

## Sospensione sfratti, richiesta antistorica

I sindacati inquilini hanno chiesto un provvedimento di sospensione degli sfratti. È una richiesta antistorica, che non farebbe che aggravare la situazione.

In questo momento (un momento nel quale i patti in deroga stanno prendendo piede, sia pure tra mille condizionamenti ed altrettanti sabotaggi più o meno striscianti, di natura corporativa o ideologica) l'Italia non ha davvero bisogno che venga nuovamente agitato uno spettro di altri tempi, oltretutto di palese incostituzionalità, frutto di un superato populismo oltre che di corporativismo associativo.

I sindacati inquilini recitano a soggetto quando fanno finta di essere preoccupati. Sanno benissimo che in 6 anni, dal 1986 al 1991, su 546mila 464 provvedimenti di sfratto emessi (la gran parte dei quali a catena) sono stati eseguiti 103mila 746 rilasci in tutto e che nel primo semestre dell'anno scorso contro 48mila 93 provvedimenti di sfratto sono stati eseguiti 8mila 708 sfratti in tutta Italia (neppure 1500 sfratti al mese, su tutto il territorio nazionale).

La verità è che gli sfratti - in Italia - non vengono più eseguiti da un pezzo e che quelli che vengono eseguiti lo sono spesso solo formalmente, per procurare agli inquilini - che se ne assumono le spese - i titoli per entrare nel novero dei privilegiati che godono di appartamenti di edilizia pubblica. La situazione, se è drammatica per qualcuno, lo è per i proprietari, molti dei quali sono costretti anche a rinviare la formazione di nuove famiglie perchè gli inquilini (spesso più ricchi di loro) continuano a godere di posizioni di rendita grazie ad una legge ingiusta e demagogica - come è la n. 61 del 1989, sulla Forza pubblica - che altro non ha fatto che dar sfogo allo sport nazionale di far beneficenza con la roba degli altri (è solo cambiato

lo stadio: dalle aule giudiziarie, alle Prefetture).

Se i sindacati inquilini vogliono aiutare a risolvere i problemi di chi può avere bisogno, dovrebbero chiedere anch'essi che il patrimonio di edilizia pubblica, anzichè essere alienato, venisse davvero riservato ai ceti più deboli. Così come dovrebbero accettare condizioni precise (che, invece, hanno sempre rifiutato) per assicurare ai proprietari che affittano l'effettiva disponibilità dell'immobile alla scadenza dei contratti. Se no, danno solo una mano al mercato nero, magari per poter proficuamente innestare su di esso la propria attività sindacale.

c.s.f.

**Confedilizia**  
**Segreteria generale**  
**00187 Roma**  
**V. Borgognona, 47**  
**Tel. 06/6790674-6792532**

## Contratti in deroga nulli con associazioni "proprietari" fasulle

parte quarta, i patti in deroga al regime canone

### 6. Il ricorso all'associazione non idonea

Può essere soltanto una malaffida disposizione calata, ma cosa succede se uno dei contraenti si avvalga deliberatamente dell'esistenza di una organizzazione priva della debita rappresentatività?

Un particolare inquilino può avere interesse ad accettare un patto in deroga, magari incerto, nella consapevolezza di poterlo vedere invalidato successivamente per la mancanza del necessario requisito di cui si è occupando. Il risultato cui pervarrebbe è l'applicazione del regime di equo canone, presumibilmente caratterizzato da un canone e da termini di durata più vantaggiosi.

È soltanto un'ipotesi, ma in fin dei conti non è da escludere qualche vicenda giudiziaria ingiustiziata proprio su alcuni comportamenti del costruttore in fase di stipula.

Ecco, sopra, la riproduzione di un importante "avviso" per i proprietari di casa contenuto nel volume "Patti in deroga e contratto di affitto" curato da M. Lauro, C. Mascani ed E. Tedesco (ed. Pirola).

Al proposito, sarà bene ricordare che, stipulando i contratti in deroga con l'assistenza delle Associazioni provinciali aderenti alla Confedilizia, i proprietari di casa sono di certo "in un una botte di ferro" (come si suol dire). Invero, la Confedilizia è - tra l'altro - l'unica organizzazione che stipula contratti collettivi con i sindacati rappresentativi dei dipendenti dei proprietari di immobili e l'unica organizzazione presente (con più di 120 sedi) sull'intero territorio nazionale. Dello stralcio sopra riprodotto, le Ape potranno fare opportunamente gigantografie (da esporre negli uffici) o volantini (da distribuire).

## I Sicut provinciali smentiscono il Sicut nazionale

### Contratti fasulli con associazioncine inventate di proprietari?

I Sicut - sindacati inquilini - provinciali smentiscono il Sicut nazionale. Contattati dalle Associazioni provinciali aderenti alla Confedilizia, i Sicut provinciali interpellati hanno escluso di aver comunicato a Roma i dati riferiti in un comunicato del Sicut nazionale (*Lancio AGI - economia del 23 febbraio u.s.*). Lo ha fatto presente un comunicato stampa della Confedilizia, che è in possesso della relativa documentazione, dalla quale risultano aumenti medi rispetto all'equo canone fra il 70 e il 150%.

"Il Sicut nazionale ha riferito dati in cui c'è di tutto, riportati dai giornali il 24 scorso. Ma, probabilmente, è solo un equivoco. Devono aver confuso i dati di

un'indagine sui canoni del mercato nero con quelli dei patti in deroga. Del resto, al Sunia - che è davvero un sindacato inquilini rappresentativo - risultano aumenti medi che poco si discostano da quelli che risultano a noi".

Così dichiara il Presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani, che aggiunge: "La normativa dei patti in deroga richiede un atteggiamento responsabile da parte di tutti, e degli organismi rappresentativi delle categorie in primo luogo. Chi combatte questa normativa (operando così, di fatto, per il ritorno pieno al mercato nero) solo perchè questa legge - attraverso il numero dei contratti in deroga che i singoli sindacati sottoscrivono nelle di-

verse province - costituisce la cartina al tornasole della rappresentatività territoriale delle diverse organizzazioni, deve avere il coraggio di dirlo, senza cercare di raggiungere lo scopo percorrendo vie surrettizie e diffondendo allarmismi ingiustificati. Se poi si inventano piccole associazioni di proprietari (che sottoscrivono, comunque, contratti nulli, non essendo esse dotate della rappresentatività territoriale richiesta dalla legge) e con le stesse qualche piccolo sindacato inquilini stipula contratti fasulli solo per poterli sbandierare e gridare allo scandalo, allora questo significa solamente che è in atto un puro e semplice gioco delle parti".

## U.I.P.I.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA

### La riunione di Strasburgo del Comitato esecutivo

Il Vicepresidente Uipi Viziano ha partecipato a Strasburgo alla riunione del Comitato esecutivo dell'organismo internazionale della proprietà immobiliare. In particolare, hanno svolto relazioni sulla situazione nei rispettivi Paesi il nuovo Presidente della Confedilizia norvegese ed il Presidente di quella tedesca. Il presidente della Confedilizia polacca ha relazionato sull'esito e sugli echi che ha avuto la riunione della Commissione speciale Uipi delle associazioni dei Paesi ex socialisti, che si è tenuta a Varsavia in dicembre. Ai fini dell'organizzazione del prossimo Congresso mondiale (Vienna, 3-5 ottobre; tema: "La proprietà immobiliare all'inizio del XXI secolo") l'ing. Viziano è stato chiamato a far parte del gruppo di lavoro incaricato di preparare la relazione di base a riguardo dei Paesi della Cee e della zona di libero scambio (il gruppo in questione si riunirà il 27 marzo a Bruxelles).

Nell'ambito dell'attività svolta presso il Consiglio di Europa, il Segretario generale dell'Uipi ha svolto una relazione sull'attività del Consiglio e, in particolare, sulla Commissione per i diritti dell'uomo. Il Comitato esecutivo ha anche discusso e commentato la dichiarazione finale di Nottingham della Conferenza sugli alloggi sociali, organizzata in ottobre dalla Conferenza permanente dei poteri locali e regionali. Ai componenti il Comitato è stata trasmessa copia di decisioni in materia abitativa della Corte dei diritti dell'uomo, nonché copia della nuova legge sulle locazioni, attualmente all'esame delle Cortes spagnole. A lato della riunione, il Vicepresidente Uipi Viziano ha incontrato il giudice italiano presso la Corte, Carlo Russo.

La prossima riunione del Comitato esecutivo è fissata a Stoccolma, per il 4 giugno.

## FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Protesta al Ministro

Il Presidente della Fidaldo Laura Pogliano Besozzi ha inviato al Ministro delle Finanze (su mandato della Direzione esecutiva della Federazione) un documentato esposto di protesta a riguardo dei parametri individuati per il c.d. "redditometro", con specifico riferimento ai contribuenti aventi alle proprie dipendenze un collaboratore familiare.

Nello stesso si evidenzia l'iniustizia del riferimento di cui trattasi nei casi di famiglie costrette ad utilizzare collaboratori familiari per assistere un bambino o una persona anziana, al fine di non perdere il posto di lavoro o di non rinunciare alla propria attività. Si sottolinea anche che, ad essere nel mirino del Fisco, sono sempre i contribuenti che intendono essere in regola, e si aggiunge: "Proprio per combattere il lavoro nero e per indurre anche le colf a pagare le tasse, sarebbe opportuno poter dedurre dai redditi l'importo dei contributi versati all'Inps".

### Due lettere precise

«Avevo una collaboratrice familiare non convivente, regolarmente iscritta all'Inps, che per 13 mensilità percepiva (1989) (h L. 4.592) L. 11.939.200 (paga oraria x ore 2.400) + Inps L. 3.796.226 = L. 14.735.426.

Il ministero calcola come segue: (h L. 11.500) L. 27.600.000 (paga oraria x ore 2.400) + 13ª mensilità L. 2.300.000 = L. 29.900.000; L. 29.900.000 x coeff. 4 = L. 119.600.000.

Con il reddito per pensione + affitti, io denuncio al rigo 8 del 740/90 71.105.000 lire.

Nella presentazione al redditemetro il ministero recita «chi spende dovrebbe aver guadagnato più o meno in proporzione» e quindi io dovrei aver guadagnato 48.500.000 lire in più, solo per mantenere la collaboratrice familiare.

Se a questa differenza di reddito io dovessi aggiungere l'automobile, la casa di proprietà e la seconda casa, il mio reddito secondo i tecnici del ministero andrebbe alle stelle con l'aprirsi di un contenzioso, che avendo io già 84 anni, si chiuderà quando io sarò già sepolto».

Così scrive Giuseppe Caratti su *Il sole-24 ore* del 24 febbraio. Sullo stesso quotidiano, il giorno prima, Giuseppe Cresto aveva scritto: "Dopo la disgrazia anche la beffa! La sorpresa viene dal redditemetro: chi per disavventura ha patito la dolorosa scomparsa del coniuge e per assoluta e impellente necessità ha dovuto assumere una collaboratrice domestica si vede oggi imputare un reddito presunto di almeno lire 46 milioni (ore 1.000 x lire 11.500 x 4).

Ne consegue che se il coniuge fosse ancora su questa terra si potrebbe detrarre dall'Irpef la somma di lire 719.336, mentre, essendo vedovo, si deve produrre un reddito di almeno lire 46 milioni. In altri Stati europei si possono almeno dedurre i contributi previdenziali. La conseguenza è una sola: o si licenzia la colf, o la si assume in nero».

## Il Presidente da Cristofori e da Billia

Visite ad Ape del Tesoriere e del Segretario Generale

Il Presidente confederale ha avuto incontri con il Ministro Cristofori e con il nuovo Segretario generale delle Finanze, Billia. Ha poi partecipato - insieme al Tesoriere della Confedilizia, Gardella - ad un'audizione alla Commissione Affari costituzionali della Camera.

A Bari, il Presidente confederale ha tenuto la relazione introduttiva ad un Convegno (al quale ha preso parte anche il Segretario generale del Sunia, Pallotta) organizzato dalla locale Ape con il locale sindacato inquilini. Diverse le partecipazioni ad altre riunioni pubbliche di Ape (fra cui Venezia) e a trasmissioni tv e radio (fra cui, due *Speciale GR 1*).

Il Presidente Sforza Fogliani ha pure portato la voce della Confedilizia in due tavole rotonde (una sulla fiscalità immobiliare, con la partecipazione del Ministro delle Finanze; l'altra, sui patti in deroga) organizzate a Milano da *il Giornale* di Montanelli. Il Presidente ha anche partecipato ad un'altra tavola rotonda (anch'essa sui patti in deroga) organizzata dal quotidiano economico *Italia Oggi*.

Il Tesoriere Gardella e il Segretario Generale Tortora hanno presieduto riunioni regionali di Ape in Sardegna e Calabria. Il Segretario Generale ha anche visitato le Ape delle Marche e della Sicilia.

### In pieno sviluppo la campagna per l'ICI

L'avvertimento lanciato dalla Confedilizia a dicembre (impugneremo le delibere comunali che stabiliscano l'Ici al di sopra del 4 per mille, aliquota minima per legge) ha avuto un salutare effetto preventivo. La gran parte dei Comuni non è andata al di sopra, ed è la prima volta in assoluto che la cosa accade (finora, non s'era mai - o quasi - visto un Comune che non fosse ricorso all'aliquota massima consentita).

Ora, è in atto in tutta Italia la campagna di impugnativa delle delibere comunali che hanno fissato aliquote superiori al 4 per mille. L'organizzazione centrale ha trasmesso a tutte le Associazioni di ogni provincia lo schema di ricorso al Tar e le Ape stanno provvedendo allo scopo. I singoli, possono anch'essi ricorrere in proprio e possono comunque - sin d'ora - chiedere alle Associazioni gli estremi del ricorso inoltrato (che dovranno essere citati nelle istanze di rimborso, da presentare a giugno, secondo le istruzioni che saranno tempestivamente diramate).

### "Fai da te" sulla deduzione delle spese

La Confedilizia ha chiesto già nel giugno dell'anno scorso al Ministero delle Finanze (se del caso, previo interpello della c.d. Commissione Usellini) l'emanazione di una circolare interpretativa concernente l'innovazione (spese documentate) introdotta dall'art. 11, comma 1, della L. 30.12.1991 n. 413 relativamente al precedente disposto di cui all'art. 34 T.U. n. 917/1986. Come già ricordato più volte sul Notiziario, la risposta non è ancora pervenuta e si è allo scopo provveduto a sollecitare il nuovo Ministro, Reviglio, ed il nuovo Segretario generale, prof. Billia.

In particolare, *i quesiti* che si pongono attengono:

1) alla deducibilità o meno delle spese per le quali il locatore ha diritto di rivalsa sui conduttori;

2) al significato preciso da attribuirsi all'espressione "qualunque altra spesa";

3) al modo corretto di documentazione delle spese, con speciale riferimento alla fattispecie condominiale;

4) all'imputabilità all'intero immobile (e quindi all'intero reddito della persona fisica o giuridica interessata) anche di spese afferenti a singole unità immobiliari;

5) al possibile concorso - per gli immobili storico-artistici vincolati - fra le spese di cui al nuovo articolo 34 precitato e le spese deducibili di cui alla legge 512/82.

Alcuni problemi sono già a suo tempo stati trattati sul Notiziario e si sono fornite le risposte officiose ritenute adeguate. Per quanto attiene, in particolare, alle unità immobiliari comprese in condomini, si ribadisce che si ritiene sia sufficiente allegare il rendiconto annuale dell'amministratore del condominio, regolarmente approvato dall'assemblea, con il relativo riparto di spesa riferita ad ogni singola unità immobiliare, tenuto conto che la stessa documentazione è ritenuta valida, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. cod. civ., per la richiesta di decreto ingiuntivo all'Autorità Giudiziaria nei confronti dei condomini morosi.

## Facciamo il punto sui contratti in deroga

### Consigli ai proprietari di casa

Sui patti in deroga molto si è detto, più o meno approssimativamente, e si è creata anche una gran confusione di idee come quella della fine dell'equo canone. Nulla di più errato. Le locazioni sono e saranno ancora per molti anni regolamentate dalla legge dell'equo canone, che però è avviato a morte certa. Sta a noi accelerare la sua morte: vediamo come.

In base alle norme attualmente in vigore per i contratti di locazione può presentarsi la seguente casistica:

1) locazioni ad uso abitativo interamente regolamentate dalla legge dell'equo canone;

2) locazioni ad uso professionale, commerciale, ecc. disciplinate dalla legge dell'equo canone (con canone libero);

3) locazioni ad uso abitativo di immobili ristrutturati o costruiti dopo l'entrata in vigore della legge 359;

4) locazioni di locali (es. autorimesse) escluse dall'equo canone, che sono disciplinate dal codice civile;

5) locazioni ad uso abitativo stipulate "in deroga" con la legge 359;

6) locazioni ad uso professionale, commerciale, ecc. stipulate in "deroga" con la legge 359.

La legge n. 359 consente di derogare all'equo canone con contratti stipulati con l'assistenza delle organizzazioni solo per le locazioni indicate ai punti 1) e 2).

Le locazioni ad uso non abitativo sono le meno interessate alla applicazione dei patti in deroga perché già con canone libero; può tuttavia essere interessante derogare dalla legge dell'equo canone per la parte normativa che riguarda la durata, la indennità di avviamento ed altro.

Le locazioni più interessate sono quelle ad uso abitativo e su queste concentreremo le nostre osservazioni.

Occorre innanzitutto osservare che il nuovo sistema di tassazione introdotto dall'I.S.I. e ora seguito dall'I.C.I. e verosimilmente domani dall'ISCOM prende come riferimento non il reddito, ma il valore dell'immobile. Anche da qui la necessità di trarre dall'immobile il maggior reddito.

È necessario verificare la scadenza del contratto di locazione e dare la disdetta del contratto con lettera raccomandata con avviso di ricevimento con preavviso di almeno mesi sei. In mancanza di disdetta il contratto si rinnova tacitamente per altri quattro anni. È opportuno osservare che possono essere dati due tipi di disdetta: uno per finita locazione senza avviamento di trattative per concordare un nuovo canone, in tale caso il contratto avrà termine senza

ulteriori proroghe; l'altro per finita locazione, ma con lo scopo di avviare trattative sul rinnovo del contratto a diverse condizioni, in tale secondo caso in mancanza di raggiungimento di accordo il contratto in corso è prorogato di due anni. È anche possibile, in alcuni casi, chiedere la risoluzione del contratto prima della sua naturale scadenza a norma dell'art. 1467 c.c. per sopraggiunta eccessiva onerosità.

Consigliamo agli interessati di rivolgersi ai nostri consulenti delle Ape prima di inviare disdette od iniziare trattative che potrebbero pregiudicare i passi successivi.

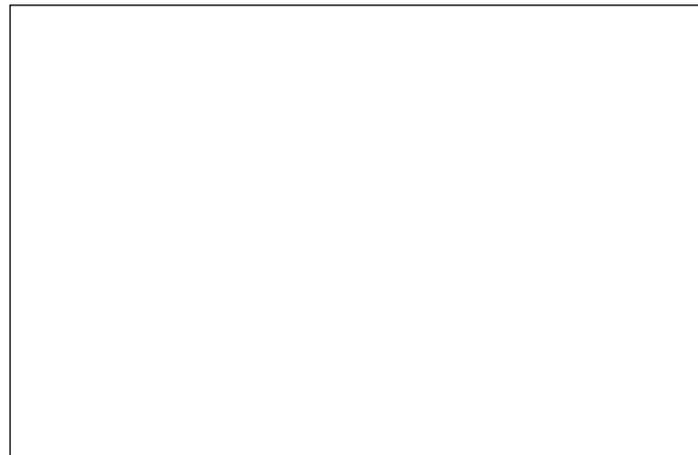
Ove il proprietario non voglia ottenere dall'inquilino il rilascio dell'immobile e sia disposto a concordare un nuovo contratto di locazione dovrà avviare trattative coll'inquilino al fine di definire i vari contenuti del nuovo rapporto che dovrà essere stipulato con l'assistenza della Associazione Proprietà Edilizia e di una organizzazione sindacale provinciale degli inquilini rappresentativa a livello nazionale.

Ricordiamo ancora una volta che

con i patti in deroga è possibile derogare all'intera legge dell'equo canone, con esclusione degli artt. 24, 30, 29 e 59 che restano tuttora vincolanti; non è possibile generalizzare sui consigli, che devono essere valutati caso per caso, ribadiamo tuttavia nuovamente l'opportunità di appoggiarsi all'Associazione prima di intraprendere qualsiasi iniziativa al fine di potere consigliare la soluzione più adatta.

Poiché i contratti in corso scadranno per la maggior parte al 31/12/95 ed altri oltre tale data, dovremo convivere ancora per molti anni con la normativa dell'equo canone. Il ritorno al libero mercato dipenderà molto da noi, da come sapremo applicare le norme contrattuali, da come sapremo derogare dalle norme esistenti. Fino ad allora siamo considerati cittadini a sovranità limitata, impediti a stipulare contratti senza l'assistenza di organizzazioni che non possono esserci gradite per la loro ingerenza anche se una di queste è la nostra. Opereremo insieme per la realizzazione di questo fine.

## Riuscito Convegno confederale sulla sicurezza degli impianti



Un pubblico attento ha letteralmente gremito a Piacenza la sala del Convegno organizzato dalla Confedilizia - in accordo con *Italia Oggi* - sulla normativa relativa alla sicurezza degli impianti negli edifici (è il nono convegno, dal gennaio '91, che si tiene nella città emiliana).

Dopo il saluto introduttivo del Presidente confederale, hanno svolto relazioni il p.i. Paolo Badi del Distretto emiliano dell'Enel, l'ing. Luciano Spadoni e il dott. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia. Interventi programmati sono stati svolti dall'avv.

Maurizio Cardaci, Consigliere dell'Ape di Torino, e dal geom. Dante Guagliumi, Segretario dell'Albo installatori elettrici dell'Emilia-Romagna. Numerosi, alla fine, gli interventi ed i quesiti dei partecipanti. Com'è noto, analogo Convegno la Confedilizia aveva organizzato già nel maggio dell'anno scorso.

Nella foto, il presidente confederale apre i lavori del Convegno. Visibili al suo fianco, da sinistra, il dott. Groppi, l'ing. Spadoni, il p.i. Badi e il geom. Guagliumi (assente nella foto l'avv. Cardaci, poi sopraggiunto).

### Confedilizia notizie

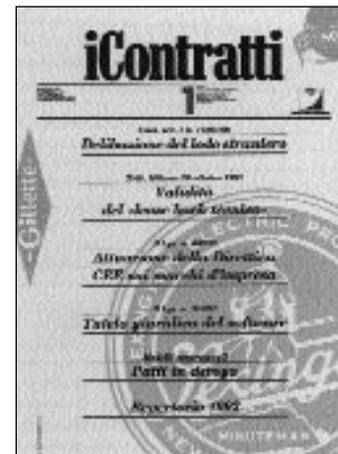
- La Confedilizia è stata chiamata dal Ministero delle Finanze a collaborare al progetto "Fisco ordinato" coordinato dai proff. Uckmar e Marongiu. Se ne occuperà il prof. De Angelis, dell'Università di Genova.
- La Segreteria generale ha trasmesso a tutte le Associazioni territoriali aderenti uno *spot* per le televisioni locali finalizzato a far conoscere la Confedilizia e la sua attività in difesa di tutti i proprietari di casa (piccoli e grandi) nonché ogni singola Ape. Trasmesso dalle varie Tv, ha incontrato ottimo successo. Segnala, in particolare, che l'attività della Confedilizia ridonda automaticamente a favore di tutti i proprietari, iscritti e non iscritti: ma potrebbe essere ancor più incisiva se tutti i proprietari sentissero il dovere (e l'imperativo morale) di associarsi.
- Il presidente confederale (condirettore, com'è noto, della rivista *Archivio delle locazioni e del condominio*, la più accreditata - in materia - che esista in Italia) ha in corso di pubblicazione un volume dedicato al contratto tipo concordato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini (l'unico finora esistente). Il volume - che sarà inviato a tutte le Ape, ove potrà essere consultato da ogni iscritto - si arricchisce anche di molte altre informazioni pratiche (registrazione, denuncia P.S., risparmio energetico, sicurezza impianti ecc.) e tiene dietro all'altro volume - già inviato alle Ape, ove pure può essere consultato - sui contratti in deroga e la nuova normativa per le locazioni urbane.
- Il Ministero dell'Industria ha trasmesso alla Confedilizia il progetto di una direttiva comunitaria sulla multiproprietà. L'organizzazione - sulla base di un esaustivo parere in materia, redatto dal Vicepresidente dell'Uipi ing. Viziano - ha espresso parere positivo con alcune osservazioni, formulando l'auspicio che la direttiva possa vedere la luce al più presto.
- Per i *portieri*, nessuna variazione - segnala il consulente dott. Dario Lupi, che cura l'apposita rubrica - rispetto ai dati comunicato sull'ultimo numero del Notiziario.

## Confedilizia chiede più tempo per l'adeguamento alle nuove norme Impianti elettrici al '94 Non è possibile rispettare il termine del 13 marzo

Così titolava *Italia Oggi* del 2 marzo, riferendo in prima pagina della richiesta di proroga del termine di adeguamento degli impianti negli edifici (già fissato al 13 marzo scorso) avanzata dalla Confedilizia. La richiesta, come è noto, è stata prontamente accolta dal Governo che - col Decreto legge n. 48 di quest'anno - ha spostato l'anzidetto termine al 31 dicembre dell'anno prossimo. La nuova normativa (contenuta nell'art. 19, secondo comma, del predetto Decreto legge) stabilisce che il mancato rispetto del nuovo termine stabilito "comporta l'applicazione nei confronti del proprietario dell'immobile, dell'amministratore di condominio per le utenze di uso comune o comunque del soggetto incaricato della gestione degli impianti, di una sanzione amministrativa da lire 500 mila a lire 5 milioni, secondo le modalità che saranno determinate con Decreto del Ministro dell'industria" (da emanarsi entro il 2 settembre). Con il che, è stata espressamente prevista la responsabilità esclusiva degli amministratori condominiali (prima da alcuno ritenuta concorrente con quella dei condomini) e si è dimezzata - per i proprietari di immobili - la sanzione già fissata (fra un minimo di un milione ed un massimo di dieci milioni) dall'art. 16, secondo comma, della legge n. 46/90 sulla sicurezza degli impianti.



## Una nuova rivista dell'IPSOA



Sopra la copertina del primo numero della nuova rivista dell'Ipsos, **i Contratti**. Reca, tra l'altro, il testo del contratto di locazione in deroga all'equo canone per l'uso abitativo concordato dalla Confedilizia con i sindacati inquilini.

La rivista è stata presentata a Milano nel corso di un incontro - presieduto dal prof. avv. Piero Schlesinger, ordinario di istituzioni di diritto privato alla Cattolica - dedicato al tema: "Le novità legislative in materia contrattuale: i patti in deroga e la tutela giuridica del software". Il primo tema è stato trattato, all'incontro, dal Presidente confederale e il secondo dal prof. avv. Gustavo Ghidini, ordinario di diritto commerciale a Pavia.

## Toncic-Sorinj a Roma



Il prof. dott. Lujo Toncic-Sorinj (nella foto) ha reso visita alla Confedilizia in Roma. Accolto dal presidente confederale Sforza Fogliani e dal Vicepresidente dell'Uipi Vizzano, il presidente dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare ha incontrato i componenti il Comitato di presidenza confederale per uno scambio di opinioni. Il Barone Toncic (che risiede a Salisburgo, nel noto Castello) è poi stato ricevuto alla Camera dei deputati dal Vicepresidente on. Biondi. Ha ricambiato l'ospitalità della Confedilizia con una cena all'Ambasciata d'Austria, di cui è Primo Ministro.

## L' Ici in GAZZETTA

Il testo del decreto legislativo 30.12.1992 n. 504 istitutivo dell'ICI, coordinato con le note di richiamo ai precedenti legislativi, è stato pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale* del 5 febbraio.

## U.I.P.I.

### Congresso a Vienna dall'1 al 3 Ottobre

Riproduciamo la prima pagina del *depliant* - curato dalla Confedilizia austriaca - sul Congresso mondiale dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare (UIPI) che si



terrà a Vienna dall'1 al 3 ottobre 1993.

Informazioni dettagliate sul Congresso possono essere chieste all'Ufficio Organizzazione della Confedilizia (Roma, Via Borgognona 47) oppure a: INTERCONVENTION, Segrétariat du Congrès Uipi, A-1450 Vienna, tf. +43-1-23692647, fax +43-1-2369648.

## Casa: non validi i patti in deroga con le agenzie

L'introduzione dei patti in deroga alla legge 392 dell'equo canone ha portato negli ultimi tempi a un fenomeno nuovo e rischioso: la sottoscrizione di contratti di locazione da parte delle agenzie immobiliari direttamente con l'inquilino, senza l'assistenza della Confedilizia e di un sindacato inquilini.

Si tratta di contratti non validi, che vengono ricondotti ad equo canone: il proprietario, cioè, si illude di fare un contratto in deroga, e si ritrova con un contratto di 4 anni minimo, ad equo canone.

## La Confedilizia a RAI UNO il 21 aprile

Il 21 aprile alle 17,35 - su *Rai uno* - trasmissione della Confedilizia. I maggiori problemi di attualità per la categoria verranno trattati dal Presidente confederale e da altri ospiti. La trasmissione rientra nei programmi dell'Accesso.

## Reiterata l'Iva al 9%

L'Iva resta fissata al 9 per cento per le prestazioni di assistenza rese a non associati ai fini della stipula dei patti in deroga.

Il provvedimento relativo è stato reiterato con Decreto legge, dopo l'avvenuta decadenza - per mancata conversione in termini - del D.L. 30.12.1992, che aveva previsto l'Iva ridotta di che trattasi per la prima volta. Della cosa (di cui avevamo già riferito, a suo tempo, sul Notiziario) è stata data tempestiva notizia - quanto alla reiterazione - anche alla Ape.

## ASSINDATCOLF ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Ecco - fresco di stampa - il volume con il testo ufficiale di Contratto collettivo nazionale del lavoro domestico (contenente, anche, una sintesi dello stesso in 10 lingue). Può essere richiesto dagli interessati - alla Confedilizia, al costo di lire 8mila, più spese di invio. Una copia dello stesso è stata inviata ad ogni Ape, dove può essere visionata dai datori di lavoro domestico iscritti.

## Viaggio nel mondo del telefono rovente Chi s'accontenta gode

«Aa..., ii..., uu..., oh...». Non è una giovane insegnante che sillaba i rudimenti della lingua, sono le «vocali dell'amore». Le pronuncia al telefono mugulando e muggendo una voce femminile tanto intrigante quanto profonda e lontana. Appartiene ad una delle numerose telefoniste che dispensano ogni giorno da chissà quale emisfero sensazioni calde, storie di *guepière* e di capufficio assatanati, racconti che sanno di de ja vu e di carta patinata per soli adulti.

L'«hot line», il telefono rovente per dirla come si mangia, è, insieme ai sexy game dei computer, l'ultimo frutto della trasgressione; l'ultimo piccante divertimento dalle tinte forti partorito in attesa del sesso vissuto nella realtà virtuale.

Aspettando di tuffarsi nel monitor per abbracciare la donna che non c'è o comunque di dotarsi di un videotelefono, i figli del computer amoreggiano aggrappati alla cornetta. Sempre in bilico fra i consigli di Rosa Russo Jervolino e quelli di Lupo Alberto, i rampolli del «tutto pronto» non rinunciano ad adempiere a quella che credono la loro missione: ad essere «inguaribili seduttori di pollastre».

Ma la realtà non corrisponde spesso al desiderio; ogni successo bisogna conquistarlo sul campo e il terrore dell'Aids non è cosa da poco. Così l'emozione corre sul filo della cornetta, corre veloce almeno quanto il contascatti senza curarsi del portafoglio. E gli eredi del «pappagalismo» mediterraneo, i latin lover del Duemila, hanno trovato il modo per soddisfare le proprie aspettative. Non ci vuole poi molto, basta un colpo di telefono per approdare al sogno, ad un mondo fittizio dove è vietato vietare, dove saziare i propri appetiti all'omogenizzato.

Composto, dunque, il lungo e faticoso numero e gli interminabili prefissi, storie di vita immaginata titillano i timpani del malaugurato salvo poi interrompersi improvvisamente; proprio sul più bello, come in un sogno, costringendo l'alupato utente a richiamare per ascoltare l'inafferrabile gran finale.

Ma i sogni proibiti via cavo costano e riservano sorprese facendo sì che il telefono, «la tua voce», si trasformi a volte nella «tua croce». Ne sa qualcosa quel tale di Cagliari che si è visto poco tempo fa recapitare una bolletta telefonica di oltre quindici milioni di lire. Sull'orlo della crisi di nervi e della bancarotta, lo sventurato genitore sardo ha anche poi dovuto scoprire una relazione telefonica del figlio con una suadente fanciulla che rispondeva

non dalla città vicina, ma addirittura dall'Australia.

Questo, dunque, il rischio del «playboy dello scatto», di chi non resiste al richiamo delle sirene.

Ciò premesso sarebbe semplicistico, volgare e forse anche diffamatorio affermare che in certi casi bolletta può far rima con... marchetta. La verità è invece che la domanda esiste se l'offerta la richiede. Occorre quindi chiedersi se davvero il telefono ansimi perchè non ha pietà dell'utente oppure se non possa svolgere una funzione ristoratrice e sociale, quasi terapeutica per l'«amante dello scatto facile»; per colui che può assopirsi con così poco ed archiviare le proprie frustrazioni.

La risposta implica considerazioni etiche e sociali dalla non facile soluzione. Indagini da farsi in una giungla di alberi ed alberoni resa intricata dalle liane della morale e della psicologia. Quel che è certo è che sarebbe più economico, in tempi di indigenza, chiedere conferme sulla propria virilità al «tu... tu...» di un telefono occupato. Ma questo è un altro discorso; sia dunque lasciata ad ognuno la scelta di spendere i propri denari come preferisce anche se, mai come per il telefono rovente, sembra confermato l'antico detto «chi s'accontenta gode».

Flavio Saltarelli

## PATTI IN DEROGA

### Ma cos'è l'"assistenza" delle associazioni di categoria?

La legge 359 dell'agosto dell'anno scorso ammette, com'è noto, la stipula di contratti di locazione (sia abitativi che non) in deroga alla legge dell'equo canone, a condizione - però - che questo avvenga con l'"assistenza" dell'associazione della proprietà edilizia e di un sindacato inquilini. È ammessa, dunque, non una libertà piena delle parti (eppure, il mercato risolverebbe da sé solo ogni problema), sibbene una sorta di "libertà vigilata".

Ma in che cosa consiste questa "assistenza"? È una mera consulenza informativa, o un avallo di merito?

Un contributo importante alla risoluzione del problema - e ne abbiamo già riferito - è venuto dal Pretore di Salerno, De Stefano: che - nel rimettere alla Corte costituzionale la questione di legittimità dell'art. 11, comma 2 bis, della legge 359 (proroga biennale in caso di fallimento delle trattative) - ha parlato di "mediazione superindividuale" delle associazioni. Ora, un'esautiva messa a punto viene (a proposito dell'analoga "assistenza" per i patti agrari) dal prof. Ettore Casadei, ordinario di Diritto agrario alla Facoltà di giurisprudenza dell'Università di Bologna ed uno dei massimi studiosi dell'argomento in Italia. La presenza delle associazioni - ha sostenuto il cattedratico - "è da configurarsi nella qualità istituzionale di portatrici dell'interesse di categoria, distinto da quello generale perchè anch'esso di natura privata, ma non necessariamente identico a quello individuale del soggetto assistito". In caso di contrasto, "l'interesse di categoria non può venire leso da quest'ultimo" e il ruolo delle organizzazioni "è di evitare che la contrattazione derogatoria individuale si svolga in conflitto con le più ampie esigenze delle categorie interessate". "La legge - ha precisato ancora il prof. Casadei - esclude la libera azione dei privati. E nel contratto derogatorio si esprime non una mera autonomia privata, ma una autonomia privata assistita dall'autonomia privata collettiva". In buona sostanza: siamo in presenza di un'assistenza *integrativa* del consenso delle parti.

## DALLE RIVISTE...

Sulla *Rassegna di diritto civile* (n. 3/92), esaustivo studio di Giovanni Di Rosa a proposito della prelazione urbana, con particolare riferimento alla partecipazione dell'intenzione di vendere e alla struttura del diritto del conduttore.

Dell'Ici trattano sull'*Informatore Pirota* (n. 6/93) Alessandro Antonelli e Luca Poggi mentre Gabriella Fiandaca commenta approfonditamente su *il fisco* (n. 5/93) la recente sentenza della Corte costituzionale in materia di estimi, della quale abbiamo già dato conto. Lo stesso numero della stessa rivista riporta anche la Circolare Abi sulla nuova disciplina del reddito dei fabbricati mentre il precedente (n. 4/93) pubblica un completo studio di Sergio Dus sulla "recente individuazione ministeriale delle cosiddette spese condominiali".

La consueta, nutrita serie di articoli che interessano la nostra materia su *Consulente immobiliare*. Gabriele De Paola tratta sul n. 464/93 della problematica delle leggi speciali in materia condominiale mentre sul numero successivo Silvio Rezzonico tratta dei patti in deroga ("La pretesa incostituzionalità dell'assistenza delle organizzazioni"). Sul n. 466/93, articoli dello stesso Rezzonico ("Sicurezza degli impianti: responsabilità dell'amministratore"), di Alessandro Antonelli e Luca Poggi (sul D.L. n. 16/92, con novità sulla fiscalità degli immobili), di Franco Roscini-Vitali ("Amministratori di condominio: quando è attività professionale?") e di Gianfranco Gallo-Orsi ("Estimi catastali e patti in deroga").

Sulla preziosa rivista *Corriere tributario* (n. 3/93) lo stesso direttore Tommaso Lamedica evidenzia che l'Ici è nata, oltretutto, senza un giudice sicuro per le eventuali controversie. Giorgio Parmeggiani, del Cordinamento legali della Confedilizia, pubblica sul n. 6 della stessa rivista un approfondito commento alla già richiamata sentenza della Corte costituzionale in materia di estimi (commento già trasmesso a tutte le Ape, ove può essere consultato dagli iscritti). Da ultimo, sul n. 8 del *Corriere* uno studio di Franco Artini: "Amministratore di condominio e collaborazione continuata".

"Arriva l'Ici e la casa diventa un mattone": questo il significativo titolo del documentato articolo di Francesco Ghiglione su *Capital* (n. 2/93).

Raffaello Lupi tratta sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 12/92) il tema "Fabbricati utilizzati da associazioni politiche, sindacali, ecc., sede legale della società proprietaria e perdita delle agevolazioni".

Che le spese di adeguamento degli impianti antincendio e degli ascensori alle direttive Cee vadano divise tra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà è la conclusione di Gennarino Colangelo su *il professionista immobiliare* (n. 57/92).



La verità sull'ICI

## Certi Comuni la smettano di prendere in giro i cittadini

Molti comuni, uniformandosi ad una posizione fatta circolare dalle Associazioni di categoria, sostengono che l'importo dell'ICI applicato entro l'aliquota del 4 per mille non è di competenza degli Enti locali perchè dev'essere versato allo Stato.

Si tratta di un'affermazione soltanto formalmente esatta: infatti lo Stato, nel momento in cui ha istituito l'ICI, anzicchè cessare i trasferimenti ordinari e lasciare ai Comuni il gettito del tributo, ha confermato, nella misura già determinata per l'anno 1992, i trasferimenti (iniziati a partire dal 1978) e preteso il versamento nelle sue casse del gettito ICI entro l'aliquota del 4 per mille.

Peraltro, non si tratta di "introito per conto", in quanto l'ammontare dell'ICI da versare allo Stato dev'essere depurato dell'importo corrispondente alla media delle somme riscosse per INVIM nel triennio 1990/1992. Tale "sconto" è stato considerato il corrispettivo del mancato adeguamento al tasso di svalutazione dell'entità dei trasferimenti, congelati per l'anno in corso alla misura del 1992. Nella sostanza, dunque, si può affermare, senz'ombra di dubbio, che l'ICI finanzia il bilancio comunale non soltanto per la parte eccedente l'aliquota del 4 per mille, ma anche per la quota minima ed obbligatoria del 4 per mille.

Nessuna cosa nuova può nascere se prima le vecchie non scompaiano e lascino il posto.  
Lucrezio

## GIURISPRUDENZA CASA

### L'amministratore, quando può

L'art. 1130 del Codice civile prevede che l'amministratore condominiale è competente a "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". La spiegazione di questa norma l'ha data la Cassazione in una recente sentenza - n. 4679/92 - pubblicata sull'*Archivio delle locazioni* (1992, 528).

"La legittimazione dell'amministratore - hanno detto i supremi giudici - non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile, che - non essendo diretta alla conservazione dell'immobile - resta nella esclusiva disponibilità dei singoli condomini".

### Scorrettezze condominiali

Ancora in materia di atti conservativi delle parti comuni condominiali. Una decisione importante l'ha emessa il Tribunale di Milano, il 26 marzo dell'anno scorso (Pres. dott. Baldi, est. dott. Celoria). "L'amministratore condominiale che richiami i condomini ad un corretto uso delle cose e dei servizi comuni e, qualora rilevi delle scorrettezze, operi in modo da porvi rimedio - hanno detto i giudici milanesi - agisce correttamente nell'ambito delle attribuzioni di cui all'art. 1130 n. 4 cod. civ. e la susseguente presa d'atto dell'assemblea non si risolve in una vera e propria delibera, ma in una mera constatazione positiva dell'operato dell'amministratore, che comunque poteva provvedere a prescindere dalla volontà assembleare". Ne consegue - ha stabilito sempre il Tribunale di Milano - che "la questione non doveva essere posta all'ordine del giorno, nè poteva essere impugnata la detta presa d'atto da parte dei condomini".

La denuncia del prof. Gaspare Falsitta, ordinario di Diritto tributario a Pavia

## Ici, una razzia fiscale in spregio alla Costituzione

A suo tempo è stato divulgato il testo del decreto legislativo approvato dal governo in attuazione della delega conferitagli in materia di riforma della finanza territoriale dalla legge n. 421/1992. Asse portante di codesta riforma è l'istituzione, a decorrere dall'anno 1993, dell'Imposta comunale sugli immobili, più nota come Ici, e la coeva soppressione dell'Ilor e dell'Invim sugli stessi beni.

Il nuovo tributo colpisce annualmente il valore degli immobili al lordo di ogni eventuale passività gravante sugli stessi e per ciò si atteggia come un'imposta ordinaria e speciale sul valore capitale lordo di una particolare classe di beni che compongono il patrimonio del soggetto passivo.

Questo nuovo tributo evidenzia con una chiarezza davvero esemplare in quale conto i demiurghi dei recentissimi indirizzi di politica legislativa in materia tributaria tengano i principi di ragionevolezza e di capacità contributiva sanciti dagli artt. 3 e 53 Cost.

Evidentemente i propugnatori di tali indirizzi, ringalluzziti da alcune

pregresse, sbrigative e non encomiabili prese di posizione della Corte costituzionale, sono dell'opinione di potere inventare o resuscitare i balzelli più iniqui e rozzi, in spregio a elementari esigenze di razionalità nella ripartizione dei pesi pubblici. Procedendo di questo passo, quando rivedremo, per arrestare il declino demografico della popolazione italiana, ... l'imposta sul celibato?

Passo a indicare qui appresso in rapida sintesi gli aspetti più intollerabili della disciplina di questo nuovo focatico tributario.

1) **Mancata previsione di un adeguato esonero per la prima casa occupata personalmente dal proprietario.** Il secondo comma dell'art. 8 del decreto prevede una detrazione di lire 180 mila se l'unità immobiliare da tassare è adibita ad abitazione principale, ossia a luogo di dimora abituale del proprietario e suoi familiari. Codesta detrazione implica che con un'aliquota del 4 per mille (che è quella minima prevista) viene accordato l'esonero a immobili del valore di 45 milioni; con una aliquota del 7 per mille (che è la massi-

ma) l'esonero copre un valore di circa 26 milioni.

Senonché tutti sanno che con 26 milioni attualmente nel nostro paese non si compra neppure una capanna di frasche né altro misero tugurio.

Per ciò questa detrazione, anziché assicurare l'esclusione dall'imposta del minimo vitale (che include almeno vitto e alloggio, conformemente al significato autentico dell'art. 53 Cost. messo in luce da tempo dalla dottrina), diventa un espediente per gettare un po' di fumo negli occhi ed eludere tale disposizione. Si strepita tanto da anni contro le manovre elusive del contribuente. Poco si scrive, però, sulle molte curialesche escogitazioni dei demiurghi ministeriali volte ad aggirare i vincoli posti dagli artt. 3 e 53 Cost. al legislatore ordinario.

2) **Largo impiego di presunzioni legali assolute ai fini della determinazione della base imponibile ossia del valore degli immobili da tassare.** Tolta l'ipotesi delle aree fabbricabili, per le quali si utilizzerà il consueto criterio del valore venale in comune commercio, il valore capitale dei restanti beni si calcolerà applicando rigidi moltiplicatori automatici.

Partendo dalla rendita risultante in catasto, ossia dal reddito medio, per i fabbricati urbani verrà utilizzato il moltiplicatore 100 e per i terreni agricoli il moltiplicatore settantacinque. Per gli opifici industriali si partirà dal costo storico risultante dalle scritture contabili e questo verrà aggiornato con moltiplicatori egualmente rigidi e automatici, correlati alla data di costruzione degli opifici. L'eventualità che questi moltiplicatori conducano a risultati irreali e/o eccessivi rispetto agli effettivi prezzi di mercato non è presa in considerazione dal legislatore. Ciò è tanto più incredibile e sorprendente se si pone mente al fatto che le rendite alle quali la legge vuole riferirsi come base di partenza del calcolo di capitalizzazione sono state violentemente contestate in tutta Italia.

I criteri legali e automatici di capitalizzazione acquistano così l'efficacia di una presunzione assoluta dal momento che nessuna possibilità è offerta al contribuente di contestare il valore risultante dai criteri automatici di legge qualora il contribuente medesimo sia in grado di provare che il valore reale di mercato si discosta dal primo. Una giusta imposizione fondata su valori veritieri viene così sacrificata alla speditezza e al semplicismo.

CONTINUA ALLA PAGINA SEGUENTE

### Giudici generosi con gli inquilini

«I giudici, come classe, dimostrano nel fissare gli alimenti da passare al coniuge la generosità illimitata che si riscontra solo in chi regala i soldi di qualcun altro».

La frase di *Pelham Grenville Wodehouse* è riportata nel volume *Ben detto* di Cuneo - Unnia (ed. "Il sole-24 ore").

Ma non capita la stessa cosa quando i giudici fissano la data di esecuzione dei rilasci, ex art. 56 l. n. 392/78?

## Ici, una razzia fiscale

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE

**3) Irragionevolezza dei criteri di valutazione degli opifici e fabbricati destinati all'industria.** Per i fabbricati industriali il valore si determina rivalutando con coefficienti fissi il così detto costo storico, al lordo degli ammortamenti. Tale valore, secondo indirizzi interpretativi messi in circolazione da zelanti corifei ministeriali, dovrebbe includere anche le spese per gli impianti e macchinari infissi al suolo, ossia le spese per l'acquisizione di beni a intenso consumo e ad alta obsolescenza.

In tal modo si perviene all'assurdo di attribuire al cespite un valore tanto più alto quanto più antico è l'acquisto e intenso è il suo deperimento fisico ed economico e si torna a colpire gli apparati produttivi delle imprese industriali in un momento di grave crisi di queste.

**4) Irrelevanza dei debiti sostenuti per l'acquisto dell'immobile.** Dubbia è la legittimità di un tributo che colpisce non l'intero patrimonio ma solo un elemento di esso. Ma indubbia è la eclatante illegittimità dello stesso tributo se esso si ostina a ignorare i debiti di natura reale (mutui ipotecari) che gravano sul cespite. Una casa di 300 milioni gravata da un mutuo ipotecario di 300 milioni quale indice di attitudine contributiva vale zero e quindi non può essere eretta a presupposto di un'imposta ordinaria sul patrimonio. Non è spiegabile come una così lampante verità possa sfuggire agli autori del provvedimento in commento.

**5) Sostanziale ripristino del solve et repete (prima paga e poi chiedi il rimborso).** A mente dell'art. 12 tutto ciò che il comune, in conflitto con il contribuente, accerta e liquida per maggiori imposte, interessi e sanzioni (da sottolineare: anche le sanzioni), se non viene versato entro 90 giorni, dà luogo alla formazione del titolo esecutivo e alla riscossione coattiva.

Viene così spazzato via, senza colpo ferire, quel principio della riscossione graduata o frazionata che da decenni ispira ogni tipo di riscossione tributaria, specie nel settore delle imposte dirette. Nell'Ici il contribuente può ricorrere, ma il suo ricorso non sospende né in tutto né in parte la riscossione. Questa impostazione si pone in conflitto persino con il decreto legislativo concernente la riforma del contenzioso tributario secondo cui per riscuotere la totalità del tributo l'amministrazione deve attendere il favorevole esito del giudizio di primo grado; e sconfina nell'assurdità allorché autorizza la riscossione provvisoria della totalità delle sanzioni irrogate per omessa, tardiva o infedele dichiarazione in forza del semplice atto di irrogazione emesso dal comune, calpestando

principi da tempo immemorabile accettati nel nostro sistema tributario.

Naturalmente contro l'imposizione ingiusta il contribuente può ricorrere al giudice speciale tributario; ma per ottenere il rimborso di quanto indebitamente versato egli dovrà attendere che si formi l'accertamento definitivo del suo diritto alla restituzione.

Ciò può voler dire attendere l'esito del giudizio di III° grado, avanti la Corte di cassazione. Tutto è dunque rinviato alle classiche calende greche ed è dolosamente costruito in modo da costringere chi ha pagato a rinunciare alla lite di rimborso e ad accettare fatalisticamente la mazzata ricevuta.

Siamo pratici: chi ha pagato uno o due o cinque milioni più del dovuto che interesse può avere a percorrere l'intero iter del contenzioso tributario, fino al giudizio della Suprema Corte, con quel che costa oggi un giudizio siffatto per spese di assistenza tecnica? E che probabilità ha di non sentirsi opporre, a sentenza passata in giudicato, che mancano i fondi per eseguire il rimborso?

**6) Eccessività dell'aliquota Ici ed espropriazione fiscale dell'intero reddito prodotto dall'immobile.** Il valore capitale delle abitazioni si ottiene moltiplicando per cento la rendita. Se si parte da questo dato si constata che un'aliquota Ici del 5 per mille equivale a un'aliquota del 50% sulla rendita, mentre un'aliquota del 6 per mille corrisponde a un prelievo sul reddito del 60%.

Poiché continueranno ad applicarsi l'Irpeg (la cui aliquota è del 36%), se l'immobile è posseduto da una società di capitali, e l'Irpef negli altri casi (l'aliquota Irpef parte dal 10% e può raggiungere il 51%) la forbice dei due tributi determinerà l'appropriazione annua, da parte del fisco, di un importo pari, ordinariamente, al 96% del reddito e in casi eccezionali al 121% del reddito.

L'odiosità di questa razzia fiscale si commenta da sola.

In definitiva sembra a noi che in materia di politica legislativa nel settore tributario il governo continui dissennatamente e con protervia a battere una cattiva strada, mosso com'è dalla miope preoccupazione di creare gettito, costi quel che costi e ignorando la ripercussione devastante di una siffatta politica tributaria sul consenso sociale.

Con questo tipo di politica la maggioranza che sostiene il governo masochisticamente porta acqua al mulino dei movimenti di protesta e fabbrica con le proprie mani il cavallo di Troia che darà la spallata finale a questo morente regime tangencratico, come le ultime consultazioni elettorali hanno inconfutabilmente dimostrato.

Gaspere Falsitta

## ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE

### Ai musei in edifici storici tre anni per adeguarsi alle regole antincendio

Gli edifici storici e artistici che ospitano musei, gallerie, esposizioni e mostre hanno tre anni di tempo per adeguarsi alle nuove norme tecniche necessarie per ottenere il rilascio del certificato di prevenzione incendi.

Il conto del tempo a disposizione scatta dalla data di pubblicazione della «Gazzetta Ufficiale» n. 52, in cui è contenuto il decreto 20 maggio 1992, n. 569, e cioè dal 4 marzo 1993.

## ESTIMI

### La colpa è dell'Amministrazione!

L'Amministrazione finanziaria - che è responsabile, anche se non in via esclusiva, di questo grande sconquasso, al quale si è posto rimedio per via legislativa come si è potuto - deve lavorare duro con i comuni per fare presto e bene. Un atteggiamento diverso sarebbe da respingere con sdegno perché manifesterebbe un'irresponsabilità incompatibile con l'esercizio di un pubblico ufficio. Terremo un'audizione - mi rivolgo anche al presidente della Commissione finanze - con i responsabili dell'Amministrazione finanziaria e del catasto per dir loro che siamo qui per aiutarli in tutti i modi in questo lavoro immane, ma che ci aspettiamo una prova all'altezza del difficile compito che li attende.

[deputato Wilmo Ferrari (dc), Camera dei deputati, 2.3.1993].

### Condominio e prevenzione incendi

"In materia di condominio non può qualificarsi innovazione ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. la realizzazione di opere che rendano l'impianto di riscaldamento dello stabile conforme alla normativa in materia di prevenzione degli incendi, non eccedendo i limiti della conservazione e del godimento della cosa comune ed in ogni caso non alterandone la destinazione originaria, con la conseguenza che per l'approvazione della relativa delibera è sufficiente in seconda convocazione un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136, comma terzo, cod. civ.)". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 4802/92 (in Arch. loc. 1992, 663).

## CITAZIONI

### Prima casa e Pico della Mirandola

Signor Presidente, voglio leggere all'Assemblea una disposizione contenuta in questo decreto-legge, precisamente una parte del comma 2 dell'articolo 1: «...nell'atto di acquisto il compratore dichiara, a pena di decadenza, oltre quanto previsto nelle predette disposizioni, di non avere già usufruito», - udite! - «quale acquirente, delle agevolazioni previste dall'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, dall'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, nonché di quelle previste dall'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, dall'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, dall'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, dall'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, dall'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, e dal presente comma».

Spiegateci chi è quel Pico della Mirandola che riesce a fare, consapevolmente, una dichiarazione che comporta l'esame di qualche decennio di Gazzetta Ufficiale

[deputato Carlo Tassi (msi), Camera dei deputati, 2.3.1993].

□ **Espropriato e tassato**

Alla morte dell'inquilina, un mio appartamento (ridotto in uno stato pietoso...) è stato occupato abusivamente da una nipote e da un'altra donna che lavora in un bar sottostante, alle quali - a mia insaputa - la defunta faceva il subaffitto.

E' un anno preciso che sto in causa, non riscuoto pigione perché non esiste «il titolo» (non c'è contratto), ho pagato il riscaldamento della passata stagione richiestomi dall'amministratore (così Le ho pure riscaldate...!), la causa ha già subito due rinvii (ogni volta 6 mesi) e mi accingo a pagare l'Ici nella misura di L. 829.000 senza pensare all'Ici del prossimo anno.

Chiedo a chi di competenza: se è giusto dare il proprio contributo allo Stato quando è necessario, non è altrettanto giusto che lo Stato tuteli gli interessi dei cittadini quando questi vengono violati così prepotentemente...? Quando potrò tornare ad essere padrone di ciò che è mio...?

Lettera firmata

Da *Il Messaggero*, di Roma

**Consigli ai correntisti**

**1** Tassi attivi e passivi, spese e condizioni del conto corrente sono pubblicati in tutti gli istituti di credito. Visitatene qualcuno a confronto con quello che offre il vostro.

**2** La scelta che il defunto ha fatto di depositare alla banca di corrente del denaro già investito in titoli e di lasciare per un certo tempo. È il modo migliore per ottenere un tasso dei tassi sul conto.

**3** Informatevi sulle commissioni che la banca trattiene con alcuni titoli di cui: le professionisti, artigiani, parolieri. Potrete essere condizionali migliori con facilità.

**CALCOLO FISCALE PER FAMIGLIE PROPRIETARIE DI IMMOBILI**  
(per un'ipotetica famiglia di un grande città - migliaia di lire)

	1980	1981	1982	1983	1984
<b>Rendita totale</b>	1.200	1.200	1.000	1.000	1.000
<b>A. Rendite fino a 50 milioni/anno</b>					
Ici	194	194	202	-	-
Ircif (oneri deducibili)	262	274	486	484	513
Ici-Ici (1) (oneri deducibili)	-	-	280	1.000	570
Ircan (2)	-	-	-	-	360
Totale imposte	456	468	1.054	1.364	1.443
N.I. (1980-1984)	100	100	224	270	311
<b>B. Rendite 50-80 milioni/anno</b>					
Ici	194	194	202	-	-
Ircif (oneri deducibili)	332	348	612	611	644
Ici-Ici (1) (oneri deducibili)	-	-	280	1.000	570
Ircan (2)	-	-	-	-	360
Totale imposte	526	542	1.154	1.372	1.274
N.I. (1980-1984)	100	100	231	265	240
<b>C. Rendite 80-150 milioni/anno</b>					
Ici	194	194	202	-	-
Ircif (oneri deducibili)	402	432	730	730	770
Ici-Ici (1) (oneri deducibili)	-	-	80	1.000	570
Ircan (2)	-	-	-	-	360
Totale imposte	596	626	1.254	1.510	1.480
N.I. (1980-1984)	100	100	234	290	234

(1) Contribuzione al parafisco (2) Ircan (previdenza) 4.000 Litte - Ircan (previdenza) 4.000 Litte - Ircan (previdenza) 4.000 Litte

**Tassa rifiuti, l'incasso delle Province**

Provincia	Aliquota appl. in %	Gettito	Provincia	Aliquota appl. in %	Gettito	Provincia	Aliquota appl. in %	Gettito
Agrianto	2	27.617	Frosinone	3	44.418	Pistoia	5	115.700
Alessandria	4	108.444	Genova	3,5	393.650	Pordenone	3,5	39.490
Ancona	4	125.143	Gorizia	3	28.690	Potenza	5	86.202
Aosta	-	-	Grosseto	3	49.194	Reggio	2	10.922
Arezzo	5	95.104	Inferia	5	128.618	Ravenna	3,5	113.888
Ascoli Piceno	4	65.839	Isernia	2,5	6.593	Reggio Calabria	3	30.409
Asti	4	45.810	L'Aquila	2	30.751	Reggio Emilia	2,5	86.175
Avellino	4	68.961	La Spezia	3	62.315	Rieti	1	7.909
Bari	4	306.269	Latina	4	114.367	Roma	3	1.200.754
Belluno	3	27.502	Lecce	1	40.183	Rovigo	5	78.001
Benevento	5	45.226	Livorno	5	160.234	Salerno	4	202.204
Bergamo	4	250.042	Lucca	3,5	140.620	Sassari	5	114.751
Bologna	1	43.708	Macerata	5	76.652	Savona	4	135.359
Bolzano	-	-	Mantova	1	20.404	Siena	1,5	27.497
Brescia	4	280.512	Massa Carrara	5	89.233	Siracusa	1	6.761
Brindisi	1	21.889	Matera	1	9.891	Sondrio	1	9.453
Cagliari	5	157.789	Messina	3	27.363	Taranto	2	77.558
Calтанissetta	3	29.113	Milano	2	868.037	Teramo	5	63.818
Campobasso	2,5	24.993	Modena	3,5	179.827	Terni	3	44.925
Caserta	3	100.310	Napoli	3	575.590	Torino	2	354.978
Catania	2	73.805	Novara	1	33.300	Trapani	3	57.369
Catanzaro	4	95.793	Nuoro	1,5	9.863	Trento	-	-
Chieti	1	16.761	Oristano	1	3.518	Treviso	1	29.503
Como	3	180.549	Padova	4	229.767	Trieste	3,5	107.616
Cosenza	2,5	65.552	Palermo	5	380.758	Udine	3,5	72.599
Crawmona	3,5	102.367	Parma	3,75	144.490	Varese	3	174.102
Cuneo	5	140.439	Pavia	3	119.954	Venezia	1	50.849
Enna	2	8.470	Perugia	3	155.764	Vercelli	1	24.831
Ferrara	4	140.097	Pesaro	4	81.956	Verona	4	155.578
Firenze	1	123.420	Pescara	4	66.417	Vicenza	1,8	63.106
Foggia	2	93.619	Piacenza	3	68.320	Viterbo	3	53.912
Forlì	3,5	249.229	Pisa	2,5	72.278	Totale		11.265.000

**Approvati di imposte sul ICI e IRI per regione**

Regione	Approvati	
	1980	1981
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia	0	0,000
Emilia-Romagna	0	0,000
Lombardia	0	0,000
Liguria	0	0,000
Marche	0	0,000
Mezzogiorno	0	0,000
Puglia	0	0,000
Campania	0	0,000
Calabria	0	0,000
Puglia		

### Ici: stima del gettito dei fabbricati nei capoluoghi regionali

COMUNE	Imp.le lordo	Imp.le netto	4‰	5‰	6‰
TORINO	96.279.087	91.815.104	321.250	413.065	504.880
AOSTA	3.750.968	3.566.832	12.626	16.192	19.759
MILANO	161.642.301	140.549.490	492.173	632.723	773.272
VENEZIA	28.341.846	25.465.700	90.792	116.258	141.724
TRENTO	7.069.086	6.771.366	22.664	29.436	36.207
TRIESTE	18.075.384	14.026.498	44.290	58.4317	72.343
GENOVA	61.592.220	59.324.788	208.426	267.751	327.076
BOLOGNA	43.493.988	39.654.050	139.927	179.581	219.235
FIRENZE	42.452.498	39.366.318	141.259	180.625	219.991
ANCONA	7.651.643	7.310.212	25.128	32.438	39.748
PERUGIA	9.896.406	7.679.611	25.116	32.796	40.476
ROMA	344.954.831	325.241.103	1.202.170	1.527.411	1.852.652
L'AQUILA	4.379.525	4.063.771	13.429	17.493	21.557
CAMPOBASSO	3.316.992	2.968.211	10.053	13.021	15.989
NAPOLI	71.061.634	66.557.416	231.826	298.384	364.941
BARI	51.717.234	49.620.074	184.344	233.964	283.585
POTENZA	2.455.701	1.954.414	5.855	7.809	9.763
REGGIO C.	7.067.947	5.934.294	17.901	23.836	29.770
PALERMO	25.489.251	24.374.594	72.383	96.758	121.132
CAGLIARI	18.606.831	18.015.742	64.829	82.845	100.860

Importi espressi in milioni di lire  
Fonte: Ministero Finanze

Presso la Confedilizia a Roma sono reperibili - a richiesta delle Ape - gli importi stimati per ogni Comune d'Italia



La franca denuncia di padre Camillo (al secolo Ermidio Bensi) economo della Provincia toscana dei frati Minori francescani.

#### Fiscalità immobiliare europea

Paese	Concedente	Imposta	Imposta	Imposta	Imposta
Francia					
Germania					
Italia					
Paesi Bassi					
Portogallo					
Spagna					
Svezia					
Regno Unito					
Irlanda					



Così ha titolato Italia Oggi in prima pagina, a proposito di un provvedimento (finalmente) di buon senso.

#### Erogazioni del settore statale negli ultimi dieci anni

(miliardi di Lire)

	1982	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91
Conferimenti alle imprese pubbliche	7.384	9.431	6.548	5.469	1.840	274	257	257	125	635
Trasferimenti alle imprese	9.086	11.439	13.383	12.441	15.021	17.666	18.554	19.216	18.616	20.822
TOTALE	16.470	20.870	19.931	17.910	16.861	17.940	18.811	19.473	18.741	21.457

## I versamenti alle organizzazioni sindacali di categoria Portieri, obbligatori i contributi d'assistenza

*Lo stabilisce il contratto nazionale di lavoro*

di Alfredo Benelli

Si chiama *Coasco*, ma sta per cambiare nome e diventare *Caspo*. Stiamo parlando del contributo che deve pagare chi applica il contratto collettivo nazionale per i portieri: un contributo da versare direttamente alle organizzazioni sindacali che hanno contribuito a stipulare tale contratto.

Il contributo è previsto nella misura complessiva dello 0,6 per cento, calcolato sulla retribuzione mensile per tredici mensilità. Su un salario lordo annuo di 30 milioni di lire, ad esempio, l'esborso è di 180.000 lire. Metà di questa cifra è a carico dei datori di lavoro, mentre l'altra metà è a carico dei dipendenti.

Si tratta, in sostanza, del pagamento che garantisce l'assistenza contrattuale da parte della *Confedilizia* e di *Cgil*, *Cisl* e *Uil*. Un servizio di consulenza e assistenza che va pagato anche qualora non si sia iscritti alle organizzazioni sindacali: a far scattare l'obbligatorietà del contributo, infatti, è l'applicazione del contratto collettivo nazionale.

### Chi versa il contributo

A questo proposito, proprio in questi giorni il comitato di gestione romano del *Coasco* (con sede in via Borgognona 47, Roma) ha invitato un condominio privato a versare il predetto contributo a partire dal 1990, con la minaccia di ricorrere alle vie legali per la riscossione coattiva della somma. Il condominio, a sua volta, ha scritto una lettera alla rubrica *Previdenza domestica dell'Inserito Casa*, facendo presente che né il datore di lavoro, né il portiere sono iscritti alle rispettive associazioni sindacali. Per questo motivo, il condominio si riteneva esentato dal versamento, pensando che l'obbligatorietà riguardasse solo chi è esplicitamente iscritto agli organismi di categoria.

Dobbiamo precisare che non è così. Il contributo (attualmente definito dall'articolo 78 del vigente contratto collettivo di lavoro) si applica nei confronti di *chiunque si avvale del contratto* e, quindi, anche di chi, pur non essendo iscritto al sindacato, applica le disposizioni normative ed economiche dell'accordo.

Il condominio che si è rivolto a noi retribuisce il portiere, molto probabilmente, secondo i minimi salariali indicati dal contratto. Con altrettanta probabilità, assegna le ferie in base ai giorni concordati tra le parti. Ebbene, basta questo per dire che il condominio, in ogni caso, si

avvale del contratto e, quindi, deve finanziare gli organismi sindacali per assicurarne (il contratto dice proprio così) *l'efficienza delle strutture destinate al favore dei lavoratori e dei datori di lavoro*. Come si vede, in pratica tutti i condomini sono tenuti a pagare il *Coasco*.

Questo contributo, intanto, come abbiamo detto all'inizio, sta cambiando il suo nome in *Caspo* (Cassa portieri). Il cambio di nome, a prima vista, non sembra indolore: comporterà un aumento del contributo, che sale all'1,9 per cento del salario.

L'aumento, però, è solo apparente, in quanto destinato a conglobare anche il finanziamento del *Fondo malattia portieri* nella percentuale dell'1,3 per cento (a totale carico del condominio). Di fatto, quindi, il vecchio *Coasco* resterà fermo all'attuale 0,6 per cento. Siccome il fondo malattia non è ancora funzionante, il condominio evita, a tutt'oggi, di pagare il citato 1,3 per cento (che, una volta operante, sarà versato all'*Inps* insieme allo 0,6 per cento, per un'aliquota complessiva dell'1,9 per cento).

Si evita di pagare l'1,3 per cento, ma non è detto che il mancato pagamento si dimostri sempre utile per il condominio, in quanto, con tale aliquota, il fondo provvederebbe a restituire al datore di lavoro le somme che sono state direttamente pagate al portiere in caso di malattia.

Se, infatti, il lavoratore fosse molto cagionevole di salute e si ammalasse per lunghi periodi, potrebbe essere più vantaggioso versare il contributo e non pagare più l'indennità di malattia.

### Quando scatta l'indennità

Questo contributo, che per il momento è ancora "fantasma", ci offre l'occasione per ricordare ai proprietari come durante la malattia (che, dice il contratto, impedisce la prestazione lavorativa) il portiere abbia diritto ad un'indennità giornaliera (con esclusione della giornata di riposo settimanale) a partire dal quarto giorno di calendario, pari a:

- ① 25.000 lire al giorno, dal 4° al 20° giorno compreso.
- ② 30.000 lire al giorno, dal 21° giorno in poi.

L'indennità va corrisposta entro i seguenti limiti:

- a) Entro 120 giorni nell'arco di un anno per le malattie che non comportano ricovero ospedaliero.
- b) Entro 180 giorni nell'arco di un anno per le malattie che comportano il ricovero ospedaliero.

Il limite dei 180 giorni non può

essere superato, nemmeno in caso di concorso di diverse malattie.

Per i portieri con rapporto di lavoro a tempo parziale, le indennità vanno proporzionalmente ridotte rispetto all'effettivo orario settimanale.

Per far scattare il diritto all'indennità il portiere deve:

- ① Comunicare immediatamente al datore di lavoro il proprio stato di malattia.
- ② Trasmettere, entro due giorni dall'inizio della malattia, il certificato medico al datore di lavoro. In caso di ricovero, invece, dovrà trasmettere il certificato di ricovero e, al termine della degenza, quello di dimissione e la cartella clinica, non appena questa sia disponibile.

Il pagamento dell'indennità va effettuato entro il mese successivo a quello in cui l'interessato è stato malato. Se la malattia si protrasse per più mesi, l'indennità relativa a ciascun mese andrà pagata entro il mese successivo.

Non rientrano nel concetto di malattia, e quindi possono essere indennizzati, i periodi di infortunio sul lavoro (essi, peraltro, sono coperti dall'*Inail* e danno luogo ad autonomo pagamento di altra indennità) né quelli di assenza dal lavoro per cure termali, parto, aborto, gravidanza e puerperio.

Da *Il Messaggero*,  
24 Gennaio 1993

### Piccolo dizionario dei termini tecnico-economici

**Accettazione cambiaria.** Sottoscrizione da parte del debitore della tratta su di lui spiccata dal creditore. Spesso, nel commercio internazionale, il venditore richiede l'*accettazione bancaria* ossia eseguita da parte di una banca, della tratta spiccata per l'importo delle merci spedite. L'accettazione da parte della banca corrisponde, nei riguardi del compratore, ad un'*apertura di credito* di firma.

**Accollo.** La sostituzione (surrrogazione) di un debitore (accollante) con un altro (accollato) al consenso del creditore (accollatario). Può essere *semplice*, quando il creditore è estraneo al rapporto e può quindi non riconoscerlo; *di pagamento* quando l'accollato si assume col consenso del creditore l'obbligo di far fronte ad un debito già scaduto; *liberatorio* quando il primo debitore a seguito dell'accordo non ha più impegni, anche nel caso che il secondo non paghi; *cumulativo* quando accollante e accollato restano obbligati in solido.

**Bancomat.** Sistema che permette al depositante di una banca di utilizzare una catena di distributori automatici di banconote installati a cura non solo della propria banca ma anche di tutte le altre aderenti al Bancomat. Qualsiasi titolare di un conto corrente presso una banca aderente può richiedere una speciale carta magnetica abbinata ad un numero di codice segreto (cioè noto a lui solo) che gli consentirà di usare qualunque distributore della catena e pertanto di prelevare denaro in ogni parte d'Italia, giorno e notte, fino a un ammontare mensile concordato con la propria banca.

### RICORDIAMOCI DI COSTORO...

Gli onn. Servello (giornalista in Milano), Valensise (avvocato a Reggio Calabria), Parlato (avvocato a Napoli) e Parigi (commerzialista a Pordenone) - tutti del Msi - hanno presentato un'interrogazione, richiedendo per la stessa risposta scritta, al Ministro per gli Affari sociali, a proposito dei "patti in deroga" ("divenuti esecutivi" - si dice, testualmente! - con la legge n. 359).

Nell'interrogazione si sostiene che "si è posta in essere una situazione di assai dubbia legittimità (con fondate eccezioni di incostituzionalità eccepita dal magistrato in più di una sede)" e si critica il "correlato monopolio" dei sindacati. Rilevato, poi, che gli incrementi di canone - su un totale di circa 30mila contratti - "hanno mediamente superato il 100 per cento, con punte del 200 e 300 per cento", i deputati missini chiedono se il Ministro interrogato "non ritenga opportuno intervenire in favore dei ceti sociali meno abbienti mediante la previsione di precise deroghe per particolari fasce reddituali" (cioè: i patti in deroga si potrebbero stipulare solo con gli inquilini aventi un certo reddito!). I deputati del Msi chiedono altresì se non si intenda "escludere l'obbligatorietà - nel corso della stipulazione degli accordi in deroga - della predeterminata e monopolistica assistenza sindacale, che - nei fatti - ha dimostrato di essere assai perniciose per gli interessi degli stessi inquilini".

## COSA VUOL DIRE

## Cerchiamo di tradurre le parole difficili

## SEPPUKU: suicidio

La voce giapponese si può tradurre con *suicidio* o *suicidio rituale*, oppure lasciare come in originale, volendo indicare proprio quel particolare tipo di suicidio eseguito, ad esempio, dallo scrittore Mishima vent'anni fa, aprendosi il ventre e poi facendosi tagliare la testa. C'è anche, molto diffusa in italiano anche con significato figurato, *harakiri* (pron. *harachiri*), voce derivata da *hara* (=ventre) e *kiri* (=tagliare). In italiano possiamo adattarla con *arachiri* o *carachiri* (la *c* iniziale serve per rendere in qualche modo l'aspirazione).

## HAREM: gineceo

È la parte dell'edificio ove dimorano, o dimoravano, donne e bambini nelle abitazioni musulmane; ma soprattutto è l'insieme delle donne che vi abitano (o vi abitavano). La parola è di origine araba (*harim*, che designa un *luogo inviolabile*). È molto usata con riferimento alle donne dei sultani; oppure in senso figurato, per indicare le tante donne di maschi "sciupafemmine", dai molti rapporti. Un tempo erano fatti degli adattamenti toscane-gianti, come *aremme*, si può italianizzare semplicemente in *arem*.

## RECORD: primato

La voce inglese andrebbe pronunciata senza far sentire la *r*: *récod*. Molti, invece, la usano all'italiana, pronunciandola com'è scritta. È semplicemente il *primato*, in senso sportivo e anche figurato. Anziché "Andreotti detiene il record di permanenza al Governo e in Parlamento" può tranquillamente dirsi "Andreotti detiene il primato di permanenza al Governo e in Parlamento".

E invece di parlare di Spadolini come "recordman di presenze" si può dire che "Spadolini è primatista in fatto di presenzialismo".

## RALENTI: rallentatore

Si usa in genere nella locuzione *al ralenti* (la pronuncia è *ralâti*, con la *a* nasale). Se "una legge va avanti al ralenti" vuol dire che "va avanti col rallentatore", o anche *lentamente*, *a passo di tartaruga* e simili. Al *rallentatore*, poi, spesso avviene la *ripetizione* di una scena televisiva: *ripetizione*, non *replay* (pronuncia: *ripléi*), parola inglese del tutto inutile. E quando si disse che il Governo Spadolini bis era il *replay* dello Spadolini I, bastava dire che ne era la *ripetizione* o anche la *fotocopia*.

## CONSOLE: consolle; banco di regia; tastiera

Chiariamo subito. È da secoli diffuso, nell'arredamento, un tavolino che va addossato al muro, dai piedi ricurvi, con un piano spesso di marmo sul quale deporre oggetti. In francese si chiama *console* e si pronuncia *côsòl* (la *o* è nasale); in italiano, si scrive e si pronuncia *consolle*, facendo sentire la *e* finale e la doppia *l*. Molti, invece, scrivono *console* con due *l*, credendo che sia la parola francese, e la pronunciano - inutilmente - appunto alla francese.

*Console* indica talvolta quel che in italiano è la semplice *mensola*. Uscendo dall'arredamento, può significare il quadro di comando di apparecchiature elettroniche, specialmente alla televisione: è il *banco di regia*.

Infine, può significare semplicemente la *tastiera*.

Negli ultimi trenta anni (ricavo i dati dal libro collettivo *Il disavanzo pubblico in Italia: natura strutturale e politiche di rientro*, curato dall'Ente "Luigi Einaudi" edito dal Mulino) la spesa pubblica in Italia è passata dal 30% al 55% del prodotto interno lordo. Per ogni mille lire prodotte, 550 le spende l'amministrazione pubblica, 450 noi stessi. Ciascuno di noi è in grado di valutare quale di queste due fette della torta gli appaia meglio spesa.

Giulio Savelli,  
L'indipendente

## PATTI IN DEROGA

## Si deroga anche nell'uso diverso

I contratti in deroga dall'equo canone possono essere stipulati anche nell'uso diverso dall'abitativo. A confermarlo - dopo una decisione del Pretore di Verona, della quale abbiamo già riferito - è il Pretore di Napoli, Sirignano. Anche questa volta, è un provvedimento che prende - volutamente ed espressamente - le mosse solo dal testo legislativo puro e semplice (non da pretesi "scopi" della legge, come fanno certi commentatori nell'intento di tirare la normativa dove vogliono e, così, di ridurne il più possibile la portata, per scopi corporativi o ideologici). "Sarebbe del tutto arbitraria - scrive il giudice - la restrizione dei patti in deroga alle locazioni abitative, non essendo tale limitazione contenuta nella disposizione di legge in esame"; e il Pretore aggiunge: "La omessa specificazione d'altra parte non può ritenersi neppure casuale o frutto di mera dimenticanza da parte del legislatore perché essa era chiaramente prevista nel decreto (che ne sanciva l'operatività limitatamente all'abitativo, infatti) ed è stata poi eliminata in sede di conversione". In effetti, la legge è chiarissima, come ricorda ancora il giudice: la legge 359 parla di "accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978" e se avesse voluto riferirsi solo all'abitativo avrebbe all'evidenza parlato di "accordi in deroga alle norme di cui al capo I (che attiene, appunto, all'abitativo) della citata legge".

Insomma, la lettera della legge è inequivoca. E il superamento di ogni incertezza sul problema, consentirebbe di vincere le resistenze di quei proprietari che oggi - in una incerta situazione economica come l'attuale - non si fidano a locare un immobile per 12 anni, ad un canone oggi fissato.

## La proroga scatta con la trattativa

Le uniche due *sentenze* finora note in punto (una di Milano ed una, ora, della Pretura di Napoli) sono all'unisono: la proroga biennale stabilita dal comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359 dell'anno scorso (una norma ormai arcinota) scatta solo se ci sono state trattative per il rinnovo del contratto fallite sulla misura del canone. A livello di *ordinanze*, e cioè di provvedimenti sommari, il panorama è invece ben più variegato.

L'osservazione fondamentale che fa il Pretore di Napoli, Troise, è che la norma "costituisce un invito al locatore a formulare una proposta ragionevole sulla misura del canone in quanto la richiesta di un canone eccessivo da parte sua lo pregiudicherebbe, facendogli subire - per la mancata accettazione da parte del conduttore - la proroga biennale, alle preesistenti condizioni economiche di equo canone". Il giudice osserva altresì che «qualora il locatore intenda conseguire la restituzione dell'immobile locato e poi contrarre con i terzi, ciò non è minimamente precluso dalla norma, ispirata com'è ad una maggiore liberalizzazione dei rapporti locativi». Il Pretore conclude, sagacemente: "Se si interpretasse la norma come una rinnovazione della locazione per un biennio, non subordinata alla prova del fallimento dell'accordo economico, nessun incentivo si avrebbe alla rilocazione dell'immobile al medesimo conduttore, che della proroga beneficerebbe comunque, e un sicuro disincentivo si determinerebbe nel conduttore a pagare di più per il biennio in cui egli potrebbe continuare a pagare l'equo canone".

## Nuovo catasto edilizio urbano

	1994	1991		1994	1991
<b>PALAZZINE PERMANENTI</b>					
Disavanzo di valore	1.129.347	1.294.373	Disavanzo di nuovo U.I.U.	859.528	886.828
Disavanzo di variazioni (per aumento di U.I.U.)	795.478	977.294	Disavanzo legge 1.248/88 (*)	212.157	295.177
<b>PALAZZINE EFFERENTE</b>					
Disavanzo di valore (escluso la più)	1.041.371	944.379	Capitale di più (per U.I.U.)	2.046.121	2.054.419
Disavanzo di U.I.U. (escluso la più)	591.548	573.362	scatti	71.903	46.076
Disavanzo di variazioni (escluso la più)	298.198	472.344	Capitale di più (per U.I.U.)	1.704.215	1.552.277
			Disavanzo legge 1.248/88 (*)	191.215	1.028.882

\*) LA QUANTITÀ DELLA PERMANENZA IN TUTTI I CASI È DI 12 ANNI. IL VALORE DI RIFERIMENTO È IL VALORE DI RIFERIMENTO IN TUTTI I CASI È DI 12 ANNI. IL VALORE DI RIFERIMENTO È IL VALORE DI RIFERIMENTO IN TUTTI I CASI È DI 12 ANNI. IL VALORE DI RIFERIMENTO È IL VALORE DI RIFERIMENTO IN TUTTI I CASI È DI 12 ANNI.



## Il testo del ricorso per l'Ici alle Commissioni tributarie

On.le Commissione Tributaria di I° grado  
di .....

Sig. intendente di Finanza di .....

Il sottoscritto ..... nato a .....  
il ..... residente in ..... codice  
fiscale.....

espone quanto segue:

- 1) In data ..... il sottoscritto versò la somma di Lire ..... a titolo di "Imposta straordinaria immobiliare dovuta da persone fisiche", come da ricevuta (che in fotocopia si allega) in data ..... rilasciata da .....
- 2) con istanza in data ..... (che in fotocopia si allega) il sottoscritto chiese all'Intendente di Finanza di ..... il rimborso della somma suddetta, a sensi dell'art. 38, comma 1, D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602 trattandosi di caso di inesistenza dell'obbligo di versamento;

*in caso di mancata risposta:*

- 3) a tutt'oggi, l'Intendente di Finanza non ha ancora risposto all'istanza suddetta e pertanto si è perfezionato il silenzio - rifiuto;

*se l'Intendente ha respinto l'istanza:*

- 4) con decisione in data ..... notificata al sottoscritto in data ..... (che in fotocopia si allega) l'Intendente di Finanza ha respinto l'istanza suddetta;
- 5) l'inesistenza dell'obbligo di versamento è evidente, in quanto l'importo dell'ISI è stato determinato, come prescritto dal disposto dell'art. 7 D.L. numero 333/1992, convertito nella legge 8 agosto n. 359, sulla base del valore catastale immobiliare, ottenuto utilizzando le Tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991;
- 6) dette Tariffe sono state dichiarate illegittime dal T.A.R. del Lazio, con decisione n. 1417 - esecutiva - del 29 aprile 1992, depositata il 6 maggio 1992, che ha accolto il ricorso presentato al proposito dalla Confedilizia, per cui le Tariffe d'estimo di cui sopra sono inutilizzabili;
- 7) i decreti legge più volte reiterati, che dispongono l'utilizzabilità delle Tariffe annullate, sono manifestamente incostituzionali, in quanto - tra l'altro - si pongono in contrasto con una decisione valida ed efficace dell'Autorità Giudiziaria;
- 8) dall'illegittimità delle Tariffe d'estimo di cui al D.M. 27 settembre 1991 deriva necessariamente ed automaticamente, l'incostituzionalità di tutte le norme di legge basate su dette Tariffe e così anche dell'articolo 7 del D.L. n. 333/1992 come convertito;
- 9) pertanto l'ISI è un tributo illegittimo, in quanto calcolato in base a Tariffe illegittime; e da ciò consegue che le somme pagate per l'ISI devono essere rimborsate, per l'inesistenza dell'obbligo di versamento.
- 10) in ogni caso, l'imposta de quo confligge apertamente con la Costituzione, sotto più profili (artt. 3, 24, 42, 53, 97, 101 e 113)

Per i suddetti motivi

il sottoscritto chiede che Codesta On.le Commissione dichiari dovuto il rimborso dell'imposta pagata, a sensi dell'art. 38 comma 1 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602.

(data)  
(firma)

### Note

Il ricorso (unitamente agli allegati in esso indicati) deve essere presentato alla Commissione Tributaria di primo grado nella cui circoscrizione si trova l'Intendente di Finanza al quale è stata inviata l'istanza di rimborso (in relazione al luogo di pagamento).

Se si ricorre contro il silenzio - rifiuto dell'Intendente, il ricorso deve essere presentato alla Commissione Tributaria trascorsi *almeno novanta giorni* - ex art. 16 u.c. D.P.R. 26/10/1972 n. 636 - dalla presentazione dell'istanza di rimborso (che a sua volta deve essere presentata entro diciotto mesi dal pagamento) senza che si sia avuta risposta alcuna, ed entro il termine di *dieci anni dalla data in cui è stata pagata l'ISI*.

Se si ricorre contro la decisione dell'Intendente che nega il rimborso, il ricorso deve essere presentato alla Commissione Tributaria perentoriamente entro il termine di *sessanta giorni dalla data in cui la decisione in questione è stata notificata all'interessato*.

Il ricorso deve essere consegnato o spedito, in plico senza busta raccomandato con avviso di ricevimento: l'originale (in carta bollata da lire 15.000 o carta uso bollo con apposizione di marche per lire 15.000 ogni quattro facciate) va inviato alla Commissione Tributaria, mentre una copia in carta semplice deve essere consegnata o spedita all'Intendente di Finanza al quale venne presentata l'istanza di rimborso.

Il proprietario può agire personalmente o mediante procuratore speciale o generale; può altresì farsi assistere e rappresentare in giudizio da iscritti negli albi degli avvocati, procuratori, notai, dottori commercialisti, ingegneri, architetti, dottori in agraria, ragionieri, geometri, periti edili, periti agrari, consulenti del lavoro, spedizionieri doganali, da iscritti nell'elenco delle persone autorizzate dal Ministero delle Finanze, nonché da funzionari delle associazioni di categoria iscritti nell'elenco tenuto presso l'Intendenza di finanza competente per territorio.

Queste istruzioni sono valide per i ricorsi presentati prima che avvenga l'insediamento delle nuove commissioni tributarie (provinciali); in base all'art. 42 comma 1 del D. lgs. 30 dicembre 1992, l'insediamento di cui trattasi deve avvenire entro il 1° ottobre 1993, con decreto del Ministro delle Finanze pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* almeno sessanta giorni prima.

A partire dalla data di insediamento anzidetto, avranno effetto le disposizioni che riformano il contenzioso tributario e che prevedono nuove, differenti modalità per la proposizione dei ricorsi tributari.

### CARICO FISCALE CASA

Per i proprietari con un terreno a reddito medio-basso il carico fiscale è aumentato (fra il 1990 e il 1993) del 151%. L'incidenza fiscale sul reddito rappresentato dalle tasse sulla casa, per la famiglia media, è passata da meno dell'1% a più del 4%.

Fonte: CENSIS

Da: Giovanni Medioli,  
*Prezzi fermi sul tetto,*  
*IL MONDO 1.3.1993*

### Nessuno ha intuizioni malvagie

Le grandi finalità dell'azione politica sono comuni a tutti: nessuno vuole la miseria, le malattie, la disoccupazione o la stagnazione. Quello che divide le parti politiche è la scelta dei mezzi più idonei a conseguire quegli obiettivi e non si vede, quindi, perché non si possa discutere razionalmente senza imputare intenzioni malvagie a chi la pensa diversamente. Non sono state intenzioni malvagie a dare vita a questo vergognoso scandalo che viene chiamato «Stato sociale», che, mentre costa cifre astronomiche ed ingrassa un ceto politico-burocratico parassitario e corrotto, si guarda bene dall'aiutare chi ha veramente bisogno.

Le intenzioni dei sinistri erano nobili, ma i risultati sono stati disastrosi perché i mezzi prescelti erano inadatti.

Antonio Martino  
*L'Opinione*

### Equo canone e streghe

Equo prezzo, equo salario, equo interesse, equo canone, sono espressioni vuote che non designano nulla di reale, come la parola strega indica una cosa che non esiste. Eppure questi artifici lessicali vengono da anni usati da sedicenti progressisti, ignari di adoperare nel Secolo XX concetti scartati perfino dai gesuiti del Seicento.

Pietro Di Muccio,  
*il Giornale, 6.3.93.*

## Ma non pagano l'affitto

Caro direttore, sono una cittadina italiana di 55 anni che assolve ai suoi doveri pagando le tasse su due appartamenti di proprietà felicemente mantenuti negli anni e che avrei voluto lasciare ai miei figli; ma oggi essere proprietaria è diventato un lusso ed io, non avendo altri redditi, stando a come stanno le cose in questo momento di crisi, sarò costretta a venderli per sopravvivere!

Il mio attuale inquilino è il Movimento federativo democratico. Organismo che sovrintende al «Tribunale dei diritti del malato» con la collaborazione del ministero della Sanità e del Consiglio sanitario nazionale. Questo Movimento - che presumibilmente possiede un efficiente ufficio stampa in quanto se ne parla molto sui giornali - è sorto per controllare le disfunzioni, i disservizi e le carenze della sanità ovunque nel territorio nazionale; si avvale per tale compito di numerosi collaboratori e volontari, oltreché di personale stipendiato.

Il fatto è che questi signori non mi pagano l'affitto da mesi. Il giudice (è già la seconda volta che tento con la procedura di sfratto di farli andare via) ha loro concesso tempo fino a metà ottobre.

Mi sono riflettata a rileggere gli articoli sul Movimento apparsi recentemente su diversi quotidiani, riguardanti varie denunce sul cattivo funzionamento della sanità in Italia. Riporto qui di seguito alcune di

chiarimenti rilasciate dagli esponenti del Mfd e riportate sui giornali nella scorsa estate (ed allego anche fotocopia per documentarne la veridicità):

- «Nel mese tra giugno e settembre il cittadino deve subire il caos nell'organizzazione dei servizi ed è sottoposto a sofferenze che si potrebbero evitare con una migliore programmazione... «Il problema più grosso è che in Italia ai cittadini vengono negati i diritti più elementari;

- «In sanità qui è malata di sprechi e disservizi;

- «è necessario mettere fine a questi e ad altri sprechi, razionalizzare il servizio. Si tratta di situazioni scandalose e diffuse di spreco del denaro pubblico».

A quanto pare l'utilizzo del termine «sprechi» piace molto agli esponenti dell'Mfd; mi risulta che con un modesto contributo del ministero della Sanità di 2 miliardi e 400 milioni di lire, è stato pubblicato da tale Movimento, alla fine del 1991, un «Rapporto sullo stato dei diritti dei cittadini nel Servizio sanitario nazionale» (vedi «Il Messaggero» del 23 novembre 1991). Mi domando: se questi signori hanno tanti soldi per pubblicare libri, perché non li hanno per pagarmi l'affitto? Non è forse uno spreco affittare uno e più uffici in Prati se non se lo possono permettere? Io vivo di quel canone e pago onestamente fino all'ultima lira le tasse dovute, compresa quella sulla salute! Se passerà questa manovra finanziaria

non potrò più usufruire del Servizio sanitario nazionale; oltre al danno... anche la beffa!

Il Movimento parla di sprechi e di «mancanza di programmazione, di sprechi e di «disservizi, di sperpero e di necessità di razionalizzare: lo subisco dai rappresentanti di tale Movimento gli stessi disservizi e la stessa carenza di organizzazione che loro denunciano da un'altra parte! È questo coerente con il loro lavoro?

A cosa serve essere proprietari quando per mandare via chi è moroso bisogna attendere i mesi, gli anni, che la giustizia e le leggi italiane impongono di rispettare precipuamente a chi mantiene dignità, educazione e credibilità sociale e non si macchia la coscienza consumando lucrose perversioni?

Maria Giulia Nicastro

Roma

Da i 1

## Immobili in Francia



Sopra, la copertina della prestigiosa rivista «La Vie Française» destinata alle opportunità immobiliari in Francia.

Le grandi nazioni non si impoveriscono mai per la prodigalità e la cattiva condotta dei privati, ma sono talvolta impoverite dalla prodigalità e dalla cattiva condotta del governo (...). È quindi con estrema infondatezza e presunzione che i re e i ministri pretendono di sorvegliare l'economia dei privati e limitare la loro spesa (...). Sono sempre essi stessi, senza alcuna eccezione, i più grandi dilapidatori. Che essi curino bene le proprie spese, e potranno tranquillamente lasciare che i privati curino le loro. Se la loro prodigalità non rovina lo Stato, quella dei sudditi non lo rovinerà mai.

ADAM SMITH,  
*Ricchezza nazioni.*

## Nuova ordinanza di incostituzionalità sull'indennità di esproprio

Dopo quelle di Bologna e di Torino (e di cui abbiamo già dato notizia), anche la Corte d'appello di Palermo ha sollevato eccezione di incostituzionalità della nuova normativa (art. 5 bis legge n. 359/92) concernente l'indennità di esproprio. La Corte ha ritenuto il conflitto sussistente a proposito degli artt. 3, 24 e 42 della Costituzione.

Qualunque imbecille è capace di inventare una nuova tassa, pochissimi governanti sanno tassare con giudizio.

Maffeo Pantaleoni

## RASSEGNA STAMPA FEBBRAIO

Su *La stampa* del 18 febbraio, un lettore scrive: «Ho un alloggio in Moncalieri, valore ai fini Isi L. 67 milioni e mezzo. È affittato da parecchi anni ad equo canone (L. 173.647 al mese, pari a L. 2.083764/anno). Nel 1992 ho pagato L. 200.000 per la dichiarazione dei redditi e per l'imposta straordinaria sugli immobili L. 202.500. Il contratto è scaduto da 6 anni ed ho avuto a favore n. 4 sentenze esecutive di sfratto. Pare che il mio inquilino, nel frattempo, abbia acquistato un alloggio e di questo sono contenta per lui, contemporaneamente però il mio equo canone è rimasto fermo e inalterato, quindi nei secoli fedele. Tipico esempio di solidarietà estorta. Fino a quando dovremo assistere a questa forma di ingiustizia che punisce puntualmente una parte dei cittadini che è riuscita a risparmiare qualcosa lavorando sodo. Non siamo speculatori perché abbiamo un alloggio. Ma nessuno sembra volerci credere».

Della «prima casa» tratta una lettera a *Il Giornale* (25 febbraio) alla quale risponde esaurientemente il quotidiano milanese: Isi e Ici si calcolano sul valore (presunto) dell'immobili. Ma solo loro.

«Chiarezza sugli sfratti» si intitola una lettera che l'avv. Francesco Agati ha inviato a *Il Tempo* (28 febbraio): «La verità - vi si evidenzia - è che il locatore, specie nei casi di sua necessità, è costretto a corrispondere al locatario, per la liberazione della propria casa, somme che da casi realmente avvenuti, ammontano a decine di milioni». Altro - dice il legale - che «incubo degli sfratti» di cui scrivono giornalisti incompetenti.

## Dal nuovo Codice della strada un freno all'edilizia

Tra le norme del nuovo codice della strada alcune sono senz'altro da considerare una «perla» del legislatore: quelle sulle distanze minime degli edifici dalle strade. Tanto che, dopo poche settimane dalla loro entrata in vigore, hanno già fatto sentire i loro effetti negativi: mettendo in crisi più di un Comune, ma - soprattutto - frenando il settore dell'edilizia (che in questo momento non ne aveva certo bisogno).

Il regolamento di attuazione del codice stradale, entrato in vigore il primo gennaio scorso, ha infatti stabilito che, nei centri abitati, per le costruzioni devono essere rigorosamente rispettate distanze minime dalle strade, le cosiddette «fasce di rispetto»: 10 metri per le strade locali e di quartiere, 20 metri per le strade «di scorrimento» e 30 per le autostrade. La distanza deve essere rispettata per qualsiasi costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta. E quindi, in mancanza, le concessioni non possono essere rilasciate.

La norma suona quantomeno utopistica, per non dire ingenua, se riferita all'attuale assetto urbanistico di molte realtà: si pensi alle strette vie di moltissimi centri storici o alle strade di varie zone di riviera, in cui le case sono necessariamente a ridosso delle vie. Persino la distanza minore delle tre considerate, quella dei 10 metri, è, in molti casi, impossibile da rispettare.

Ma tant'è. Le norme in questione sono gli articoli 26 e 28 del Regolamento di attuazione. Il Regolamento distingue tra costruzioni all'interno dei centri abitati e fuori. Il problema sorge per i centri abitati, in cui le distanze sono quelle dette: 10, 20 o 30 metri, secondo i casi.

Le distanze previste sono, praticamente un pò dappertutto, superiori ai limiti fissati dai piani regolatori dei Comuni e dalla legislazione regionale. La conseguenza è che un progetto di costruzione che rispetta le distanze del Prg e della legge regionale non è, al contrario, in regola per il Regolamento di attuazione del nuovo codice.

Gli effetti pratici sono che, per le domande di rilascio di concessione edilizia presentate dopo il primo gennaio, i Comuni non sanno come comportarsi. Come devono esprimersi le commissioni edilizie? Le concessioni possono o non possono essere rilasciate? Secondo il nuovo codice, certamente no.

Ma attenersi ai nuovi limiti vuol dire, nella stragrande mag-

gioranza dei casi, negare le concessioni. O comunque attendere a tempo indeterminato chiarimenti: anche perchè le nuove norme sono legate ad una classificazione delle strade municipali che quasi nessun Comune ha. Quindi c'è una paralizzazione dell'attività edilizia (ancora nella stasi dell'effetto-Tangentopoli). Il tutto a danno (come sempre) dei cittadini: che negli interventi edilizi hanno investito soldi e tempo.

Al momento in cui andiamo in macchina sembra che il Ministero dei lavori pubblici, resosi conto dopo molte sollecitazioni dell'assurda situazione, voglia correre ai ripari: bloccando i due articoli «incriminati», il 26 e il 28. In attesa di una modifica legislativa del Dpr (il numero 495 del 16 dicembre 1992) con cui sono entrate in vigore le nuove norme. Un intervento, a questo punto, a dir poco indispensabile.

Molte le lamentele. In prima fila l'Anci, l'associazione dei Comuni, la Confedilizia e l'Ance, l'organismo nazionale dei costruttori edilizi. Al Ministero si sono rivolti anche l'Assindustria, l'Ordine e il sindacato ingegneri di Perugia, città in cui è davvero difficile pensare ad una distanza di dieci metri tra strada e edifici. Un deputato, sindaco di Monte Argentario, ha presentato un'interpellanza parla-

mentare. Interventi anche della Lega delle autonomie locali. Tra i Comuni che si sono mossi per primi, Torino: una delibera di Giunta ha sospeso il rilascio delle concessioni edilizie, in attesa di chiarimenti.

Fuori dai centri abitati, le nuove regole non hanno creato problemi: le distanze sono di 20 metri per le strade locali, 30 metri per le secondarie, 40 per le principali e 60 per le autostrade.

Marco Cavallari

4-1-91	11,5
2-1-92	11,5
22-3-92	14,37
28-4-92	12,5
27-4-92	12,5
14-5-92	11,5
27-5-92	12,5
20-6-92	12,5
6-3-93	13,75
21-4-93	12,5
12-5-93	11,5
23-12-91	11,5
6-7-92	11,5
10-7-92	13,75
3-8-92	13,25
4-8-92	11,5
22-10-92	14,5

## 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 febbraio 1992 - febbraio 1993	4,5%	3,37%

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%
Variazione febbraio 1991 - febbraio 1993	10,1%	7,57%

## IL CONSUMO DI SIGARETTE IN ITALIA

Anni	Consumo di sigarette (miliardi)	Consumo pro-capite (totale popolazione)	Consumo pro-capite (popolazione superiore ai 15 anni)	Partecipazione di sigarette con filtro
1971	70,8	1.310	1.730	66
1972	74,2	1.360	1.800	71
1973	80,1	1.460	1.920	77
1974	87,5	1.580	2.080	81
1975	88,7	1.600	2.100	84
1976	89,7	1.610	2.110	85
1977	90,3	1.610	2.120	87
1978	88,8	1.580	2.060	87
1979	96,8	1.720	2.220	85
1980	98,7	1.730	2.240	89
1981	100,9	1.790	2.280	89
1982	101,6	1.790	2.280	92
1983	102,2	1.800	2.280	93
1984	104,3	1.830	2.280	94
1985	103,1	1.840	2.280	94
1986	104,4	1.820	2.250	95
1987	99,2	1.730	2.120	95
1988	97,4	1.700	2.070	96
1989	97,4	1.690	2.050	97
1990	90,9	1.580	2.030	97
1991	89,1	1.550	2.010	97

N.B.: i valori che si riferiscono al 1991 sono stimati  
Fonte: ISTAT - "The World Tobacco Handbook 1992/93"

notizie

Supplemento a  
IL FILO DIRETTO  
quotidiano di informazione,  
cultura, attualità, sport,  
spettacolo, economia  
Anno VI n. 65  
del 23-3-93

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