormente rappresentative". E per sottrarre i contratti relativi alla sanzione di nullità (con conseguente riduzione ad equo canone) non è all'evidenza sufficiente che vengano sottoscritti da associazioni che non siano effettivamente nazionali (e che solo inseriscano tale aggettivazione nella propria denominazione). La precisazione - sulla quale richiamiamo l'attenzione di tutti i proprietari - vale anche per note (piccole) associazioni (che si dicono dei piccoli proprietari).

PATTI IN DEROGA

Anche col contratto tipo ci vuol sempre l'assistenza

La Confedilizia - l'organizzazione dei proprietari di casa - ed i sindacati inquilini Sunia-Sicet ed Uniat hanno messo a punto un contratto tipo, un modello - cioè - di contratto di locazione in deroga dalla legge dell'equo canone. Come la stampa ha già ampiamente riferito, si tratta di un contratto-promemoria: in pratica, di un contratto che segnala molteplici opzioni (prelazione o no, diritto di recesso o no, aumento del canone o no per opere di manutenzione straordinaria e così via) nell'ambito delle quali sono le parti stesse che devono scegliere. Questo, del resto, è proprio lo spirito dei contratti in deroga: valorizzare le parti, mettere la loro autonomia al centro del rapporto di locazione (prima, invece, era la legge che faceva tutto), fare che siano loro a ricercare l'equilibrio generale del contratto (in tutti i suoi elementi).

Qualcuno, però, si chiede se - col contratto tipo - sia ancora necessaria l'assistenza dell'associazione della proprietà edilizia e di un sindacato inquilini. E la risposta è - senza esitazione alcuna - positiva. Il contratto tipo - come si è anche ora ricordato - è un promemoria, e basta. Ma le sue statuizioni in deroga sono sempre valide alla condizione precisa stabilita dall'art. 11 della legge 359 dell'agosto scorso: che l'accordo su di esse sia dalle parti raggiunto con l'assistenza delle associazioni di categoria.

Nuovo decreto-legge per estimi sfitto e immobili vincolati

Il Governo ha approvato un nuovo decreto-legge (n. 16, del 23.1.1993) di reiterazione degli estimi-Formica: contemporaneamente, peraltro, viene anche disposta la revisione degli stessi (sulla base della effettiva redditività degli immobili) nonché un conguaglio a favore dei proprietari che, nel frattempo, paghino imposte con riferimento ad estimi non aderenti alla realtà. È il - concreto - risultato dell'azione di contestazione svolta dai proprietari di casa (con 400mila ricorsi circa alle Commissioni tributarie), sotto la guida della Confedilizia.

Le favorevoli novità del decreto-legge (presentato per la sua conversione alla Camera dei deputati) non finiscono peraltro qua. La normativa - il cui testo esatto è già stato tempestivamente trasmesso a tutte le Ape, nelle cui sedi può essere consultato dai soci - dispone ("in considerazione anche delle mutate condizioni oggettive") l'abrogazione della disposizione che prevede, ai fini dell'imposizione diretta, l'aumento del 300 per cento del reddito delle unità immobiliari ad uso di abitazione, non locate per almeno sei mesi nel periodo di imposta (art. 38 T.U. 917/86). Con lo stesso provvedimento di legge - che reitera pure le favorevoli disposizioni per la prima casa - si stabilisce anche che, per gli immobili di interesse storico o artistico, la base imponibile, ai fini dell'ICI, è determinata mediante l'applicazione alla rendita catastale - risultante dalla adozione della tariffa d'estimo di minor ammontare tra quelle previste per la zona censuaria ove è sito l'immobile - dei moltiplicatori previsti dall'art. 52, ultimo comma, del T.U. del Registro, approvato con D.P.R. 26.4.1986 n. 131 (criteri, questi ultimi stabiliti dal decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, art. 5, istitutivo dell'imposta comunale).

Polemichetta Sicet

Il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, dopo la diffusione dell'opinione del sindacato inquilini Sicet sui patti in deroga, ha dichiarato:

"Chi attacca i patti in deroga vuole il ritorno al mercato nero, per specularci su, e vuole - per lo stesso motivo - che non si sgonfi il problema degli sfratti, come invece sta avvenendo coi rinnovi contrattuali propiziati dai contratti in deroga all'equo canone. Molte di queste critiche, anche, sono indotte da chi vuole l'eliminazione di un meccanismo che - attraverso il numero dei contratti in deroga sottoscritti - verifica la consistenza territoriale delle singole organizzazioni sindacali. Se poi il Sicet ha davvero riscontrato aumenti contrattuali di canone che giudica esagerati, vuole dire che le sue strutture li hanno autorizzati; e le strade, allora, sono due: o c'è stata - e non lo crediamo - collusione dei Sicet provinciali con la proprietà, o non si trattava di aumenti poi così esagerati rispetto ai precedenti, non sempre neppure a equo canone (com'è per molti enti pubblici). Oltretutto, il Sicet ha avuto la sfortuna di gridare all'aumento dell'inflazione che i contratti in deroga comporterebbero proprio nel momento in cui - dopo 6 mesi dalla nuova normativa sui patti fuori equo canone - venivano diffusi i dati dai quali risulta che l'inflazione ha messo a segno in gennaio il tasso più basso dal 1987 ad oggi. Segno che i patti in deroga - a parte le entrate che comportano per il Fisco - hanno operato proprio in senso antinflazionistico, riducendo del 40-50% i canoni neri".

DALLE RIVISTE...

La mia casa in condominio, la rivista ufficiale dell'Assocond, pubblica (n. 3/92) un esaustivo articolo di Saverio Fossati sulla nuova normativa sui rumori: si chiarisce che, dopo il d.p.c.m. 1.3.91, sono ancora numerosi i dubbi sull'interpretazione dei limiti di rumorosità.

Sull'*Informatore Pirola* (n. 49/92), studio di Franco Roscini-Vitali relativo alle problematiche fiscali dell'addebito al locatario dell'immobile dell'Isi pagata dalla società.

Metroquadro (n. 11/92) pubblica un'importante intervista col Ministro delle Finanze, Gorla: viene chiarito che la prossima revisione degli estimi dovrà riferirsi allo stesso biennio della precedente (1989-90) e che "servirà per eliminare tutti i problemi riscontrati fino ad oggi".

Nuova Rassegna (n. 20/92) si chiede - con un articolo di Armando Ciralli - se i passi carrabili "a raso" sono soggetti a tassazione mentre, sulla stessa rivista, Domenico Rodella illustra le tormentate vicende dell'indennità di espropriazione.

Diversi, e tutti importanti, articoli sulla pregevole rivista *Consulente immobiliare* (n. 461/92): Silvio Rezzonico tratta della copertura dei box interrati (impermeabilizzazione e riparto delle spese), ancora lo stesso autore tratta di "Questioni in materia di patti in deroga", Alessandro Antonelli e Luca Poggi chiariscono alcuni dubbi in materia di catasto elettrico mentre Maurizio Gallo-Orsi illustra problemi pratici in materia di comunione legale dei beni (con particolare riferimento all'incidenza del regime patrimoniale dei coniugi negli acquisti di immobili).

Delle case di campagna (le costruzioni rurali - vi si fa presente - devono essere dichiarate al catasto edilizio urbano se non vengono adibite a un utilizzo agricolo, ma la mancanza di controllo consente l'evasione da tale obbligo) tratta Fabio Mazzanti su *geocentro* (n. 2/92).

Maurizio Loviseti pubblica un importante studio ("Il canone di fognatura e depurazione dovuto dalle utenze produttive: uso del servizio di depurazione e legittimazione a riscuotere") su *La finanza locale* (n. 11/92).

Consulenza casa (n. 1/93) dà conto - in un articolo di Adalberto Albamonte - di una sentenza delle Sezioni unite della Cassazione: i supremi giudici hanno definitivamente chiarito che la mancata esposizione del "cartello di cantiere" costituisce reato edilizio.

Molti studi da segnalare su *il fisco*. Sul n. 2/93, Mario Leccisotti si chiede se l'Ici sia un "esproprio occulto" mentre Alfonso Ghini illustra il problema del trattamento delle spese accessorie nei contratti di locazione immobiliare. Sul n. 3/93, Domenico Caputo espone alcune "Prime considerazioni sulla riscossione" dell'Ici.

Sul *Corriere tributario* (n. 4/92), articolo di Luigi Bellini dal titolo "Soppressione dell'Invim: come interpretare la norma": in effetti - viene spiegato - il decreto legislativo dell'Ici dispone la soppressione dell'imposta in questione con effetto dall'1.1.1993; ma dall'esame della normativa risulta che la soppressione avverrà con l'1.1.2003 e che l'inapplicabilità dell'imposta nel prossimo decennio è limitata ad una determinata categoria di situazioni.

In materia di patti in deroga, da segnalare - sull'importante, e storica, rivista *Il nuovo diritto* (n. 12/92) - un approfondito studio di Nicola Foscarini: vi si evidenzia, tra l'altro, che la normativa in questione è da ritenersi senz'altro applicabile anche alle locazioni commerciali.

In materia condominiale, invece, Marina Bozza pubblica una nota a sentenza su *Giustizia civile* (n. 11/92): tratta della distanza delle costruzioni dalle vedute, nel condominio. Nella stessa materia, da segnalare uno studio di Maurizio De Tilla sulla *Rivista giuridica dell'edilizia* (n. 5/92), riferito in particolare ai poteri dell'amministratore di condominio e alla ratifica del suo operato.

a cura dell'UFFICIO STAMPA della Confedilizia

È il momento giusto per gli investimenti immobiliari, secondo il presidente della Confedilizia Sforza Fogliani

Il nemico numero 1 della casa resta il Fisco

I prezzi non sono in picchiata: si tratta di una stasi, ma oggi gli immobili tornano ad essere una interessante fonte di reddito - La grande novità dei patti in deroga - La battaglia contro l'Isi e l'Ici continua - Il caso Venezia.

Prezzi in diminuzione, pace tra proprietari ed inquilini. Ma anche nuovi balzelli ed una crescente pressione fiscale. La casa è ancora un bene rifugio? Vale ancora la pena, insomma, di investire negli immobili? Lo abbiamo chiesto a Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, la maggiore associazione italiana tra i proprietari di immobili.

«La risposta è sì. Conviene ancora. Ma non per i prezzi in picchiata di cui parlano varie indagini e che a mio parere non si dovrebbero verificare. Piuttosto prevedo una stasi nei prezzi».

Allora perchè investire negli immobili?

«Perchè adesso dovrebbe partire il mercato dell'affitto, grazie all'istituto dei patti in deroga, che sta dando buoni frutti».

Reddito

Per lei, dunque, più che per i prezzi degli immobili sarebbe conveniente acquistare case per ottenerne un reddito da locazione?

«Proprio così. Anche per il Censis ci sarà una rivitalizzazione del mercato degli affitti, già da quest'anno. Credo che effettivamente questo avverrà. In correlazione alla discesa o alla stabilità dei prezzi, dunque, dovrebbe aumentare la redditività dell'investimento, proprio grazie ai patti in deroga».

Sulla casa, però, si abbattano decine di balzelli e tasse. Il governo non incentiva certo la proprietà. Prima l'Isi, poi Ici, in futuro l'Iscom o la Tasco...

«Sarebbe ora di arrivare ad un riordino della tassazione. Abbiamo chiesto l'istituzione di una unica imposta sulla casa, sostitutiva di tutte le altre. Quando si è iniziato a parlare di Ici, dieci anni fa, l'obiettivo era proprio questo. Come sempre capita in Italia, anche l'Ici è diventata un'imposta aggiuntiva, perchè ha sostituito solo l'Illor, e l'Invim per gli incrementi di valore successivi al 31-12-92».

Contro l'Ici vi siete battuti con forza. Tuttavia da quest'anno la si dovrà pagare. Pensate di continuare l'offensiva?

«Con un colpo di mano, il Parlamento ha messo l'imposta a totale carico del proprietario. Il gover-

no aveva diviso l'onere tra inquilino e proprietario. Impugneremo presso la Corte Costituzionale tutte le delibere comunali che applichino delle aliquote superiori al 4 per mille. Questa quota, infatti, garantisce già i Comuni di ottenere le stesse somme trasferite negli anni passati dallo Stato. Non è giusto

Perchè i caratteri sono così piccoli?

I caratteri di questo foglio sono piccoli, a volte le persone anziane fanno fatica a leggere.

Ce ne scusiamo. Ma i caratteri piccoli servono a far stare sul notiziario più materiale.

che siano solo i proprietari a concorrere ad aumentare le entrate comunali».

Ogni 100 lire di reddito da immobile quanto preleva il Fisco?

«Il professor Falsitta, ordinario di diritto tributario all'università di Pavia, ha calcolato che solo con l'Ici e l'Irpef si supera la rendita stabilita dal governo per gli immobili».

Venezia

La questione delle rendite catastali è ancora aperta. A Venezia addirittura sono stati applicati gli estimi più alti d'Italia. C'è speranza di qualche correzione?

«A Venezia c'è un'indagine penale in corso. Il governo ha cercato di reintrodurre gli estimi bocciati dal Tar del Lazio con decreti legge. L'ultimo, cioè il quarto, è del 24 novembre scorso. Nessuno di questi è mai stato convertito in legge, impedendoci così di impugnare la legge presso la Corte Costituzionale. Un risultato comunque l'abbiamo ottenuto. Nell'ultimo decreto, si dispone che gli estimi debbano essere rivisti, entro il '93, sulla base del valore locativo, cioè della redditività, e non del valore commerciale dell'immobile. Qualora dalla revisione escano degli estimi inferiori a quelli in vigore, il contribuente potrà fare un conguaglio tra i

maggiori pagamenti già effettuati, come per l'Isi e l'Ici, ed i versamenti successivi».

Evasioni

Siete tra le categorie accusate di maggior evasione fiscale. È vero? Ed il catasto elettrico può stanare gli evasori?

«Dubito che il catasto elettrico serva allo scopo, perchè presupporrebbe un incrocio di dati che non credo che l'amministrazione finanziaria sarà in grado di fare. Poi non ritengo che l'evasione immobiliare sia ormai a livelli straordinari».

Torniamo ai patti in deroga, la grande novità del '92. Avete raggiunto accordi con gli inquilini senza grosse difficoltà. C'era un'aspettativa da entrambe le parti di regolarizzare il mercato o ci sono altri motivi?

«È giusto. Anche i sindacati si sono accorti che l'equo canone aveva fatto scomparire lo stesso mercato dell'affitto. C'era uno smisurato mercato nero, che portava a dei canoni più alti dei prezzi di mercato. I sindacati si sono resi conto che la situazione non poteva durare, perchè forzata. L'accordo quadro è stato stipulato il primo ottobre, ora stiamo definendo il contratto tipo».

Canoni

È possibile stabilire di quanto mediamente sono aumentati i canoni e quanti appartamenti sono stati messi sul mercato?

«È difficile fare una valutazione. Secondo il Sunia, l'aumento è stato del 90-100 per cento. Però, con i patti in deroga il canone è solo uno degli elementi, non l'unico. Ci sono delle compensazioni. Ad una maggiore durata del contratto, ad esempio, si accompagna un maggior canone oppure ad un canone inferiore corrisponde la rinuncia all'indennità di avviamento. Per quanto riguarda le case rimesse sul mercato è presto per fare una statistica. I dati stanno arrivando ora dalle nostre federazioni regionali».

(da IL GAZZETTINO-ECONOMIA, 13.1.93 - intervista al Presidente Confederale di Gianluca Comin)

CONFEDILIZIA

Principali circolari (II semestre '92)

- 13/7 Isi e catasto elettrico - deroghe equo canone
 - 30/7 Patti in deroga (testo normativo e prime indicazioni)
 - 17/9 Istruzioni patti in deroga - Modelli di contratto
 - 17/9 Regolamento inquilini
 - 1/10 Domande assistenza
 - 2/10 Accordo quadro patti in deroga
 - 14/10 Accordo quadro e art. 2 bis
 - 22/10 Clausola compromissoria - Registro amministratori - corsi amministratori - patti in deroga e 2 bis
 - 30/10 Camera arbitrale
 - 16/11 2 bis
 - 16/11 Clausole salvaguardia, abitativo e uso diverso - art. 111 T.U. Imposte Dirette
 - 4/12 Commissioni tributarie sugli estimi
 - 10/12 Decisioni su 2 bis - Impugnativa delibere Ici
 - 18/12 Comunicato locazioni enti pubblici - Istanza rimborso Isi
- Le Ape sono invitate a compiere un accurato controllo delle Circolari ricevute ed a richiedere alla Segreteria generale quelle che fossero eventualmente andate disperse.

A Piacenza

Proprietà Fondiaria e Ape nella stessa sede

La Proprietà Fondiaria di Piacenza (l'organizzazione, cioè, che riunisce i proprietari di fondi rustici affittati) ha recentemente trasferito la propria sede - già stabilita presso la locale Unione agricoltori - presso l'Associazione della Proprietà edilizia della città emiliana. Comunanza di problemi e di interessi hanno reso (e rendono) di tutta evidenza l'opportunità della scelta.

CASSAZIONE LOCAZIONI

Canone

Poiché le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392 sulla determinazione del canone di locazione degli immobili per uso abitativo si applicano anche alle locazioni stipulate per esigenze abitative transitorie solo se, ai sensi dell'art. 26 della citata legge, l'immobile sia stabilmente abitato per motivi di studio o di lavoro, il conduttore che intende sostenere di essere tenuto al pagamento del canone equo, piuttosto che di quello contrattualmente stabilito, ha l'onere di provare non solo la ragione dell'occupazione (motivi di studio o di lavoro) ma anche il carattere di stabilità di questa occupazione e tale prova può, però, desumersi anche da elementi indiziari (Cass. 16.6.92 n. 7410).

Rilascio dell'immobile

Nel giudizio promosso per conseguire il rilascio dell'immobile locato, l'adesione del locatore alle contestazioni del conduttore sulla data di stipulazione del contratto di locazione e la conseguente modifica della data di rilascio indicata sulla domanda integra non una «mutatio» ma una «emendatio libelli» perché lascia immutata sia la causa «petendi» (scadenza della locazione) sia il «petitum» (rilascio dell'immobile) (Cass. 8.6.92 n. 7044).

Restituzione del deposito cauzionale

In materia di locazione di immobili urbani il diritto del conduttore di ottenere la restituzione del deposito cauzionale si prescrive nel termine ordinario decennale, atteso che la funzione di mera garanzia del suddetto deposito ne esclude l'assimilabilità al canone o, comunque, ad un corrispettivo della locazione, e che la prescrizione breve quinquennale riguarda esclusivamente l'azione del locatore volta al pagamento del canone (Cass. 5.6.92 n. 6941).

Molestie

L'esonerazione del locatore dalla garanzia per molestie di fatto subite ad opera di terzi dal conduttore presuppone l'immissione di quest'ultimo nella detenzione qualificata del bene che avviene con la consegna ex art. 1617 cod. civ., giacché prima di tale momento il conduttore non è in grado di difendersi dalle molestie dei terzi mediante le azioni possessorie (artt. 1168 e 1170 cod. civ.), non essendo nel possesso e neppure nella mera detenzione della cosa (Cass. 29.5.92 n. 6485).

Responsabilità verso i terzi

L'obbligo di custodia e la correlativa responsabilità verso i terzi danneggiati, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., non vengono meno per il proprietario dell'immobile concesso in locazione, permanendo in capo al medesimo un effettivo potere di controllo dell'immobile locato finalizzato a vigilare sullo stato di conservazione e di efficienza delle strutture edilizie e degli impianti. Tuttavia, l'operatività nei confronti del proprietario-locatore della presunzione di responsabilità ex art. 2051 cod. civ. resta circoscritta nell'ambito dell'anzidetto obbligo di vigilanza e non si estende alle ipotesi in cui il danno sia stato cagionato da sostanze collocate all'interno dell'immobile dall'inquilino, in ordine alle quali l'obbligo di custodia grava esclusivamente su quest'ultimo, essendo esclusa ogni concreta possibilità di controllo da parte del locatore, non essendo configurabile alla stregua della disciplina del contratto di locazione un rapporto di dipendenza o subordinazione del conduttore al locatore, che è così privo dei correlati poteri di vigilanza sul conduttore. (Nella specie la S.C. affermando il suesteso principio ha confermato la sentenza impugnata che aveva escluso la responsabilità del proprietario locatore per i danni prodotti a terzi da un incendio causato da materiali altamente infiammabili depositati dall'inquilino nei locali locati senza idonee precauzioni (Cass. 28.5.92 n. 6443).

15 anni di circolari

L'Ufficio studi del Ministero per i beni culturali ed ambientali ha pubblicato un ponderoso volume ("Beni culturali e prassi della tutela") che raccoglie le circolari ministeriali in argomento del periodo 1975-90. È stato curato da Vincenzo Cazzato, Tiziana Ceccarini, Adelaide Maresca Compagna e Pietro Petrarola.

Tabelle retribuzioni e contributi dipendenti proprietari di fabbricati a cura di Dario Lupi

| | paga base in vigore dall'1/9/91 | | contingenza | | E.D.R. in vigore dall'1/1/93 | |
|------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | valore mensile | valore orario | valore mensile | valore orario | valore mensile | valore orario |
| Portieri Lett. A - A 1 | 320.000 | | 964.754 | | 20.000 | |
| Portieri Lett. B - B 1 | 286.000 | | 888.411 | | 20.000 | |
| Lavascalle Lett. C | 457.600 | 2.200 | 974.633 | 4.686 | 20.000 | 96,15 |
| Lavoratori Lett. D | 640.640 | 3.080 | 989.729 | 4.758 | 20.000 | 96,15 |
| Lavoratori Lett. E | 534.560 | 2.570 | 981.467 | 4.719 | 20.000 | 96,15 |

Ovviamente, agli importi della paga base e della contingenza sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari

| Tabella dei giorni festivi 1° semestre 1993 | | Versamenti contributivi dall'1-1-1993 | |
|--|--|---|-----------|
| <i>Domeniche</i> | | <i>Portieri</i> | |
| Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana. Da retribuire invece nella misura del 240% quando non vi è godimento di riposo compensativo. | | 49,06% di cui a carico del lavoratore: | |
| GENNAIO 3 10 17 24 31 | | Fondo pensioni 8,34% | |
| FEBBRAIO 7 14 21 28 | | Malattia 1,00% | |
| MARZO 7 14 21 28 | | Coasco 0,30% | |
| APRILE 4 11 18 25 | | Totale 9,64% | |
| MAGGIO 2 9 16 23 30 | | <i>Lavascalle</i> | |
| GIUGNO 6 13 20 27 | | 52,55% di cui a carico del lavoratore: | |
| | | Fondo pensioni 8,34% | |
| | | Malattia 1,00% | |
| | | Gescal 0,35% | |
| | | Coasco 0,30% | |
| | | Totale 9,99% | |
| <i>Festività nazionali ed infrasettimanali</i> | | | |
| Da retribuire, nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. | | | |
| Oltre alle festività sottoindicate, deve essere retribuita la festività del S. Patrono. | | | |
| GENNAIO 1 6 - | | | |
| FEBBRAIO - - - | | | |
| MARZO 19* - - | | | |
| APRILE 12 25 - | | | |
| MAGGIO 1 - - | | | |
| GIUGNO 2* 13* - | | | |
| | | Minimali giornalieri dall'1-1-1993 | |
| | | Portieri | L. 54.886 |
| | | Lavascalle con orario giornaliero superiore a 4 ore | L. 54.886 |
| | | Lavascalle con orario giornaliero non superiore a 4 ore | L. 23.110 |

* Festività soppresse con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione

Proroga in banca e al catasto

Con il decreto tributario di fine anno (n. 513/92) è stata prorogata a giugno il termine di comunicazione alle banche del numero di codice fiscale. La proroga riguarda, comunque, solo i correntisti che - prima di quella data - effettuino operazioni bancarie senza presentarsi allo sportello.

Con lo stesso provvedimento è stato anche, per l'ennesima volta, prorogato il termine - sino al 31.12.93 - per la presentazione al Catasto delle denunce per nuove costruzioni o variazioni non registrate, riguardanti immobili ultimati entro il 17.3.1985. Tanto, senza che rilevi l'intervenuta o meno sanatoria edilizia.

Commissione centrale tributaria
Locazione di immobile con patto di vendita

"In caso di locazione di un immobile con patto di futura vendita, la proprietà del bene si trasferisce al momento del successivo atto di vendita, con la conseguenza che, ai fini dell'applicabilità di agevolazioni fiscali, deve aversi riguardo alle agevolazioni in vigore alla data del successivo atto di vendita".

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale con una decisione del 7.10.1992 (riportata, ed annotata, in *Corriere tributario* 1993, 354).

Se c'è "occupazione abusiva" il locatore non ha più obblighi

Quando il contratto di locazione giunge a scadenza, o cessa per declaratoria di risoluzione del rapporto, il conduttore che permanga nell'immobile realizza un'"occupazione abusiva", per la quale è tenuto al risarcimento dei danni mentre cessano in capo al locatore tutti gli obblighi contrattuali volti ad assicurare il godimento ed il pacifico uso del bene. Lo ha stabilito la Cassazione (Pres. Meo, est. Favara) con una sentenza (n. 12543/91) emessa a proposito di una causa nella quale era in discussione l'obbligo di lavori di manutenzione straordinaria.

L'importante decisione mette finalmente ordine nella materia, caratterizzata da differenti pronunce a livello di giudici di merito.

MINISTERO FINANZE

Oneri condominiali ed IVA

Con circolare n. 9, prot. 430857, del 18 febbraio 1992 la scrivente ha chiarito la disciplina che si rende applicabile agli effetti dell'Iva, agli oneri condominiali corrisposti dal conduttore al locatore.

Con la suddetta circolare dopo aver precisato che le prestazioni di servizi di cui trattasi non assumono nel rapporto locativo la configurazione di obbligazioni accessorie dei contratti di locazione ma costituiscono prestazioni autonome, la scrivente ha individuato, ai fini della disciplina Iva applicabile, due fattispecie a seconda che il locatore, nel fornire i servizi condominiali, agisca o meno in veste di soggetto passivo di imposta nei sensi delineati dall'articolo 4 del dpr 26 ottobre 1972, n. 633, con il conseguente assoggettamento o meno al tributo delle dette prestazioni.

Con riferimento alla citata circolare, è stato chiesto di conoscere se la disciplina delineata si rende applicabile anche agli oneri accessori che il locatore addebita ai sensi dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (legge sull'equo canone) nei confronti del conduttore.

Tali oneri accessori, come è noto, possono essere costituiti da spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

In relazione alla specifica richiesta la scrivente ritiene che anche le dette prestazioni, espressamente indicate nel citato art. 9 della legge n. 392/1978, rese dal soggetto locatore rilevano agli effetti del tributo ove ricorra il presupposto della soggettività passiva d'imposta del prestatore dei servizi stessi. Infatti l'art. 3 del citato dpr n. 633/1972 dichiara espressamente soggette a imposta tutte le prestazioni di servizi rese dietro corrispettivo anche se le relative obbligazioni trovano fonte nella legge.

A tali fini, peraltro, si ritiene irrilevante la qualificazione di oneri accessori attribuita dal ripetuto art. 9 della legge n. 392/1978, agli addebiti posti a carico dei locatari, atteso che le relative prestazioni non si configurano come accessorie al rapporto di locazione nei sensi precisati dall'art. 12 del decreto presidenziale n. 633/1972. Né si ritiene che la fattispecie possa in alcun modo realizzare l'ipotesi di rimborso

di anticipazioni disciplinata dall'art. 15, n. 3), del ripetuto decreto presidenziale n. 633/1972, in quanto la norma contenuta nel richiamato art. 9 individua solo il soggetto sul quale, in definitiva, ricade l'onere degli indicati servizi e non configura anticipazioni di spese in nome e per conto della controparte.

(Ministero Finanze, Direzione generale imposte indirette in materia di Iva - Circolare 31.12.1992 n. 80)

La forza dei governi è inversamente proporzionale al peso delle imposte.
Emile de Girardin

RASSEGNA STAMPA GENNAIO

L'Ici dovrebbero pagarla sindaci e assessori

Su *L'Indipendente* del 2 gennaio, Gianfranco Tintori scrive: "L'Ici dovrebbero farla pagare a sindaci e assessori che hanno approfittato della loro carica sfruttando i contribuenti per tanti anni. Bisognerebbe far presente al ministro delle Finanze che i contribuenti non sono più in grado di pagare certe tasse e nemmeno di mettere da parte qualche lira per andare alle Comore". Sullo stesso quotidiano (11/1) Giovanni Maria Dal Frà scrive che "L'Ici è un'autentica razzia fiscale perchè viola tutti i principi fiscali vigenti": "C'è addirittura - continua la lettrice - chi afferma che se un contribuente ha un certo reddito da una casa ne paga in tasse da un minimo del 96 a un massimo del 121 per cento".

Sull'importante quotidiano romano *Il Tempo* del 3 gennaio, un'appropriate risposta ad un lettore che lamentava il privilegio di cui godono gli inquilini di enti pubblici: "L'anomalia sta nel disinteresse con cui sono in molti casi (non sempre) amministrati gli immobili della categoria che, proprio per il fatto di appartenere alla collettività, non stanno a cuore a nessuno. Ma tutto questo non può indurci - continua la risposta del giornale - a rimpiangere il blocco degli affitti o l'equo canone, istituti del tutto anacronistici in una società libera. Il compito di lenire il disagio degli inquilini meno abbienti non può ricadere sulle spalle di alcuni: è lo Stato che deve farsene carico, come si fa carico (o dovrebbe farsi carico) della sicurezza, della viabilità, della salute pubblica". Sull'altro quotidiano di Roma, *Il Messaggero* dell'11 gennaio, una lettera di Mario Bianco: segnala che migliaia di contribuenti "stanno presentando alle Intendenze di finanza istanza per ottenere il rimborso dell'imposta pagata sul reddito presunto della casa abitata dal proprietario, perchè l'imposta stessa è assurda, iniqua e in contrasto con gli artt. 3,47 e 53 della nostra Costituzione".

Da ultimo, alcune segnalazioni da *La Nazione*. Sull'edizione del 4 gennaio, Sergio Cliti evidenzia che - da un appartamento di quattro vani di sua proprietà - percepisce un canone di 2 milioni e 700 mila lire all'anno e che, fatti i conti, di tasse dovrà pagare circa 2 milioni: "Se il canone è equo - scrive - e le tasse sono eque, il reddito di 700 mila lire per un appartamento di quattro vani, è equo?". Sul quotidiano del 10, un'osservazione importante dell'Ape di Pisa: la diffusione della proprietà della casa, oltre certi livelli, è negativa "per tutte le difficoltà che può portare, considerando anche solo l'aspetto della mobilità delle famiglie". Sullo stesso giornale (22/1), "L.N." segnala una situazione addirittura paradossale: "Sono proprietaria - scrive testualmente l'interessata, con una lettera che vogliamo riportare integralmente - di un appartamento che ho acquistato con i sacrifici miei e dei miei genitori e per il quale pago un mutuo di L. 850.000 al mese. L'appartamento è locato ad equo canone ad una famiglia che, pur avendo lo sfratto esecutivo da tre anni, tutelata dalla legge, non se ne va. Io ed il mio ragazzo attendiamo e speriamo che se ne vada per poterci finalmente sposare e metter su famiglia. Nel frattempo, pago le tasse che lo Stato mi impone, sia sullo stipendio che mi guadagno come lavoratrice dipendente di una ditta privata, sia come proprietaria di immobile. Pago periodicamente anche l'avvocato per mandare avanti la causa di sfratto. E veniamo all'Isi a cui seguirà l'Ici. Pur essendo proprietaria di una unica casa, devo pagare l'Isi come seconda casa perchè non vi abito (abito con i miei genitori). Non vi abito perchè la legge non mi permette di mandare via l'inquilino. Devo accontentarmi dell'equo canone perchè, se chiedessi l'aumento, dovrei fare un contratto di otto anni all'inquilino. Alla fine dei conti, io devo andare a lavorare per pagare il mutuo, le tasse e l'avvocato per una casa che non so quando mai potrò abitare. Quanti casi ci saranno come il mio? Vorrei chiedere ad Amato: nessuno ha pensato a questi casi, a rendere giustizia a questi cittadini ai quali non resta che pagare e lavorare per stipendiare anche chi dovrebbe equamente amministrare ma non sa farlo?".

PATTI IN DEROGA

Niente rinnovo obbligatorio nell'uso diverso

La legge 8.8.1992 n. 359 (sui patti in deroga) stabilisce che - limitatamente all'uso abitativo - il contratto stipulato con l'assistenza di categoria (l'associazione della proprietà edilizia e un sindacato inquilini) deve prevedere il rinnovo alla prima scadenza (non precisata), salvo che ricorrano i motivi di legge (da comunicarsi 12 mesi prima). Ma nell'uso diverso dall'abitativo (nel quale pure si possono stipulare contratti in deroga, come ha stabilito anche il Pretore di Verona), è ancora obbligatorio prevedere il rinnovo, com'era finora (6 anni più 6 anni)?

Nel varare la normativa sui contratti in deroga, il Parlamento ha inteso tutelare le esigenze "sociali" presenti nel settore abitativo prevedendo esplicitamente solo per questo l'obbligo della clausola contrattuale del rinnovo. Nell'uso diverso, si confrontano invece solo interessi economici: e nell'intento di ricreare anche qui - come in quello abitativo - il mercato della locazione, il Parlamento ha reso derogabili *tutte* le disposizioni relative (eccezion fatta per quelle che riguardano persone terze, o per le norme processuali). In sede di patti in deroga, non è allora più necessario - nell'uso diverso - prevedere obbligatoriamente il rinnovo. Le parti, anche su questo punto, si determineranno liberamente, ricercando - con l'assistenza di categoria - l'equilibrio *generale* del contratto, nei suoi diversi elementi costitutivi (canone, durata, prelazione, avviamento ecc.).

Considerazioni semiserie sull'emergenza smog Bim, bum, bam: pari o dispari?

Oggi sì, domani no; oggi sì, domani no. Gli automobilisti sfogliano il calendario come gli innamorati facevano una volta con le margherite. Interrogano il lunario e ne traggono i rispettivi auspici in base al numero finale di targa.

Immolata la giornata sull'altare di superbolli e sopratasse ed adempiuto all'una tantum quotidiana, si apprestano come possono a fronteggiare l'emergenza. La fantasia non manca e il bisogno, come sempre, sobilla l'ingegno «italiota». Così, sopraffatto dai tempi, c'è chi porta nottetempo l'amata vettura in terra di nessuno, in zona franca, fuori dalle mura cittadine per potersene servire all'indomani e chi invece, più mite, ne approfitta per dividere le spese con i compagni di sventura o colleghi che dir si voglia. Il pari e dispari non è insomma più cosa da bimbi e la conta, archiviata dalla civiltà del videogioco, ricade come una maledizione sugli stessi adulti.

Quel che è certo è che l'abuso dell'automobile, sconfessando le leggi dell'evoluzione, non ha creato l'organo e ora i polmoni implorano inesorabilmente pietà.

«Morte alla macchina, dunque, puzzolona e nociva, alla bicicletta si gridi evviva». Questo il probabile rimedio della nonna, o comunque una interessante pubblicità progressiva; ma fra il dire e il fare spesso vi sta purtroppo di mezzo il mare ed i compaesani di Bugno e Chiappucci, per esterofilia o innata pigrizia, si identificano più facilmente in Berger ed Alesi.

Trasformare un popolo di eroi e navigatori in ciclisti e pedoni è opera ardua e così il ministero non ha potuto fare altro che indicare, suggerire, qualche via per arginare l'emergenza. Quella della circolazione a targhe alterne, del «bim bum bam: pari o dispari», cioè, non è che una, e forse la più indolore, delle strade partorite così abilmente.

Il convento non offre, infatti, molto di meglio: si va dal totale divieto di utilizzare autovetture all'istituzione dei «buxi» (piccoli autobus che funzionerebbero a chiamata sul modello dei taxi), per non parlare poi della possibilità di usare la macchina solo se con a bordo un certo numero di passeggeri. Un rimedio, quest'ultimo, che sembra più che altro idoneo ad ulteriori nobili scopi sociali: magari per reinserire nelle famiglie gli anziani parcheggiati in ospizio. Recuperati dall'esilio i vecchi nonni potrebbero fungere ottimamente da navigatori, da salvacondotto, integrando il «numero legale» necessario per poter circolare *dove osano solo i pullman*. La soluzione, qualcuno potrà pensare, sarebbe forse discriminante per orfa-

ni e figli di nn., ma «vù lavà» «e vù cumprà», paladini dell'uguaglianza, saprebbero trasformarsi al più presto in «vù accompagnà» con buona pace di ognuno.

Le alternative non sembrano perciò essere molte, né tantomeno pare facile escogitare efficaci «deus ex machina» per sconfiggere l'emergenza. La verità è che le nostre città hanno difficoltà a dismettere lo smoking per indossare il saio del camminatore o le mutande aderenti del ciclista. La civiltà del progresso, ironia della matrigna sorte, boccheggia asfissata dai «profumi» che ha generato.

Servi della nostra creatura ci ribelliamo alle offese che vengono portate alla macchina, grande totem del Duemila. Indignati e indifesi non ci resta davvero che piangere?

Non esageriamo, le lacrime non hanno grande efficacia catartica e non lavano gran che. Forse è meglio affidarsi a Giove Pluvio, alzare le mani al cielo e danzare tutti insieme invocando la pioggia.

Flavio Saltarelli

RICORDIAMOCI DI COSTORO...

L'on. Luigi Rossi (Lega Nord) ha rivolto un'interrogazione parlamentare al Presidente del Consiglio "per conoscere dettagliatamente quale sia il suo atteggiamento e gli intendimenti del Governo dopo l'abolizione dell'equo canone e quindi in qual modo il Governo intenda intervenire in favore degli inquilini appartenenti alle classi più deboli e meno abbienti". Nella stessa interrogazione (presentata - chissà perché - due volte: atti parlamentari 20 e 21 gennaio) il medesimo parlamentare chiede quali siano le decisioni del Governo circa l'assegnazione delle case popolari; ed aggiunge: "Finora infatti il Governo non ha dato nessun segno di voler affrontare e risolvere i gravissimi problemi connessi alla volontà di tutelare i diritti fondamentali di chi è oggi inquilino e di chi è tuttora senza tetto".

L'on. Mengoli (dc), dal canto suo, ha sostenuto - pure lui in un'interrogazione al Presidente del Consiglio - che l'art. 11 della legge 359 (sui patti in deroga) "sta generando un clima di confusione e disorientamento che rischia di aggravare il già drammatico problema della casa" aggiungendo, testualmente (ed erroneamente, come tutti sanno), che "le stesse associazioni di categoria, cui la detta legge demanda il compito di formulare il regolamento quadro, non riescono a raggiungere alcuna intesa" (questo, in un'interrogazione presentata il 13 novembre e cioè a più di un mese dall'Accordo quadro siglato dalla Confedilizia e dalle associazioni inquilini, organizzazioni tutte - comunque - alle quali la legge non demanda alcun compito specifico al di là dell'assistenza per i singoli contratti). Poi, la frase: "I patti in deroga così formulati non tutelano, nella versione definitiva, né gli inquilini con reddito basso né i proprietari che abbiano effettivo bisogno di liberare l'appartamento" (e su quest'ultimo aspetto, attendiamo di vedere le specifiche proposte - e iniziative - che il parlamentare assumerà).

Non possiamo più accettare questa fiscalità

L'insieme delle imposte gravanti sulla casa, consente al fisco di appropriarsi ogni anno di una cifra oscillante tra il 96 e il 121% del reddito catastale della casa stessa. Due sole imposte infatti, l'Ici e l'Irpef, graveranno sul contribuente, con l'aliquota marginale del 34%, cioè oltre i 30 milioni, del 104%.

Contro tali follie di una legislazione ed amministrazione fiscale preoccupata solo di aumentare le tasse a qualsiasi costo, il cittadino non ha più nessuna difesa. Ciononostante, abbiamo compreso e doverosamente accettato i provvedimenti fiscali rigorosi e pesanti del governo per il risanamento sperato della nostra economia.

Abbiamo sorvolato e pagato l'Isi sugli aumenti indiscriminati ed illegittimi degli estimi catastali, con i quali sono state triplicate le rendite e quindi gli oneri fiscali a carico della proprietà immobiliare.

Ma non si può restare più a lungo indifferenti, ad una politica fiscale che considera la proprietà della casa, talora conseguita col sacrificio di un'intera vita di lavoro, come un bene da confiscare alla stessa stregua di patrimoni immobiliari mafiosi.

L'Ici sopprimerà l'Ilor e l'Invim. Di fatto però, essa sarà una nuova imposta da aggiungere e da sovrapporre.

L'Ici, ad esempio, al 5 per mille significa un'incidenza sul reddito catastale pari al 50% contro il 16,2% dell'Ilor soppressa: quindi, l'aumento dell'Ici rispetto all'Ilor sarà - in questi casi - del 300%.

Tutto ciò è necessario al governo, secondo gli accordi di Maastricht:

- per ridurre il deficit pubblico dall'11,5% al 3% del pil;
- per ridurre il debito pubblico dal 106 al 60% del pil;
- per il rilancio dell'economia e ridurre la disoccupazione dal 12 al 4%.

E se così fosse si potrebbe anche tollerare la stretta della cinghia cui siamo sottoposti.

Ma gli sforzi immani già richiesti ai contribuenti non hanno finora, né in prospettiva, neppure scalfito il peso terrificante del deficit, del debito pubblico e della disoccupazione.

- Infatti:
- il deficit pubblico è passato dal 10,5% nel 1991; all'11,5% del pil nel 1992 con previsione del 13,3% nel 1993;
 - il debito pubblico è passato dal 104% nel 1991 al 106% del pil del 1992 con previsione per il prossimo triennio del 110,6% nel 1993 - 112,5 nel 1994 e 112,4% nel 1995 (vedi atto concessione prestito 8 Mdi di Ecu);

- la spesa per interessi è passata da 400 miliardi al giorno nel 1991 a 500 miliardi al giorno nel 1992;
- la pressione fiscale è passata dal 40,2% del 1991 al 45% del 1992 e 51% nel 1993.

In termini assoluti il debito pubblico registra: 1.500.000 Mdi nel 1991 - 1.600.000 Mdi nel 1992 e, secondo Bankitalia si prevede di 1.800.000 Mdi nel 1993.

Per far meglio comprendere alla gente il dramma nel quale viviamo, lo stato dovrebbe inviare ad ogni capo famiglia un prospetto magari in concomitanza col mod. 740, che spieghi a che punto si trova col debito pubblico.

Per la famiglia media italiana di tre persone, neonati e ultracentenari compresi, tale prospetto alla data del 31/12/1992, si presenterebbe così:

«Caro contribuente,
la parte di debito pubblico a carico della tua famiglia ammonta a 84.000.000
(1.600.000 MD : 57.103.000 AB. x 3).

Nel corso del 1992 l'incremento del tuo debito è stato di lit. 9.666.000 di cui lit. 9.500.000 di oneri per interessi».

Se i contribuenti potessero vedere il loro debito personalizzato in questo modo, sarebbe l'inizio di una vera rivoluzione. Forse ne abbiamo anche bisogno.

Salvatore Pilotti

CASSAZIONE CASA

Canone

Con riguardo al contratto di locazione di immobili urbani non abitativi, la nullità di clausole che stabiliscano nel corso del rapporto aumenti in misura diversa da quella legale - nullità disposta dall'art. 79 della legge n. 392 del 1978 e derivante dal contrasto di tali clausole con l'art. 32 della stessa legge - non determina la nullità del contratto operando al riguardo l'art. 1339 cod. civ., con la conseguenza che diviene operante il congegno di aggiornamento strutturato dall'art. 32 della stessa legge sull'equo canone (Cass. 25.5.92 n. 6246).

È legittima, in quanto non contrasta con l'art. 32 della legge n. 392 del 1978, nella formulazione originaria ed in quella novellata dal D.I. 7 febbraio 1985 n. 12, conv. in legge 5 aprile 1985 n. 118, la clausola dei contratti di locazione di immobili non abitativi che fissi il canone in misura diversa e crescente nel tempo commisurandolo ai vantaggi che il godimento dell'immobile presumibilmente assicurerà al conduttore in considerazione dell'evoluzione favorevole di fattori ambientali ritenuti tali da incidere sullo sviluppo commerciale della zona (Cass. 25.5.92 n. 6246).

Sono valide le clausole di pagamento anticipato del canone annuo di locazione degli immobili urbani per uso non abitativo soggetti al regime della legge sull'equo canone, non essendo applicabile il divieto dell'art. 11 di tale legge, che si riferisce esclusivamente al deposito cauzionale, né la disposizione dell'art. 2 della legge 12 agosto 1974 n. 351 (che commina la nullità delle clausole di pagamento anticipato del canone per periodi superiori a tre mesi) che è stata implicitamente abrogata non essendo compatibile con la libertà di determinazione del canone locativo degli immobili per uso non abitativo consentita alle parti dalla legge sull'equo canone (Cass. 25.5.92 n. 6247).

Condominio negli edifici

In tema di condominio negli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea determina non la nullità assoluta ma l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 cod. civ. (Cass. 23.5.92 n. 6212).

Risparmio energetico e agevolazioni

La legge 9.1.1991, n. 9 ha previsto alcune agevolazioni fiscali concernenti il reddito IRPEF delle case di civile abitazione (non utilizzate per attività di impresa) per le quali vengano posti in essere interventi di risparmio energetico non assistiti da contributo pubblico.

I tipi di opere ed i relativi criteri di realizzazione oggetto di agevolazione sono stati analiticamente individuati nel D.M. 15.2.1992 (in G.U. 9.5.1992, n. 107).

Solo se la modifica dell'impianto è conforme alle opere indicate nell'art. 1 del predetto D.M. sarà soggetta all'agevolazione fiscale, consistente nella riduzione del reddito IRPEF derivante dalla casa nella misura del 25% della spesa sostenuta per l'anno in cui è avvenuto il pagamento a saldo e per quello successivo, nei limiti, per ciascun periodo d'imposta, del reddito stesso (g.p.).

PATTI IN DEROGA

Quando danneggiato è il locatore

La *Gazzetta ufficiale* ha pubblicato la prima ordinanza di rinvio alla Corte costituzionale del comma 2-bis dell'art. 11 della legge 359/92 (quello che proroga di due anni la locazione ove proprietario e conduttore trattino per la stipula di un nuovo contratto e non raggiungano poi l'accordo sul canone).

Nell'ordinanza in questione, il Pretore di Salerno De Stefano qualifica anzitutto - ed è una precisazione di grande importanza - come di "mediazione superindividuale" la funzione che l'associazione della proprietà edilizia e il sindacato inquilini prescelto debbono svolgere in sede di assistenza per la stipula di un contratto in deroga (la cui normativa - precisa ancora il Pretore, aderendo alla tesi già sancita in proposito dal Pretore di Verona, Mirenda - è solo "apparentemente" limitata all'abitativo). Poi, il corpo dell'ordinanza: con la proroga in questione "si finisce con il penalizzare sempre e soltanto il locatore". Nessuna rilevanza - aggiunge il giudice - "viene data al caso concreto, in cui il mancato accordo sui patti in deroga sia imputabile al conduttore", nonostante che "non sempre, e non automaticamente, il conduttore riceva dalla cessazione del contratto di locazione un danno maggiore di quello imposto alla sua controparte dalla protrazione del rapporto".

Da ultimo, un'importante segnalazione per gli avvocati. Molti difensori accettano supinamente la proroga dei due anni - in sede di convalida - per non "impelagare" i propri clienti in un giudizio di costituzionalità, ritenuto lungo. Invece, la Corte decide le questioni al suo esame oramai nel giro di sei mesi. E poi, c'è la via segnalata propria dal Pretore di Salerno: che ha precisato che, all'esito del giudizio incidentale attivato col rinvio alla Corte costituzionale, potrà essere presa in considerazione l'istanza di concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, "intendendosi il presente giudizio sospeso nella pendenza della c.d. fase sommaria e prima della consumazione del potere del giudice di emanare i provvedimenti tipici di quella, a cognizione non piena, ex artt. 665-7 del c.p.c.".

Il tributo per l'ambiente provincia per provincia

| | | | | | |
|---------------|------|---------------|------|-----------------|------|
| Agrigento | 2,00 | Genova | 3,50 | Pisa | 2,50 |
| Alessandria | 4,00 | Gorizia | 3,00 | Pistoia | 5,00 |
| Ancona | 4,00 | Grosseto | 3,00 | Pordenone | 3,50 |
| Arezzo | 5,00 | Imperia | 5,00 | Potenza | 5,00 |
| Ascoli Piceno | 4,00 | Isernia | 2,50 | Ragusa | 2,00 |
| Asti | 4,00 | L'Aquila | 2,00 | Ravenna | 3,50 |
| Avellino | 4,00 | La Spezia | 3,00 | Reggio Calabria | 3,00 |
| Bari | 4,00 | Latina | 4,00 | Reggio Emilia | 2,50 |
| Belluno | 3,00 | Lecce | 1,00 | Rieti | 1,00 |
| Benevento | 5,00 | Livorno | 5,00 | Roma | 3,00 |
| Bergamo | 4,00 | Lucca | 3,50 | Rovigo | 5,00 |
| Bologna | 1,00 | Macerata | 5,00 | Salerno | 4,00 |
| Brescia | 4,00 | Mantova | 1,00 | Sassari | 5,00 |
| Brindisi | 1,00 | Massa Carrara | 5,00 | Savona | 4,00 |
| Cagliari | 5,00 | Matera | 1,00 | Siena | 1,50 |
| Calтанisetta | 3,00 | Messina | 3,00 | Siracusa | 1,00 |
| Campobasso | 2,50 | Milano | 2,00 | Sondrio | 1,00 |
| Caserta | 3,00 | Modena | 3,50 | Taranto | 2,00 |
| Catania | 2,00 | Napoli | 3,00 | Teramo | 5,00 |
| Catanzano | 4,00 | Novara | 1,00 | Terni | 3,00 |
| Chieti | 1,00 | Nuoro | 1,50 | Torino | 2,00 |
| Como | 3,00 | Oristano | 1,00 | Trapani | 3,00 |
| Cosenza | 2,50 | Padova | 4,00 | Treviso | 1,00 |
| Cremona | 3,50 | Palermo | 5,00 | Trieste | 3,50 |
| Cuneo | 5,00 | Parma | 3,75 | Udine | 3,50 |
| Enna | 2,00 | Pavia | 3,00 | Varese | 3,00 |
| Ferrara | 4,00 | Perugia | 3,00 | Venezia | 1,00 |
| Firenze | 1,00 | Pesaro Urbino | 4,00 | Vercelli | 1,00 |
| Foggia | 2,00 | Pescara | 4,00 | Verona | 4,00 |
| Forlì | 3,50 | Piacenza | 3,00 | Vicenza | 1,80 |
| Frosinone | 3,00 | | | Viterbo | 3,00 |

Ecco (ripresa da *Il SOLE* - 24 ORE, articolo di Roberto Bertoli) la mappa della "tassa ecologica". Si tratta di un'addizionale Irpef a favore delle Amministrazioni provinciali di nuova istituzione. Troverebbe ragione nell'esercizio da parte delle Province (alle quali compete di fissare le aliquote) delle funzioni di organizzazione dello smaltimento dei rifiuti, del rilevamento, della disciplina e del controllo degli scarichi e delle emissioni nonché della tutela, difesa e valorizzazione del suolo.

Patti in deroga, ammortizzatore sociale

Articolo del Presidente confederale su **ItaliaOggi**

I contratti in deroga dalla legge dell'equo canone hanno preso il volo. Rispondevano a un'esigenza sentita, e la gente ne ha subito colto tutte le opportunità. Mano a mano, vengono anche a cadere, sotto la forza delle cose, le resistenze che si erano sviluppate all'indomani del varo della nuova normativa: erano resistenze corporative (di professionisti e giudici che, erroneamente, si sentivano spogliati della propria funzione, o del proprio potere), ma erano soprattutto resistenze ideologiche (di commentatori, o di operatori, che hanno visto di malocchio che la nuova legge abbia di nuovo posto al centro del rapporto locatizio l'autonomia delle parti, scacciandone i contenuti imperativi, e assurdamente predeterminati, da Roma per tutta Italia, della legge).

Di fatto, sono pure venute a cadere (sotto la forza delle cose, sempre) le resistenze che venivano da certi investitori dell'edilizia: anche quando erano stati varati i contratti in deroga per le affittanze agrarie (ove hanno, anche lì, ricreato un mercato che era sparito), i proprietari s'erano in un primo tempo interrogati sull'opportunità o meno di avvalersi del nuovo istituto (scottati da molteplici, precedenti interventi del legislatore) ma avevano poi vinto ogni diffidenza, fino al punto che, anche in quel settore, oramai da anni non si varano contratti di affitto se non in deroga.

E quanto ai proprietari di casa che (a fronte della «libertà vigilata» ottenuta nell'agosto scorso) reclamavano a gran voce il ritorno al codice civile e basta, costoro si sono subito accorti che gli obiettivi (e l'obiettivo rimane sempre quello del libero mercato) vanno perseguiti con gradualità e realismo, specie nell'attuale, delicata situazione politica (al limite dell'impotenza, per certi aspetti, e oltretutto).

Vinte, dunque, le resistenze (e molte, come s'è visto, erano, lo rivelava la stessa qualità personale dei commentatori, interessate), i contratti in deroga sono partiti di gran carriera, anche se, dalle prime avvisaglie, è pacifico che non ci verrà risparmiato lo spettacolo che contraddistingueva qualche anno fa la materia delle cause di lavoro, ove bastava informarsi del giudice assegnato per sapere già (sulla base delle sue idee politiche, e della conseguente corrente lottizzata di appartenenza) come sarebbe andata la causa.

Nel nostro settore, si potrà facilmente indovinare se il competente (si fa per dire) giudice sarà favorevole o no (in quest'ultimo caso se di sinistra) all'applicabilità o meno della nuova disciplina all'uso diverso, se deciderà per la durata, fissa e immobile, dei contratti abitativi di quattro anni più quattro, esclusa rigorosamente, è ovvio, ogni libertà delle parti.

Non ci verrà, insomma, risparmiato

lo spettacolo di chi (dopo averla persa nei fatti) cercherà nelle aule giudiziarie di vincere la battaglia per la riduzione il più possibile della portata della normativa liberalizzatrice.

Più che giusto, del resto, e, soprattutto, più che scontato: per qualcuno, lo abbiamo già detto, il muro di Berlino non è ancora caduto e, in special modo, questa «rivoluzione copernicana» (che ripone i contraenti al centro della locazione) non doveva mai avvenire.

Indipendentemente da codici e codicili (e dalle aule giudiziarie, più o meno fumose e grigie), il riferimento è in ogni caso al paese, e agli effetti che la nuova normativa ha già avuto fra la gente. Che sono, indiscutibilmente, i seguenti.

Anzitutto, la nuova normativa ha ottenuto la reimmissione sul mercato di nuovi immobili, prima tenuti dai proprietari (data l'esiguità dell'equo canone e la riduzione di valore dell'immobile che la locazione di per sé determina) a disposizione. Su questo dato, pienamente concordano anche i monitoraggi sui contratti stipulati effettuati dal Sunia, il sindacato inquilini. L'effetto è finora di minore entità solo a riguardo dei contratti a uso diverso dall'abitativo (un 20% circa dell'intera massa dei contratti in deroga), ove molti proprietari (perdurando incertezze indotte anche da organizzazioni di categoria dalla vista corta) preferiscono non locare piuttosto che legarsi a un commerciante, con questi chiari di luna, per 12 anni.

Un altro non secondario effetto è quello che i nuovi contratti hanno sul

fronte degli sfratti. I titoli giudiziari (le convalide, per intenderci) hanno sempre superato il numero delle effettive richieste di esecuzione e, soprattutto, di circa cinque volte il numero degli sfratti effettivamente eseguiti. Ma ora, con i patti in deroga, anche questo fenomeno è destinato a ridursi, e di parecchio. Con le nuove norme, molti locatori abbandonano i titoli giudiziari già conseguiti, e ricontrattano la locazione.

Da ultimo, i canoni. Sta puntualmente verificandosi quanto la Confedilizia aveva previsto: vanno eliminandosi le punte all'insù (del mercato nero, cioè dell'unico mercato, sia pure distorto, che esisteva) e le punte all'ingiù (dell'equo canone cosiddetto). La prima contrattazione rivela che i canoni vanno assestandosi su livelli di un 40-50% inferiori a canoni neri, e superiori dal 70 al 150% rispetto all'equo canone (e questi sono i canoni varati; fare riferimento alle richieste, e parlare così di 300-400%, vuol dire solo dare aria ai denti).

Questi, dunque, i primi risultati della contrattazione in deroga nelle locazioni urbane: partita solo da quattro mesi (l'accordo della Confedilizia con i sindacati inquilini, che vi ha dato il via, è del primo ottobre), ha già conseguito risultati ragguardevoli nell'uso abitativo, e di analoghi ne promette per l'uso diverso. Il contratto tipo, poi, che abbiamo concordato con gli stessi sindacati (un contratto che segnala alle parti delle opzioni; che costituisce il più importante segnale che finora sia stato dato per la fuoruscita dal dirisimo) farà il resto.

Commissione tributaria centrale

Caparra nel preliminare e imposta di Registro

“La caparra, prevista in un contratto preliminare di vendita immobiliare, a titolo di acconto del prezzo, è un'obbligazione che va distintamente assoggettata ad imposta di Registro”.

Lo ha stabilito la Commissione tributaria centrale (dec. 11.7.1992 n. 4500, annotata in *Corriere tributario* 1993, 54).

Iva sempre al 4% per le ristrutturazioni

In riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria, ai restauri ed alle ristrutturazioni concernenti l'edilizia, nulla è stato innovato dal recente D.L. 31.12.1992, n. 513.

Tale provvedimento, infatti, non ha modificato quanto previsto dall'art. 8, comma 6, del D.L. 31.10.1980 n. 693, in base al quale sono assoggettati all'IVA ridotta al 4% “le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi per oggetto gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 con esclusione di quelli di cui alla lettera a) dello stesso articolo...”.

Gli interventi di cui alla lettera a) sono quelli di manutenzione ordinaria.

Un Paese corporativo

Per chi è obbligatoria l'iscrizione all'Albo

Notai: l. 10 febbraio 1912, n. 82; rd 10 settembre 1914, n. 1226; legge n. 24 gennaio 1922, n. 1242; rd 28 ottobre 1925, n. 2237; ordinanze rd 10 marzo 1928, n. 942; geometri: rd 11 febbraio 1922, n. 274, modificato con l. 7 marzo 1940, n. 76; periti industriali: rd 11 febbraio 1922, n. 274; agronomi: rd 25 novembre 1922, n. 2945; l. 15 agosto 1923, n. 1190; l. 7 gennaio 1978, n. 2; dpr 30 aprile 1941, n. 890; veterinari: rd 14 ottobre 1922, n. 1264; ingegneri e procuratori: rd 27 novembre 1922, n. 1272, conv. con modif. l. 12 gennaio 1924, n. 24; dentisti: art. 29 ss. testo unico leggi sanitarie rd 27 luglio 1924, n. 1265; l. 24 luglio 1925, n. 408; farmacisti: art. 29 ss., l. 20 agosto 1925, n. 130 ss., testo unico leggi sanitarie rd 27 luglio 1924, n. 1265; farmacisti: art. 28 ss. testo unico leggi sanitarie rd 27 luglio 1924, n. 1265; medici chirurghi: rd 27 luglio 1924, n. 1265; l. 12 maggio 1925, n. 124; dpr 12 settembre 1946, n. 232; dpr 6 aprile 1960, n. 231; l. 28 dicembre 1978, n. 852; professionisti ausiliari: l. 10 febbraio 1912, n. 82; l. 8 febbraio 1942, n. 194; dottori in economia e commercio: dpr 27 ottobre 1963, n. 1067; ragionieri: dpr 27 ottobre 1963, n. 1068; l. 8 febbraio 1922, n. 1265; odontoiatri: legge art. 21 l. 14 luglio 1927, art. 1 l. 3 giugno 1971, n. 397; mediatori: l. 21 marzo 1926, n. 254 e dpr 9 novembre 1920, n. 1926; assistenti sociali: l. 22 dicembre 1980, n. 1612; massaggiatori e fisioterapisti: legge art. 5 l. 31 luglio 1921, n. 626; l. 12 maggio 1971, n. 422; geologi: l. 3 febbraio 1925, n. 124; l. 28 luglio 1928, n. 812; giornalisti: l. 8 febbraio 1922, n. 69; dpr 4 febbraio 1922, n. 112; dpr 15 luglio 1974, n. 649; agenti di cambio: l. 25 maggio 1927, n. 452; l. 24 maggio 1967, n. 286; agenti e rappresentanti di commercio: l. 12 marzo 1924, n. 312, modificata con l. 23 luglio 1971, n. 628; mediatori assicurativi: l. 12 marzo 1926, n. 478; dpr 4 gennaio 1973, n. 65; periti agrari: l. 25 marzo 1928, n. 434; dpr 10 maggio 1972, n. 731; consulenti dell'avoro: l. 11 gennaio 1978, n. 12; agronomi: l. 6 giugno 1925, n. 261; geologi: l. 15 febbraio 1922, n. 58.

Stiamo un Paese di “corporazioni”? Parrebbe di sì. Ma il bello è che, in questa situazione, si vorrebbero istituire altri Albi ancora (perfino quello delle chiromanti...). Sempre, naturalmente, per assicurare la professionalità e la serietà degli iscritti (ufficialmente), ma - di fatto - solo per assicurare privilegi a chi è già nel campo. A decremento dei giovani, e dei disoccupati.

Nuova edizione Codice condominio (con patti in deroga)

Sforza Fogliani Corrado, Maglia Stefano, *Il Codice del Condominio negli edifici*, Ed. La Tribuna, II Ediz., Piacenza 1993, pp. 832, L. 30.000.

A distanza di pochi mesi è già in libreria la seconda edizione del CODICE DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI di Sforza Fogliani e Maglia, segno inequivocabile di un successo editoriale importante seppur prevedibile, vista la competenza degli Autori e la qualità dell'Opera.

Molte le novità di questa edizione. Tra le altre si segnalano: aggiornamento normativo, giurisprudenziale e bibliografico a tutto il 1992; inserimento del nuovo tariffario degli amministratori, del nuovo contratto dei portieri e dell'art. 11 della L. n. 359/1992 sui "patti in deroga" con un ampio commento esplicativo; revisione completa ed ampliamento dell'indice analitico per favorire ulteriormente la consultazione; modificazione della parte inerente alle norme derogabili e inderogabili con utili richiami alle singole voci.

Per i giudici, gli avvocati e gli studiosi della materia, ma anche per gli amministratori condominiali, gli operatori del settore ed il semplice condomino, trattasi di uno strumento indispensabile, oggi ancor più agile, completo ed aggiornato.

«Non so dirlo. Certo che fino ad ora abbiamo assistito solo ad un assurdo proliferare di imposte straordinarie e di addizionali. Così si distrugge il sistema fiscale, oltre che lo spirito di sopportazione dei contribuenti».

GIULIO TREMONTI
(da *la Repubblica* 20.8.92)

Edicole e chioschi vanno a catasto

Le edicole o chioschi per la vendita di giornali "sono soggetti a dichiarazione in Catasto urbano in quanto considerate costruzioni stabili, intese come permanenti nel luogo in cui sono installate, e costituenti unità immobiliari indipendenti, che assolvono all'essenziale requisito di autonomia utilizzabilità per la produzione di un reddito proprio".

Lo ha chiarito il Ministero Finanze-Direzione generale del Catasto, con una circolare del 21.11.1992. Nella stessa, si precisa che "agli effetti dell'imposta sui fabbricati, il concetto di stabilità di una costruzione va riferito sia alla sua permanenza nel luogo in cui è sorta, che alla sua fissità sul suolo, realizzata in modo che il manufatto non possa essere trasportato altrove se non rimuovendone l'aderenza alla base".

| L'età pensionabile nei Paesi convenzionati con l'Italia | | |
|---|--------|-------|
| | Uomini | Donne |
| Argentina | 60 | 55 |
| Australia | 65 | 60 |
| Austria | 65 | 60 |
| Brasile | 65 | 60 |
| Belgio | 65 | 60 |
| Canada | 65 | 65 |
| Capoverde | 65 | 60 |
| Danimarca | 67 | 67 |
| Francia | 60 | 60 |
| Germania | 65 | 65 |
| G. Bretagna | 65 | 60 |
| Grecia | 65 | 60 |
| Irlanda | 66 | 66 |
| Jersey C.J. | 65 | 60 |
| Liechtenstein | 65 | 62 |
| Lussemburgo | 65 | 65 |
| Norvegia | 67 | 67 |
| Olanda | 65 | 65 |
| Portogallo | 65 | 62 |
| P. di Monaco | 65 | 65 |
| Québec | 65 | 65 |
| San Marino | 60 | 60 |
| Spagna | 65 | 65 |
| Svezia | 65 | 65 |
| Svizzera | 65 | 62 |
| Tunisia | 60 | 60 |
| Turchia | 55 | 50 |
| Uruguay | 60 | 55 |
| Usa | 65 | 65 |
| Venezuela | 60 | 55 |
| Jugoslavia | 60 | 55 |

PATTI IN DEROGA

Attenzione nei contratti al termine di disdetta

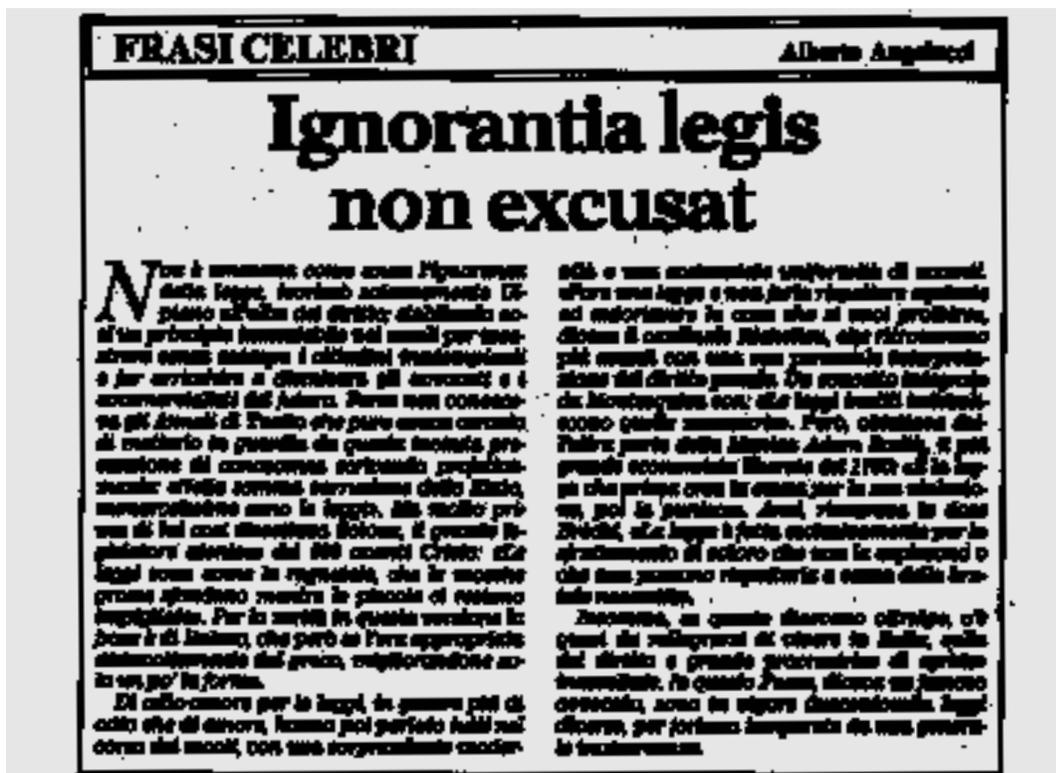
L'art. 11 della legge (sui patti in deroga) 8.8.1992 n. 359 prevede, nella seconda parte del suo secondo comma, che - limitatamente all'uso abitativo - i contratti "assistiti" (dall'associazione provinciale della proprietà edilizia e da un sindacato inquilini) possono essere stipulati conchè, in quel tipo di contratti, il locatore rinunci alla facoltà di disdettare la locazione "alla prima scadenza" (non stabilita nella durata), a meno che egli non intenda utilizzare in proprio o ristrutturare l'unità immobiliare locata. Poi, la stessa norma stabilisce che "resta ferma" l'applicazione dell'art. 30 della legge 27.7.1978 n. 392 (detta dell'equo canone).

L'art. 30 viene richiamato per la procedura che il locatore dovrà seguire, in questi casi di contratti in deroga, anche nell'abitativo. Ma in che termine, allora, il locatore dovrà inviare la lettera raccomandata (motivata) di diniego di rinnovazione? Sono corse, in materia, molteplici interpretazioni (che discriminano, persino, il termine di disdetta - in 6 o 12 mesi - a seconda che essa si basi sui motivi di cui all'art. 59 o 29 legge n. 392/78). Noi - in virtù del richiamo all'art. 29 contenuto nell'art. 30 della più volte precitata legge - propendiamo per la tesi, comunque cautelativa, del termine di 12 mesi.

Questo, naturalmente, per la disdetta alla prima scadenza. Per le successive, resta fermo il termine - se non derogato - di 6 mesi.

Cause condominiali e locatizie e nuovo Codice di procedura civile

In materia di cause condominiali e locatizie, per il 1993 non cambia nulla. Riguardo all'attivazione del nuovo Codice di procedura civile (già prevista per l'1 gennaio scorso) è stata infatti approvata - in dicembre - una normativa di (sostanziale e generale) rinvio (legge 4.12.92 n. 477). In particolare, al rinvio del nuovo testo dell'art. 8 cod. proc. civ. è connesso il rinvio dell'art. 447-bis, introdotto dall'art. 70 della legge n. 353/90, recante norme applicabili alle controversie in materia di locazione, comodato e affitto, nonché il rinvio del nuovo testo dell'art. 667 stesso Codice (art. 73 predetta legge n. 353), regolante l'ordinanza di mutamento del rito nelle cause di locazione.



Da il Giornale del 31.1.93

LETTERE E FAX ALL'INDIPENDENTE

Un involontario autogol del signor ministro

Ho appena ascoltato alla radio un'intervista al ministro Riviglio, il quale a giustificazione delle imposte patrimoniali sulle abitazioni ha detto: «è dovere di tutti sacrificarsi per risanare l'economia: ha pagato l'industria, hanno pagato i lavoratori, è giusto che paghino anche i proprietari di case». Vorrei chiedere al professore se, avendo io già dato come lavoratore, posso riscattare l'acquisto del case come proprietario dell'alloggio in cui risiedo. Dalle parole del professore sembra, infatti, che o si è lavoratore, o si è proprietario (fratelli matematici diligenti).

Walter...
Walter...

O si è lavoratore o si è proprietario. Involontaria ironia, e purtroppo anche piuttosto velenosa specie se la riferiamo ai nostri ministri che proprietari non tutti, e lavoratori un po' meno. Ma bene. Ogni Paese ha i ministri che si merita e noi, al punto in cui siamo, forse il meritissimo verissimo governanti così. Compendiamo con orgoglio il suo sdegno, caro lettore. Anche lei, come gran parte degli italiani, sente bruciare sulle spalle la stampata fiscale, tanto pesante quanto inutile: servirsi

infatti solo a finanziare il debito, non a diminuirlo. Però una cosa va detta, e subito. Ed è che Riviglio, quando ha pronunciato la frase che lei ha sentita, non pensava certo di ministro dello Stato italiano, ma di membro della nonnullatana partitocrazia. Era cioè più interessato a puntellare il qualunquismo il vecchio sistema che non al destino futuro dell'Italia. Così il partito in questo ed in altri fatti, senza volerlo, un autogol: la parolaccia di se stesso e dell'intero governo.

Attenzione per le previsioni relative all'aggiornamento

L'art. 11 della legge (sui "patti in deroga") 8.8.1992 n. 359 stabilisce che ("per i contratti indicati nel presente comma": quindi, i contratti sia ad uso diverso che ad uso commerciale) "resta ferma l'applicazione" dell'art. 24 della legge dell'equo canone. Ma cosa significa questa statuizione?

I primi commentatori hanno subito rilevato l'assurdità di una previsione che limiti l'aggiornamento al 75 per cento del dato Istat, in una normativa che rende libero (persino) il canone dell'abitativo. Ed hanno ipotizzato (per dare un senso logico alla previsione normativa) che - con essa - si sia solo voluto stabilire l'automaticità dell'aggiornamento anche nell'uso diverso, come nell'uso abitativo (indipendentemente, quindi, da un'apposita clausola contrattuale). Ma, in assenza di decisioni della magistratura in merito, conviene andare cauti: e prevedere così, nella stipula dei contratti in deroga, che l'aggiornamento al 75 per cento sia inderogabile, con decorrenza dal mese successivo a quello in cui ne venga fatta richiesta con lettera raccomandata. Per i contratti ad uso diverso, sarà bene prevedere (anche se non sarebbe strettamente necessario) l'applicazione del predetto art. 24, a superare ogni dubbio.

CASSAZIONE SUCCESSIONI

Testamento pubblico - La dichiarazione del testatore e la menzione che il notaio deve farne nel testamento pubblico della causa impeditiva della sottoscrizione dell'atto non deve essere espressa con una forma particolare o in termini tassativamente determinati. Pertanto, quando sorgano contestazioni sul significato della dichiarazione così come riportata nell'atto, spetta al giudice del merito il potere di procedere alla sua interpretazione e all'accertamento dell'esistenza dell'impedimento dichiarato, al fine di stabilire se il suo

contenuto soddisfi obiettivamente l'esigenza contemplata dalla legge (Nella specie, la sentenza impugnata, confermata dalla S.C., aveva ritenuto che la dichiarazione di analfabetismo del testatore corrispondeva ad una reale situazione dello stesso, la quale concretava un impedimento oggettivo a sottoscrivere l'atto, e che a tale conclusione non contraddiceva la marginale capacità di riproduzione eventualmente con l'ausilio di un modello dei segni grafici del proprio nome e cognome).

(Cass. 1.2.92 n. 1073)

Una notizia inventata

Caro direttore,

Il volantino distribuito dalla Lega Nord relativo all'11 del soprannominato "colpo piovato", tanto il pagano quanto il simpatico, deve presentarsi dotto di rimborso all'azienda di Firenze della provincia in cui si trova il suo domicilio fiscale. Questa affermazione è sbagliata; infatti, ai sensi della circolare MI/11/2001 emanata dalla Direzione generale delle imposte in data 11 novembre 1991, l'elenco di rimborso va presentato all'intermediario di finanza nell'occasione della sua sede l'attività, ove è stato soggetto il versamento. Poiché la persona fisica e lo stabile di persona vengono fiscalmente e non sono obbligati a versare nel luogo del loro domicilio fiscale, l'intermediario competente deve essere designato in relazione non al domicilio fiscale bensì al luogo di pagamento dell'Ici.

Giuseppe...
Piacenza



Da la Repubblica del 27/8/92



Da la Repubblica del 25/8/92

Una volta erano dello Stato

| Marchio | data di pubblicazione | % attuale oggi |
|----------------------------|-----------------------|----------------|
| British Petroleum | dicembre 1977 | 1,82 |
| British Aerospace | febbraio 1981 | 0 |
| Cable and Wireless | ottobre 1981 | 0 |
| Aeritalia International | febbraio 1982 | 0 |
| Mic | febbraio 1982 | 0 |
| Britoll | novembre 1982 | 0 |
| Associated British ports | febbraio 1983 | 0 |
| Enterprise Oil | luglio 1984 | 0 |
| Jaguar | luglio 1984 | 0 |
| British Telecom | novembre 1984 | 21,5 |
| British gas | dicembre 1984 | 0,1 |
| British Airways | febbraio 1987 | 0,5 |
| Rolle Royce | maggio 1987 | 0 |
| BAA | luglio 1987 | 2,84 |
| British steel | dicembre 1988 | 0,082 |
| Water & Gasworks Co. e | dicembre 1988 | 1,82 |
| Boc. regionali di elettr. | dicembre 1989 | 0 |
| Boc. produttive di elettr. | marzo 1991 | 40 |
| Soc. elettrica scozzese | luglio 1991 | 3,5 |

Gli incassi provincia per provincia

Versamenti dell'imposta straordinaria sul valore dei fabbricati (importi in miliardi)

| | Importo dicembre | Importo totale | | Importo dicembre | Importo totale |
|---------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|
| Agrigento | 12,3 | 15,4 | Messina | 21,4 | 26,9 |
| Alessandria | 35,0 | 43,5 | Milano (succ.) | 540,6 | 661,0 |
| Ancona | 23,5 | 33,7 | Modena | 67,8 | 94,7 |
| Aosta | 19,3 | 21,7 | Napoli | 167,3 | 199,8 |
| Arezzo | 26,1 | 32,0 | Novara | 41,1 | 53,1 |
| Ascoli Piceno | 20,2 | 26,6 | Nuoro | 6,1 | 8,5 |
| Asti | 13,5 | 16,6 | Oristano | 3,1 | 5,2 |
| Avellino | 8,9 | 11,5 | Padova | 89,4 | 105,7 |
| Bari | 101,9 | 137,5 | Palermo | 43,7 | 62,0 |
| Belluno | 15,4 | 19,8 | Parma | 45,3 | 62,7 |
| Benevento | 5,8 | 7,9 | Pavia | 21,9 | 31,5 |
| Bergamo | 73,5 | 102,4 | Perugia | 37,8 | 49,1 |
| Bologna | 128,4 | 176,2 | Pesaro | 21,2 | 28,8 |
| Bolzano | 50,6 | 71,1 | Pescara | 14,0 | 20,8 |
| Brescia | 78,8 | 103,1 | Piacenza | 22,5 | 31,5 |
| Brindisi | 13,7 | 19,9 | Pisa | 42,8 | 51,7 |
| Cagliari | 27,0 | 43,9 | Pistoia | 17,8 | 21,5 |
| Caltanissetta | 10,6 | 12,9 | Pordenone | 24,9 | 30,6 |
| Campobasso | 10,8 | 14,6 | Potenza | 7,3 | 11,9 |
| Caserta | 14,5 | 18,6 | Ragusa | 13,4 | 16,5 |
| Catania | 45,3 | 56,0 | Ravenna | 32,7 | 47,3 |
| Catanzaro | 17,0 | 21,6 | Reggio Calabria | 10,5 | 13,4 |
| Chieti | 16,5 | 21,6 | Reggio Emilia | 37,3 | 56,8 |
| Como | 90,8 | 105,4 | Rieti | 4,8 | 7,4 |
| Cosenza | 20,6 | 24,5 | Roma | 1.230,5 | 1.731,1 |
| Cremona | 19,9 | 28,4 | Rovigo | 9,7 | 14,5 |
| Cuneo | 49,6 | 57,6 | Salerno | 34,4 | 46,8 |
| Enna | 5,1 | 5,8 | Sassari | 22,0 | 32,0 |
| Ferrara | 20,8 | 34,7 | Savona | 42,7 | 46,8 |
| Firenze | 139,2 | 176,0 | Siena | 30,6 | 39,7 |
| Foggia | 25,1 | 38,3 | Siracusa | 19,2 | 23,9 |
| Forlì | 80,0 | 98,1 | Sondrio | 15,2 | 18,1 |
| Frosinone | 15,0 | 19,5 | Taranto | 21,4 | 31,8 |
| Genova | 157,7 | 179,3 | Teramo | 14,7 | 18,6 |
| Gorizia | 6,8 | 10,4 | Terni | 9,5 | 13,4 |
| Grosseto | 13,3 | 19,4 | Torino | 369,0 | 413,2 |
| Imperia | 27,3 | 30,9 | Trapani | 19,4 | 22,6 |
| Isernia | 3,9 | 4,7 | Trento | 41,4 | 55,1 |
| L'Aquila | 14,7 | 20,2 | Treviso | 61,0 | 69,4 |
| La Spezia | 21,0 | 26,6 | Trieste | 29,8 | 49,8 |
| Latina | 20,2 | 26,7 | Udine | 38,5 | 51,6 |
| Lecce | 28,2 | 40,2 | Varese | 62,9 | 76,7 |
| Livorno | 34,9 | 43,1 | Venezia | 68,9 | 82,9 |
| Lucca | 32,1 | 37,7 | Vercelli | 34,6 | 43,3 |
| Macerata | 17,9 | 23,0 | Verona | 94,0 | 109,8 |
| Mantova | 20,2 | 30,0 | Vicenza | 73,1 | 86,2 |
| Massa | 13,3 | 16,8 | Viterbo | 16,2 | 20,8 |
| Matera | 8,0 | 10,7 | Tot. nazionale | 5.349,0 | 6.932,1 |

Fonte: Ministero delle Finanze

LA SPERANZA È NEL NATTONE

Ebrevo il governo. Nel '92 ha manomesso fiscalmente la casa. Mini-patrimoniale (60), valori catastali aumentati, imposta comunale. Urgono quattrini per la finanza pubblica? Un'aliquota riuocata, un coefficiente nuovo, distalibilità fiscale del mutui accorciata e, opit, è fatta. In automatico.

Orta però è in panne l'economia. Migliorati (ma di un'unghe) i conti pubblici, sono finiti in rosso quelli dell'azienda Italia.

A questo punto, se il governo avesse un minimo di coraggio e di fantasia, cambierebbe rotta di 180 gradi. Proprio sulla casa. Ha fatto il pieno fiscale? Bene. Adesso dovrebbe dire: Raffari, per un certo numero di anni (3, 5, 10) vi lascio in pace. E perché? Perché un rilancio dell'edilizia, ovvero del mattone, sarebbe un propellente straordinario per ripartire. Transchierebbe con sé cemento, ceramica, vetro, legno, siderurgia, meccanica. Tutta roba autarchica, quasi senza importazioni (altrimenti sarebbero guai, con la lira svalutata).

Da NOI n.1, gennaio 1993

Costo della vita - Indici nazionali

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

| VARIAZIONE ANNUALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|-------|
| Variazione luglio 1991 - luglio 1992 | 5,5% | 4,12% |
| Variazione agosto 1991 - agosto 1992 | 5,3% | 3,97% |
| Variazione settembre 1991 - settembre 1992 | 5,2% | 3,90% |
| Variazione ottobre 1991 - ottobre 1992 | 5,0% | 3,75% |
| Variazione novembre 1991 - novembre 1992 | 4,9% | 3,67% |
| Variazione dicembre 1991 - dicembre 1992 | 4,8% | 3,60% |
| Variazione gennaio 1992 - gennaio 1993 | 4,3% | 3,22% |

| VARIAZIONE BIENNALE | Dato pubblicato dall'ISTAT | 75% |
|--|----------------------------|-------|
| Variazione luglio 1990 - luglio 1992 | 12,8% | 9,60% |
| Variazione agosto 1990 - agosto 1992 | 11,9% | 8,90% |
| Variazione settembre 1990 - settembre 1992 | 11,7% | 8,77% |
| Variazione ottobre 1990 - ottobre 1992 | 11,4% | 8,55% |
| Variazione novembre 1990 - novembre 1992 | 11,3% | 8,47% |
| Variazione dicembre 1990 - dicembre 1992 | 11,1% | 8,32% |
| Variazione gennaio 1991 - gennaio 1993 | 10,7% | 8,02% |

I TEMPI PER IL RILASCO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

| Anno | percentuale |
|--------|-------------|
| 1 anno | 3,4% |
| 2 anni | 3,5% |
| 3 anni | 3,5% |
| 4 anni | 30% |
| 5 anni | 5% |
| 6 anni | 1% |
| 7 anni | 5% |
| 8 anni | 1% |

Esso, espresso in cifre, non tra le più vistose conseguenze della politica edilizia che trova la crescita delle città italiane. Come risulta dalla tabella, nel 1991 (anno nazionale) i tempi necessari per ottenere dal comune l'avallo non superavano il 30% per il 40% dei casi da un minimo di un anno a un massimo di quattro. Con questo di solito, meno frequentato ma non per questo meno grandi, che hanno invece i tempi (il per cento) a subire gli otto anni (il per cento).

Fonte: Ance

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
quotidiano di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VI n. 31
del 11-02-93

Direttore responsabile
ADRIANO OSTO

Redazione
FLAVIO SALTARELLI

Edizioni e promozioni
Croma s.n.c.
Via Valli 8
Santa Giustina in Colle (PD)

Registrazione
Tribunale di Padova
n. 1080 del 09.09.88

Stampa
T.E.P. - Piacenza