

Confedilizia contro i privilegi

L'organizzazione della proprietà edilizia non ha firmato l'Accordo per le locazioni degli enti previdenziali, che prevede un aumento dei canoni del 5 per cento - Le responsabilità delle altre piccole Associazioni - Respinto il tentativo dei sindacati inquilini di farne un punto di riferimento per i contratti dei privati: lo sarà, al più, per chi lo ha firmato.

La Confedilizia non ha firmato e non firmerà l'Accordo nazionale predisposto dal Ministero del Lavoro per la stipula dei patti in deroga da parte degli enti pubblici di previdenza vigilati dal medesimo Ministero. Lo ha comunicato al Ministro Cristofori lo stesso Presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani, che ha anche comunicato che le organizzazioni territoriali della proprietà edilizia aderenti sottoscriveranno, invece, solo contratti che rispettino lo spirito, e il dettato, della legge sui patti in deroga.

“La Confedilizia - dice un comunicato dell'organizzazione della proprietà edilizia che dà notizia della decisione assunta dal suo Consiglio direttivo - non può accettare, anzitutto, di legittimare un Accordo che, contraddicendo clamorosamente la legge sui patti in deroga coll'abusato pretesto della lotta all'inflazione, tende a sostituire alla gabbia dell'equo canone un'altra gabbia altrettanto preconstituita, ricorrendo ad inammissibili criteri generalizzati anziché alla contrattazione singola voluta dalla legge”. Il comunicato della Confedilizia così continua: “Nel merito, la Confedilizia non può avallare un Accordo che - discriminando inquilino da inquilino - tende al mantenimento, per di più nell'attuale situazione della finanza pubblica, di aree di privilegio per i politici ed i boiardi di Stato, a spese di enti pubblici indebitati, in nome dei quali si chiedono sacrifici ma tramite i cui patrimoni si tende poi a fare un'allegria beneficenza, sulla quale la Confedilizia invoca sin d'ora i dovuti controlli, ad iniziare da quelli - preliminari - della Corte dei conti ai fini dei necessari riscontri di congruità che invece si vorrebbero dribblare con l'Accordo di che trattasi”. Il comunicato della Confedilizia conclude: “Va da sè che la Confedilizia respinge sin d'ora il tentativo, già messo in atto dai

sindacati inquilini, di considerare quale termine di riferimento per i rinnovi dei contratti privati un Accordo che - predisposto in un'accettabile ottica romana, e cioè dell'area nella quale si concentrano gran parte degli appartamenti interessati - porta ad un aumento dei canoni per l'anno in corso del 5 per cento, assolutamente al di fuori di ogni logica di mercato oltre che di buongoverno. Nè l'Accordo assume qualche ri-

lievo - continua il comunicato della Confedilizia - per il fatto di essere stato firmato da piccole associazioni (come l'Uppi, l'Asppi e l'Appc) in cerca di una formale legittimazione e che (al di là del paradossale - e della conseguente facile ironia - costituito dal fatto di vedere utilizzate associazioni pretesamente di piccoli proprietari per suggellare quanto predisposto dal Ministero per conto di investitori istituzionali proprietari di decine di migliaia di alloggi) si sono assunte, per tornaconto presentista, la responsabilità di avallare un Accordo che svilisce (e contraddice) la timida apertura al mercato, ed alla contrattazione singola, rappresentata dai patti in deroga e che, pur nella sua insignificanza, è destinato ad essere invocato dagli inquilini privati, perlomeno allorché l'assistenza contrattuale venga fornita da chi si è prestato a sottoscrivere l'Accordo in questione”.

CONFEDILIZIA

Segreteria generale
Via Borgognona, 47
00187 ROMA

Chiedete ai nn.
06/6790674-6792532
gli indirizzi delle

Associazioni provinciali aderenti

LA CONFEDILIZIA
È L'UNICA ASSOCIAZIONE
PRESENTE IN TUTTA ITALIA

Sugli estimi, abbiamo vinto

La Confedilizia ha vinto la sua battaglia. Gli estimi saranno rivisti *in via provvisoria* entro la fine di quest'anno, e *in via definitiva* entro la fine dell'anno prossimo.

Ai fini della prima, è importante che in ogni provincia siano insediate le Commissioni censuarie provinciali. Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono state invitate a controllare la cosa, e ad intervenire presso i Comuni (dai quali dipende l'attivazione della procedura di revisione).

La revisione definitiva avverrà in una con la revisione del classamento (quest'ultima, è già in atto e deve anch'essa essere controllata tramite le Commissioni censuarie). Tale definitiva revisione degli estimi (a differenza di quella provvisoria, che si baserà ancora sul solo valore degli immobili) avverrà “sulla base di criteri che, al fine di determinare la redditività media ordinariamente ritraibile, facciano riferimento ai valori del mercato degli immobili e delle locazioni” (art. 2, comma 1, D.L. n. 16/93, come convertito). Rifacendosi alla redditività media - ha scritto il prof. Valerio Onida, ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano - la norma mostra di considerare il criterio del reddito come criterio base, considerando il valore dell'immobile solo un criterio accessorio per determinare tale redditività”. La revisione dovrà anche riferirsi allo stesso biennio della precedente (dichiarazione Ministro Gorla a *Metroquadro*, n. 11/92).

Il 25 maggio il 2 bis alla Corte Costituzionale

La Corte Costituzionale ha fissato per il 25 maggio - con celerità grandemente apprezzabile - l'udienza nella quale saranno discusse le eccezioni di incostituzionalità sollevate da vari giudici nei confronti del comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359/92 (proroga di due anni).

La Confedilizia - che si è costituita in giudizio a tutela delle ragioni dei proprietari di casa (come al solito, è l'unica associazione di categoria ad averlo fatto) - sarà assistita dal prof. Valerio Onida, ordinario di Diritto costituzionale all'Università di Milano. Fino alla pronuncia della Corte, appare consigliabile chiedere - in caso di opposizione del conduttore - la sospensione dei giudizi di convalida ex art. 295 c.p.c. (come da ordinanza nello stesso senso del dott. Paolo Sangiuolo, Pretore di Fiorenzuola d'Arda, in provincia di Piacenza).

Invito ai proprietari

Scrivete le vostre esperienze ai giornali, fate vedere che non risponde davvero a verità che la “parte più debole” sia sempre l'inquilino.

Se i giornali ai quali vi rivolgerete non pubblicheranno le vostre lettere, segnalatelo alla Confedilizia.

Si raccomanda: lettere brevi, con molti fatti e pochi commenti. Certi fatti, si commentano da sè.



Così Italia Oggi ha annunciato in prima pagina il ricorso proposto al Tar del Lazio dalla Confedilizia - ancora una volta, sola - contro le Istruzioni ministeriali per la compilazione della prossima Dichiarazione dei redditi.

La Confedilizia, in effetti, ha scoperto un "trucco" (come hanno scritto i giornali) nelle predette Istruzioni. La questione sta nei seguenti, esatti termini.

In base all'art. 34, comma 4-bis, T.U.I.R. la deduzione delle spese sostenute dal locatore per la riparazione, manutenzione, ecc. dell'immobile deve essere pari al 10% del canone (a "forfait"), con la possibilità di dedurre fino ad un "ulteriore" 15% per spese documentate. In base al comma 4-ter dello stesso articolo, l'eventuale eccedenza rispetto al 15% può essere portata in deduzione l'anno successivo. Il tutto, con disposizione innovativa (in applicazione per la prima volta con la prossima Dichiarazione dei redditi) rispetto al passato. In pratica, per ogni anno, il locatore ha diritto di dedurre sempre il 10% del canone e, in aggiunta, le spese documentate, fino al limite massimo - per queste ultime - del 15% del canone stesso.

Le Istruzioni ministeriali, viceversa, stabiliscono che, oltre il limite del 10%, può essere dedotta solo la quota delle spese documentate eccedente tale limite e, quindi, che le spese documentate non si aggiungono, ma si sovrappongono, alla deduzione forfettaria. Ciò significa che, nel caso di spese documentate pari al 15% del canone, il locatore potrebbe dedurre, in base alle Istruzioni del Ministero, solo il 15% anziché il 25%.

La Confedilizia, come si diceva, ha ricorso al Tar. In attesa della decisione, consigliamo i proprietari di casa di attenersi al dettato di legge (e non alle - illegittime - Istruzioni).

Dopo la proroga ottenuta dalla Confedilizia

Per gli impianti occorre chiarezza

La proroga del termine per l'adeguamento degli impianti (che la Confedilizia aveva tempestivamente chiesto, e che il governo ha concesso, fissando all'uopo la nuova data del 31 dicembre dell'anno prossimo) è stata un portato necessario delle cose. Il regolamento di esecuzione della legge 46 venne infatti emanato con un ritardo notevole rispetto al termine fissato dalla legge. E, prima, gli operatori interessati non avevano all'evidenza potuto apprestare alcunché. Quindi, la proroga non è stata nient'altro che la restituzione agli interessati di tutto il tempo effettivo (tre anni) che la legge aveva concesso per i necessari adempimenti, e che il ritardo nell'emanazione del regolamento s'era in gran parte mangiato.

Il governo ha approfittato del provvedimento di proroga per fare anche un po' di chiarezza, e questo è stato bene. Si è infatti, col provvedimento in questione, chiarito che responsabili per l'adeguamento degli impianti concernenti le utenze comuni sono gli amministratori condominiali, e questo ha fatto giusti-

zia della tesi di chi sosteneva che la loro era una responsabilità concorrente (e non esclusiva) con quella dei condomini.

Altrettanto bene ha fatto il governo a precisare il tipo di sanzione nella quale incorrono i proprietari (e gli amministratori) che non provvedono entro il termine ora stabilito: il dimezzamento della sanzione, rispetto a quella prima fissata, risponde a ragioni di equità e di giustizia che non possono sfuggire ad alcuno.

Ma su questa via bisogna procedere ancora. La Confedilizia - come maggiore organizzazione della proprietà edilizia, l'unica presente su tutto il territorio nazionale - dà atto di quanto è stato fatto, ma chiede che altro ancora sia fatto.

Qualcuno ha ritenuto (e questa comunque è l'opinione generale) che la legge 46 riguardi solo gli impianti elettrici. Riguarda, invece, una serie di impianti, per il cui adeguamento nulla è stato precisato. E per il cui adeguamento, soprattutto, non è stato fornita alcuna informativa, né ufficiale né officiosa.

Per gli impianti elettrici, il regio-

Il Presidente da Abete e Longo

Forum al Cnel, udienza conoscitiva in Senato
Compiacimento per Benvenuto

Il Presidente confederale ha incontrato, ultimamente, il presidente della Confindustria Abete e il nuovo Presidente dell'Ania, Longo. Insieme al Segretario generale Tortora, Sforza Fogliani ha poi partecipato al Forum del Cnel sul tema "Per una nuova politica abitativa". Il Presidente confederale ha inoltre espresso il compiacimento della Confedilizia al Segretario del Psi, Benvenuto, espressosi per una modifica dell'Ici (è stato segnalato all'esponente politico che il disegno di legge dell'Iscom - che ricondurrebbe ad equità l'imposta predetta - giace in Senato dal 16 dicembre, assegnato alla Commissione Finanze presieduta dal sen. Forte, del Psi).

Numerose le partecipazioni del Presidente confederale a trasmissioni radiofoniche e televisive (in particolare, ripetute volte a *Spazio aperto*) e a riunioni pubbliche di Ape (a Venezia, con la partecipazione anche del Sindaco del capoluogo veneziano).

A Roma, la Confedilizia è stata sentita dalla Commissione Ambiente del Senato presieduta dal sen. Golfari, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla politica della casa (hanno partecipato all'udienza il segretario generale Tortora e il presidente dell'Upr, arch. Pietrolucci). A Verona, il presidente della locale Ape avv. Leonardo Gemma Brenzoni ha parlato al Rotary sui patti in deroga.

Confedilizia segnala calendario adempimenti revisione estimi

La Confedilizia ha trasmesso alle proprie strutture periferiche (presenti in ogni provincia ed anche nei maggiori centri) le istruzioni applicative relative alla legge sulle agevolazioni prima casa e sugli estimi, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 24 marzo.

Dopo aver ricordato che "con il

vario del provvedimento, vanno finalmente in soffitta gli estimi Formica, contro i quali la Confedilizia si batté promuovendo più di 400mila ricorsi alle Commissioni tributarie oltre che provocandone la bocciatura da parte del Tar del Lazio", l'organizzazione della proprietà edilizia ha fatto presente che *entro il 10 maggio* i Comuni debbono ricorrere alle Commissioni censuarie provinciali per la rettifica delle tariffe d'estimo e delle rendite (nonché della determinazione delle zone censuarie) varate nel settembre '91 (e che resteranno provvisoriamente in vigore - senza modifiche - sino al 31.12.93).

Nell'invitare le proprie Associazioni provinciali ad intervenire allo scopo presso i Comuni, la Confedilizia ha evidenziato che le tariffe così modificate saranno in vigore per l'anno 1994 e che col provvedimento governativo di approvazione delle stesse potrà essere approvato anche un "coefficiente unico incrementativo per l'intero territorio nazionale al fine di mantenere l'invarianza del gettito" si che tariffe attualmente al limite dell'equo - se non impugnable - potranno avere un ulteriore appesantimento.

La Confedilizia ha evidenziato poi alle proprie strutture periferiche la necessità di seguire la revisione generale degli estimi che dovrà essere effettuata sulla base di un Decreto ministeriale che sarà emanato *entro il 24 aprile*: i nuovi estimi dovranno rifarsi alla "redditività media ordinariamente ritraibile" con riferimento "ai valori del mercato degli immobili e delle locazioni" ed andranno in applicazione l'1.1.1995, unitamente al nuovo classamento.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

“Quel 27 per cento è inaccettabile...”

“Quel 27 per cento è inaccettabile”: così ha detto il Ministro per i Beni culturali Ronchey intervenendo ad Arezzo al convegno sui musei da rilanciare promosso da Civita. Il riferimento - come noto - è alle agevolazioni fiscali per la manutenzione degli immobili vincolati, recentemente ridotta al limite anzidetto. Dal canto suo, il presidente dell'Adsi Gaetano Barbiano di Belgioioso ha proposto di destinare parte dei miliardi stanziati per l'occupazione al recupero di antichi edifici: “Basterebbe l'uno per cento...”, ha dichiarato.

In arrivo davvero, il Regolamento?

Sul Regolamento di attuazione della legge 512, interrogazioni in Parlamento sono state presentate dall'on. Patuelli (Pli) e dai sen. Zoso (dc), Venanzio (pds) e Nocchi (pds). Il Regolamento - si è risposto da parte del Governo - sarebbe ormai pronto per essere iscritto all'ordine del giorno del Consiglio dei Ministri.

Iva dal 9 al 12%

Con recente provvedimento di legge dovuto all'obbligo di armonizzazione con le aliquote Cee, l'Iva sulla compravendita di beni vincolati (dovuta allorché la cessione viene effettuata da società) è stata portata dal 9 al 12%. L'aliquota è sempre un'aliquota ridotta rispetto all'ordinaria (19%).

Vigne confermato Presidente della Federazione regionale Veneto

Nel corso di una riunione svoltasi a Venezia - alla quale ha partecipato anche il Presidente federale - Michele Vigne è stato all'unanimità confermato alla Presidenza della Federazione Regionale della Proprietà edilizia del Veneto.

Alla carica di Vicepresidente e di Segretario sono stati confermati rispettivamente il dott. Franco Bombassei e il rag. Luca Segalin (poi confermati, anche, Presidente e Segretario generale dell'Ape Venezia).

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ EDILIZIA

Responsabilità amministrativa

In tema di condominio di edifici l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa delle relative delibere preclude l'azione di responsabilità al singolo condomino leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, per le quali il potere di approvazione compete esclusivamente all'assemblea a norma dell'art. 1135 n. 3 cod. civ. La delibera assembleare di approvazione non esclude invece l'anzidetta responsabilità nel caso di mancata tempestiva informazione da parte dell'amministratore di atti che hanno incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di mancato riferimento di perizie relative a controversie con altri soggetti. (Cass. 2-10-1992 n. 10858)

Modifiche cosa comune

La norma dell'art. 1102 cod. civ., concernente la facoltà del condomino di apportare modifiche a sue spese per il migliore godimento della cosa comune, è derogabile per regolamento condominiale avente efficacia contrattuale in quanto sottoscritto da tutti i condomini, ma tale deroga deve risultare in modo esplicito e non può ritenersi implicitamente disposta per la previsione nel regolamento dell'assoggettamento a delibera assembleare (a maggioranza qualificata) delle modificazioni alle cose comuni finalizzate al miglior godimento delle cose stesse, da parte della pluralità condominiale, dato che queste ultime comportano non solo l'incidenza della spesa su tutti i condomini, ma altresì la modifica in tutto o in parte nella materia o nella forma ovvero nella destinazione di fatto o di diritto della cosa comune, a differenza delle modificazioni apportabili dal singolo condomino, che non possono incidere che sul pari uso (anche potenziale) degli altri condomini. (Cass. 5-10-1992 n. 10895)



Sopra, il diploma che viene distribuito dall'Associazione proprietari di casa (Confedilizia) di Piacenza ai partecipanti con profitto ai Corsi di amministratore di condomini ed immobili che vengono organizzati da quella Ape. I programmi dei Corsi e le istruzioni relative per la loro organizzazione sono stati già da tempo inviati a tutte le Ape, con apposita circolare confederale. I partecipanti che superano l'esame finale vengono iscritti al *Registro amministratori*, tenuto dalla medesima Ape, secondo istruzioni che pure hanno già formato oggetto di apposita circolare confederale.



Le copertine dei due volumi che raccolgono gli atti del 2° Convegno di Coordinamento legali della Confedilizia. I volumi sono consultabili dai soci presso ogni Associazione territoriale.

Contratti in deroga, che tassazione?

Caso in cui venga a cessare, nel corso dell'anno, un contratto di locazione ad uso abitativo tassato in base al secondo comma dell'art. 129 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e venga stipulato, con lo stesso conduttore o con uno diverso, un "accordo in deroga" ai sensi dell'art. 11 D.L. n. 333/92, come convertito, che comporti un aumento del canone tale da determinare l'applicazione dell'art. 34 dello stesso T.U.II.RR..

La Confedilizia ha ufficialmente interpellato il Ministero delle Finanze per sapere, anzitutto, se tale "contratto in deroga" possa essere assimilato ad un contratto a canone libero (anziché a canone ammini-

strato) posto che l'autonomia contrattuale è - com'è noto - limitata, e il canone concordato dalle parti è soggetto alla valutazione (di congruità) - e quindi all'avallo - delle organizzazioni di categoria, e specificamente di quella del conduttore (che potrebbe anche non avallare un canone semplicemente, ed effettivamente, di mercato); in caso di risposta positiva al primo quesito, la Confedilizia ha chiesto di sapere se sia possibile procedere alla tassazione separata dei canoni in base ai due diversi regimi impositivi ed in ragione dei due distinti periodi dell'anno oppure se si debba avere riguardo al canone complessivo, percepito nell'anno.

ROMA - E' ancora scontro sulla riforma dell'equo canone. Un emendamento approvato dalla commissione affari costituzionali del Senato stabilisce che i patti in deroga alla legge sull'equo canone del '78 potranno essere stipulati, oltre che con l'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini, anche direttamente fra le parti. La modifica viene giudicata un ritorno al libero mercato sia dalla Confedilizia sia dal Sunia. Ma se la Confedilizia applaude all'emendamento, il maggiore sindacato degli inquilini lo definisce «devastante». «Se il Parlamento approverà questa misura - afferma il Sunia - verrà abbattuta l'unica barriera che il legislatore aveva individuato per far sì che

Affari, la modifica contestata dal Sunia

Patti in deroga possibili anche senza «assistenza»

restino delle due parti». Ciò comporta, secondo il Sunia, il rischio dell'esplosione, in forme e dimensioni senza precedenti, di un ciclo-affitti vertiginoso e rovinoso. La Confedilizia, invece, ritiene che l'emendamento, sostituendo la libertà piena a «quella vigilata dell'autonomia assistita» potrà risolvere totalmente ogni problema più di quanto abbiano già cominciato a fare i patti in deroga, riuscendo a far rispuntare il mercato della locazione in Italia».

l'adozione del patto in deroga non significasse liberalizzazione assoluta e incontrollata del mercato e dei canoni, affidando al ruolo anche calmiere delle organizzazioni l'esigenza di un equo assetto degli interessi delle due parti». Ciò comporta, secondo il Sunia, il rischio dell'esplosione, in forme e dimensioni senza precedenti, di un ciclo-affitti vertiginoso e rovinoso. La Confedilizia, invece, ritiene che l'emendamento, sostituendo la libertà piena a «quella vigilata dell'autonomia assistita» potrà risolvere totalmente ogni problema più di quanto abbiano già cominciato a fare i patti in deroga, riuscendo a far rispuntare il mercato della locazione in Italia».

Nulla, ancora, di deciso per l'«assistenza». Quella, d'altra parte, di cui hanno riferito a suo tempo i giornali (sopra, *la Repubblica* del 3 aprile) è appena una proposta, varata solo in commissione (e neppure in aula). Un'iniziativa, in ogni caso, che rischia di far saltare un delicato meccanismo perchè qualcuno punta su di essa per farci tornare - puramente e semplicemente - all'equo canone.

CONFEDILIZIA

FEDERAZIONE REGIONALE SARDA

Presidente: Avv. Luigi Paglietti
Via Marconi, 8
CAGLIARI - Tel. 070/486910

Segretario: Dott. Proc. Michele Torre
V.le Trieste, 1
SASSARI - Tel. 079/237536

Dopo il rifiuto di firmare i contratti d'affitto degli enti previdenziali

Sui patti in deroga è guerra tra Confedilizia e Sunia

Così IL SOLE-24 ORE ha riferito della polemica sostenuta dalla Confedilizia contro il sindacato inquilini Sunia, a proposito del mancato avallo dell'organizzazione della proprietà edilizia ad un Accordo che sancisce aumenti di canone irrisori per le locazioni degli - indebitatissimi, tra l'altro - enti pubblici previdenziali (ma... 90.000 - dei 120.000 circa in tutto - alloggi interessati, sono situati a Roma: e questo spiega già molto). Contro la Confedilizia sono intervenuti anche il segretario confederale della Cisl Viviani e la segretaria confederale Cgil Filippini: ad entrambi, il presidente Sforza Fogliani ha risposto che meglio farebbero a pretendere che gli alloggi pubblici fossero destinati ai bisognosi anzichè a politici, portaborse e boiardi di Stato. Un'interrogazione contro la Confedilizia è stata presentata anche dal segretario di *Rifondazione comunista*, Garavini. Distinte interrogazioni per denunciare lo «scandalo» degli «affitti facili» e dell'Accordo non sottoscritto dalla Confedilizia sono invece state presentate dal vicepresidente della Camera on. Biondi e dall'on. Patuelli, entrambi liberali.

I PROPRIETARI

«E spesso le vittime siamo noi dobbiamo pagare gli inquilini»

MILANO — Ma i proprietari di case non ci stanno. Rifiutano le possibili accuse di estorsione e guardano l'altra faccia della medaglia. In sintesi: «Le vittime siamo noi. Perché siamo noi che spesso dobbiamo pagare gli inquilini per convincerli a lasciare la casa».

L'avvocato Michele D'Amico, presidente nazionale della commissione locazioni della Confedilizia non ha dubbi: «La situazione negativa la subiscono i proprietari, diciamo la verità. È molto frequente il caso di inquilini che chiedono soldi per andar via. Così come sono tanti i casi di affittuari che lasciano la casa vuota ma allo stesso tempo non accettano lo sfratto».

E i proprietari accusati di estorsione? «Mi sembra una tesi difficile da sostenere. Non c'è alcun obbligo di rinnovare il contratto, per cui non vedo come possa esserci il reato del padrone di casa. E comunque non mi sembra che quest'inchiesta abbia molto senso. Ora le cose sono cambiate. C'è la nuova legge sui patti in deroga e ormai la maggior parte dei proprietari e degli inquilini decide assieme il canone».

Dal:
CORRIERE DELLA SERA
del 2 aprile

Lo «scandalo» degli affitti *in nero* a Milano ha anche trovato chi - come il nostro avv. D'Amico - ha saputo rintuzzare speculazioni fuori luogo. Il Presidente Confederale, dal canto suo, ha ricordato ai giudici che indagano sui canoni in nero (*La Stampa*, 2 aprile) che le cose andrebbero meglio se in troppi Tribunali non si dessero sempre proroghe a non finire e a cuor leggero. Il Presidente dell'Ampe, Colombo, ha invece evidenziato (*Corriere Sera*, 3 aprile) che il problema è stato creato dalla legge dell'equo canone.

RASSEGNA STAMPA MARZO

L'inquilino: "Tanto lei non può farmi niente"

Su *La Nazione* del 16 marzo, "A.G." di Firenze scrive: «Lo Stato cerca di trasferire ciò che sarebbe di sua competenza (costruire case e darle in affitto per chi non le possiede) addossando oneri alquanto gravosi (Isi, Ici, Irpef, Invim) ai grandi e purtroppo anche ai piccoli proprietari di uno o due appartamenti acquistati con mutui e sacrifici. Le nuove ed ultime leggi hanno peggiorato la situazione degli affitti. Se per un quartiere di quattro o cinque vani le imposte da pagare oltrepassano i due milioni annui senza contare che in caso di rifacimento di facciata ecc. occorrono come minimo sette o otto milioni a quartiere, come si fa ad affittarle ad equo canone? Ritengo logico che un piccolo proprietario debba richiedere 800/900 mila lire al mese di affitto per i quartieri vuoti, pensando anche che potrebbe trovare un inquilino che pagati i primi due o tre mesi di affitto si renda moroso. Ed allora? Pratiche legali, altre spese ecc. Questa è la realtà. E per ottenere il quartiere libero occorrono anni. È bene quindi che lo Stato o chi per esso trovi i finanziamenti per la costruzione di case popolari in modo continuativo fino a rendere il mercato degli affitti libero. È inutile che si costruiscano 200/300 alloggi quando ne occorrono 15/20 mila. Come sono stati trovati i finanziamenti per Italia 90 si trovino per la costruzione delle case per il popolo».

Diverse lettere che ci interessano sul *Corriere della sera*. Nell'edizione dell'11 marzo, una lettrice scrive: «I giudici dovrebbero preoccuparsi di sbloccare la marea di sfratti arretrati. Io, pur essendo sfrattata, non riesco ad occupare il mio appartamento nonostante uno sfratto esecutivo dal 1986. Il fatto è che i giudici si limitano a fissare una data e poi lasciano l'intervento all'arbitrio degli ufficiali giudiziari. L'inquilino si sente così protetto che ritarda i pagamenti e alle mie rimostranze risponde: "Tanto lei non può farmi niente"». Nell'edizione del 17 marzo, Isabella Bossi Fedrigotti - rispondendo ad un lettore - evidenzia che la situazione "di chi approfitta della mancanza di case in affitto", con la graduale abolizione dell'equo canone, "dovrebbe cambiare, o forse sta già cambiando: me ne rendo conto dal numero degli affittasi che compaiono sempre più frequenti sui portoni delle case". Ma nella stessa edizione dello stesso quotidiano Mariangela Tognola si chiede come faranno ad accettare i nuovi affitti dei patti in deroga le famiglie monoreddito (senza pensare che non compete ai proprietari di casa - che pagano, oltretutto, imposte triplicate - sovvenire a necessità sociali, al posto della collettività).

Entro il 30 aprile la nomina del tecnico per l'energia

La *Gazzetta Ufficiale* del 9 marzo ha pubblicato la Circolare del 3 precedente, del Ministero dell'Industria, riguardante l'obbligo di nomina e comunicazione annuale del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia.

Il termine per la comunicazione in questione (alla quale sono tenuti i soggetti da noi indicati in precedente articolo: soggetti che hanno avuto un consumo di energia superiore a 1000 tonnellate equivalenti di petrolio) scade il 30 aprile. Com'è noto, l'obbligo in questione è previsto nella legge n. 10/91 (art. 19).

Libri consigliati

A. BONAFEDE, *Come acquistare e vendere la casa - Guida pratica per evitare le insidie del mercato immobiliare*, Ed. Sperling & Kupfer.

P.G. LUNGHINI, *Il condominio - Guida pratica per il cittadino*, Ed. Sperling & Kupfer.

RISOLUZIONI MINISTERIALI

Certificato destinazione urbanistica

È pervenuto alla scrivente il quesito posto dal signor G.A., residente a P., in ordine al trattamento tributario relativo all'imposta di bollo della richiesta del certificato di destinazione urbanistica e del certificato stesso per essere allegato alla denuncia di successione presentata al competente ufficio del registro.

In proposito si comunica che in applicazione dell'art. 5 della Tabella, allegato B, annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 e successive modificazioni il certificato in questione può essere rilasciato in esenzione dal pagamento del tributo di bollo quale atto presentato al competente ufficio finanziario ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie (liquidazione imposta di successione).

Conseguentemente la richiesta del certificato può essere redatta in carta libera, ai sensi dell'art. 14 della menzionata Tabella.

(*Risoluzione Dir. Tasse, n. 390587 del 29 dicembre 1992*)

Immobili utilizzati da enti assistenziali

Con riferimento ai chiarimenti richiesti dall'Associazione nazionale combattenti e reduci in merito alla corretta applicazione del disposto dell'art. 7 del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, si fa presente quanto segue.

L'art. 1, comma 4, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455 (decaduto per mancata conversione in legge nel termine di 60 giorni e ripresentato con D.L. n. 16 del 23 gennaio 1993, vd. "il fisco" n. 4/1993, pag. 1242, n.d.r.) ha apportato delle modificazioni all'art. 7, comma 4, del citato D.L. n. 333.

In base a tale disposizione è stato previsto che gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera d), del testo unico imposte dirette destinati esclusivamente allo svolgimento di attività istituzionali di carattere assistenziale e sanitario non sono assoggettati all'imposta straordinaria sugli immobili.

Pertanto, sono esclusi dall'assoggettamento all'Isi quei fabbricati posseduti da enti non commerciali in cui viene effettivamente svolta un'attività di assistenza nei confronti di terzi avente specifiche finalità sociali e umanitarie ovvero di cura, e sempreché tali finalità rientrino tra quelle istituzionali degli enti medesimi.

(*Risoluzione Dir. II.DD., n. 9/1181 del 12 dicembre 1992*)

PATTI IN DEROGA

Dalla confusione, il mercato nero

I "patti in deroga" all'equo canone si sono imbattuti, fin dall'inizio, in resistenze corporative (professionisti) ed ideologiche (ambienti di sinistra). Ora, è la volta degli ostacoli creati dalla confusione, e dalle notizie inesatte. Prima di tutto, la tesi che sostiene la loro applicabilità al solo uso abitativo (ma ci sono dei provvedimenti giudiziari, già, in senso contrario). Poi, il fatto che i contratti abitativi dovrebbero essere tutti di otto anni almeno (invece, lo stesso Accordo quadro Confedilizia - sindacati inquilini non prevede necessariamente tale durata). Ancora, il fatto che le associazioni sindacali conserverebbero copia dei contratti (ciò che non è affatto previsto e stabilito). Da ultimo, la confusione tra i due anni di proroga dei contratti in corso (che ci sono solo in caso di trattativa) e una proroga di eguale periodo (che assolutamente non c'è) al termine dei contratti in deroga (e questo errore - sommato a quello di cui s'è già detto - porterebbe, secondo siffatte fantasie, la durata complessiva dei contratti in questione a 10 anni!).

Questo insieme di "bugie" (quando chi scrive è in malafede) o di "ignoranza" (quando chi scrive non conosce l'argomento), porta - rispettivamente - allo sfratto nell'uso diverso, e al mercato nero nell'uso abitativo. Nel primo, se non si può affittare che per 12 anni (cioè, se non si applicano i patti in deroga), davanti ad offerte di canone insufficienti per effetto dell'attuale situazione economica, i proprietari preferiscono non locare (invece, anche sottoprezzo, lo fanno con un contratto in deroga, di durata - cioè - inferiore). Nell'uso abitativo, poi, se i contratti in deroga portano sempre - così pensa la gente - a tanti condizionamenti e ad orpelli vari (invece, inesistenti), allora è meglio continuare col mercato nero (che illude gli interessati, anche, di ottenere effettivamente la disponibilità dell'immobile alla reale scadenza del contratto).

Insomma, e per concludere. Malafede e disinformazione ce la mettono tutta. E ove non c'è patto in deroga, c'è sfratto e mercato nero. C'è, cioè, quello che alcuni continuano a volere (magari, per specularci su, professionalmente - come molte agenzie immobiliari - o sindacalmente).

Patti in deroga anche nell'uso diverso

Il Pretore di Napoli si è pronunciato anch'egli con una recente decisione (che segue quella di qualche tempo fa, nello stesso senso, del Pretore di Verona) per l'applicabilità dei patti in deroga anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Ed in un caso come nell'altro, si tratta di decisioni che partono da un grande rispetto per il testo letterale della norma, senza pretendere di interpretarla sulla base dello "scopo" (spesse volte, inventato) che il legislatore avrebbe con essa inteso perseguire. La lettera della legge - si sa - è quella che è, e non si può tirarla da una parte o dall'altra come si vuole (come si può fare, appunto, con lo "scopo"). E, nel caso specifico, un argomento indefettibile, è questo: che nel primo comma dell'art. 11 della legge 359/92 il legislatore ha inteso stabilire che la deroga sia limitata al canone, e l'ha detto espressamente ("le disposizioni di cui agli articoli 12 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n. 392 non si applicano"); nel secondo comma, invece, il legislatore - volutamente - non ha indicato alcun limite ed alcun articolo, intendendo che tutte le norme della legge siano derogabili ("le parti possono stipulare accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978") mentre se avesse voluto limitare il campo di operatività della normativa in deroga all'uso abitativo, lo avrebbe detto chiaramente, come nel primo comma, scrivendo che "le parti possono stipulare accordi in deroga alle norme di cui al capo I della citata legge n. 392 del 1978". Ma tant'è: le resistenze corporative (di categorie professionali disinformate, o inutilmente gelose) o ideologiche (di commentatori, e giudici, che hanno visto di malocchio l'apertura alla libertà - e al nuovo - che i patti in deroga rappresentano) non sono ancora vinte del tutto; e poi, ha giocato - nei commentatori in buona fede - l'equivoco di ritenere che questa liberalizzazione sia stata voluta esclusivamente a fini economici (da cui, l'esclusione dell'uso diverso, ove il canone è già libero) mentre essa è invece stata voluta - come i lavori parlamentari stessi dimostrano - per rimettere le parti (e non la legge, e i giudici) al centro del rapporto locatizio (cioè che interessa ai fini di ogni tipo di contratto).

Le decisioni contrarie alla tesi restrittiva, comunque, stanno arrivando - come già si diceva - e sono decisioni pienamente rispettose della lettera della legge, come pure già si diceva. Esempio, al proposito è la già richiamata decisio-

ne del Pretore di Napoli (dott. Sirignano) che parte proprio dalla fondamentale considerazione che "sarebbe del tutto arbitraria la restrizione dei patti in deroga previsti dal 2° comma (dell'art. 11 della legge 8.8.1992 n. 359) alle sole locazioni abitative" e questo per un semplice argomento: "non essendo tale limitazione - dice testualmente il Pretore - contenuta nella disposizione di legge in esame e non essendo consentito dall'art. 12 delle preleggi all'interprete di travisare il testo normativo o di discostarsi dallo stesso allorché le parole usate siano chiare (ubi voluit dixit)". E il Pretore dott. Sirignano continua: "La omessa specificazione d'altra parte non può ritenersi neppure casuale o frutto di mera dimenticanza da parte del legislatore perché essa era stata chiaramente prevista nel decreto ed è stata poi eliminata in sede di conversione: la soppressione - continua il provvedimento, testualmente - ha un non equivoco significato". E poi, un altro argomento contro la tesi che cerca di ridurre il campo di operatività dei patti in deroga: "Se la norma non si applicasse anche ai contratti di locazione per uso diverso non avrebbe nessun senso la specifica-

zione, invece contenuta in tale comma, che la disposizione, per i contratti ad uso abitativo, si applica limitatamente ai casi in cui il locatore rinunci alla facoltà di disdetta e i contratti alla prima scadenza, limitazione - continua il Pretore - non necessaria per i contratti ad uso diverso, per i quali il divieto di disdetta è già previsto dall'art. 28, 2° comma, L. n. 392/78".

Un provvedimento, dunque, caratterizzato da grande rispetto - come già si diceva - per il testo normativo in sé, che rispetta - appunto - anziché cercare di stravolgerlo. Nella stessa ottica, anche il Pretore di Verona dott. Mirenda: "L'ampia latitudine del termine adoperato (nel comma 2 bis) dal legislatore ("...contratto...") non consente alcun discrimine tra le due figure negoziali (dell'uso abitativo e dell'uso diverso)".

Ma, oramai, è tutto evidente. La discussione sul fatto che i patti in deroga si possano o no stipulare anche per l'uso diverso non è più, a questo punto, una discussione giuridica (almeno, nella gran parte dei casi). Il discrimine è tra chi vuole potenziare questa normativa, e chi vuole restringerla il più possibile.

L'appetito vien mangiando

Nel 1991, con un inopinato provvedimento di legge, venne disposta la sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili (la solita demagogia...) per le zone di Venezia insulare, delle isole della laguna e del centro storico di Chioggia.

Ma perché lasciar fuori il Lido?

L'insana contraddizione è stata colta al volo dal vicepretore onorario di Venezia, Bortoluzzi, che ha subito spedito la cosa all'esame della Corte costituzionale. Poi, verrà il turno di qualche zona finitima. Si sa... l'appetito vien mangiando. E la voglia di far beneficenza con la roba degli altri, è inesauribile.

Dalla Somalia al gas metano attraverso il Mozambico

Gazzetta ufficiale dell'11 marzo, Decreto legge 10.3.1993 n. 56. Titolo del provvedimento: "Disposizioni urgenti relative allo svolgimento della missione sanitaria in Somalia e Mozambico". Ma all'articolo 3, cosa si trova? La disposizione che "L'imposta di consumo sul gas metano per combustione, per usi civili, deve essere accertata e liquidata con riferimento a ciascun bimestre solare". Dobbiamo aggiungere altro?

IL QUADRO DELLA NORMATIVA PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Ile norme che riguardano l'adeguamento degli impianti condizionali sono disperse in svariate leggi. Appare quindi opportuno elencare qui di seguito le più recenti fonti legislative che le contengono.

• «Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati»: L. n. 13, 9-1-1989 (art. 2):

sono approvate dall'assemblea del condominio le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette a eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati.

• «Disposizioni in materia di parcheggi»: L. n. 122, 24-3-1989 (art. 9):

i proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, o nei locali siti al piano terreno del fabbricato, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui sopra sono approvate dall'assemblea del condominio.

• «Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale»: L. n. 18, 9-1-1991 (art. 36):

favorisce nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, test, lezioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

• «Norme per la sicurezza degli impianti»: L. n. 46 del 3-3-1998 e relativo regolamento esecutivo (dpr n. 447, 6-12-1991) all'applicazione di questa legge

sono soggetti i seguenti impianti: energia elettrica all'interno degli edifici; impianti radiotelevisivi ed elettronici; impianti di protezione da scariche atmosferiche; impianti idrosanitari; impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici; ascensori, montacarichi, scale mobili e simili; impianti di protezione antincendio.

• «Norme per l'edilizia residenziale pubblica»: L. n. 178, 17-3-1992 (artt. 12 e 15) la Regione può concedere contributi per opere di risanamento di parti comuni degli immobili ai proprietari singoli riuniti in consorzio, alle cooperative edilizie, ai condomini. Per individuare i soggetti da ammettere ai benefici i comuni sono tenuti alla formazione di programmi di intervento.

M.R.

GIURISPRUDENZA LOCAZIONI

Obbligazioni del locatore - Garanzia per molestie

L'esonero del locatore dalla garanzia per molestie di fatto subite ad opera di terzi dal conduttore presuppone l'immissione di quest'ultimo nella detenzione qualificata del bene che avviene con la consegna ex art. 1617 c.c., giacché prima di tale momento il conduttore non è in grado di difendersi dalle molestie dei terzi mediante le azioni possessorie (art. 1168, 1170 c.c.) non essendo nel possesso e neppure nella mera detenzione della cosa. (Cass. 29 maggio 1992, n. 6485)

Prelazione e riscatto - Comunicazione di vendita

Il locatore che ometta di comunicare al conduttore la sua intenzione di alienare l'immobile locato per uso non abitativo, nei casi in cui questa comunicazione è dovuta, ai sensi dell'art. 38 della legge sull'equo canone, mentre non è responsabile dei danni subiti dal conduttore che non abbia esercitato il diritto di prelazione, perchè la possibilità del riscatto a quest'ultimo concessa non consente di riconoscere un nesso di causalità tra il predetto inadempimento ed il pregiudizio dell'interesse del conduttore all'acquisto dell'immobile, è, invece, tenuto, da solo o con il terzo acquirente, al risarcimento dei danni se, dopo il trasferimento, abbia posto in essere una condotta volta ad ingenerare nel conduttore la rappresentazione che l'immobile non sia stato trasferito, in modo da impedirgli di esercitare il diritto di riscatto previsto dall'art. 39, L. 27 luglio 1978, n. 392. (Cass. 26 maggio 1992, n. 6293)

Prelazione e riscatto - Esercizio del riscatto

In tema di prelazione e riscatto di immobili urbani, il conduttore che abbia esercitato il diritto di prelazione, ha diritto di esercitare il riscatto a norma dell'art. 39 della L. n. 392 del 1978 anche nel caso in cui il proprietario si sia sottratto all'obbligo di addivenire alla conclusione del contratto di vendita con il conduttore che sorge dall'esercizio della prelazione, vendendo l'immobile ad altri, perchè anche in questo caso vi è inosservanza dell'obbligo del proprietario di preferire il conduttore ed un sostanziale impedimento della vicenda acquisitiva, a favore di quest'ultimo, voluta dalla norma. In tale ipotesi il pagamento del prezzo è soggetto alla disciplina del secondo e terzo comma dell'art. 39 citato, non essendo più applicabili le norme relative alla prelazione dettata dal precedente articolo. (Cass. 26 giugno 1992, n. 7998)

Procedimento civile in genere - Sospensione del processo

La sospensione necessaria del processo di cui all'art. 295 c.p.c. che è rivolta a prevenire i conflitti tra giudicati contraddittori, non può essere determinata dalla pendenza di una domanda di risoluzione di un contratto di locazione per inadempimento del conduttore in rapporto alla domanda di rilascio per finita locazione dallo stesso immobile, giacché ove il primo giudizio si concluda con l'accoglimento della domanda di risoluzione, la statuizione sulla domanda di licenza per finita locazione rimane senza effetti in conseguenza della risoluzione anticipata del contratto, talchè non si realizza una situazione di contraddittorietà di giudicati, ma soltanto l'inutilità della seconda decisione, per cui il giudice può in siffatta ipotesi valersi del suo potere discrezionale di sospensione facoltativa del relativo processo. (Cass. 26 giugno 1992, n. 7987)

Responsabilità civile - Cose in custodia

L'obbligo di custodia e la correlativa responsabilità verso i terzi danneggiati, ai sensi dell'art. 2051 c.c., non vengono meno per il proprietario dell'immobile concesso in locazione, permanendo in capo al medesimo un effettivo potere di controllo dell'immobile locato finalizzato a vigilare sullo stato di conservazione e di efficienza delle strutture edilizie e degli impianti. Tuttavia, l'operatività nei confronti del proprietario-locatore della presunzione di responsabilità ex art. 2051 c.c. resta circoscritta nell'ambito dell'anzidetto obbligo di vigilanza e non si estende alle ipotesi in cui il danno sia stato cagionato da sostanze collocate all'interno dell'immobile dall'inquilino, in ordine alle quali l'obbligo di custodia grava esclusivamente su quest'ultimo, essendo esclusa ogni concreta possibilità di controllo da parte del locatore, non essendo configurabile alla stregua della disciplina del contratto di locazione un rapporto di dipendenza o subordinazione del conduttore al locatore, che è così privo dei correlati poteri di vigilanza sul conduttore. (Nella specie la Suprema Corte affermando il suesposto principio ha confermato la sentenza impugnata che aveva escluso la responsabilità del proprietario locatore per i danni prodotti a terzi da un incendio causato da materiali altamente infiammabili depositati dall'inquilino nei locali locati senza idonee precauzioni). (Cass. 28 maggio 1992, n. 6443)

IL CITTADINO

Quando l'equo canone non è uguale per tutti

QUANTO devono pagare in più di affitto rispetto ad oggi i 190 mila inquilini di case di proprietà di enti pubblici previdenziali? E si applica ancora l'equo canone con opportuni correttivi o, invece, l'importo della pigione può essere liberamente determinato dalle parti con la sovranità del cosiddetto spazio in deroga da parte delle confederazioni sindacali di categoria più rappresentative? Nessuno lo sa con certezza.

E' un classico esempio della contraddizione delle leggi in Italia, che sconcerta i cittadini. Da un lato, infatti, il governo Amato nella scorsa estate ha sostanzialmente liberalizzato i canoni di locazione di milioni di appartamenti, dai quali moltissimi rimasti affitti per anni. Dall'altro, invece, lo stesso governo, anche al fine di frenare l'inflazione nel '93, si è premurato di agevolare gli inquilini delle case appartamentiate ad enti previdenziali con un canone di fisco: al massimo il 5% in più per quest'anno, mentre la differenza variabile - a seconda dei casi - dal 40% al 100% in più, ripartita nel biennio 1994-'95.

Si è così venuta a creare una situazione inedita con possibili discriminazioni non solo tra i proprietari, ma soprattutto tra gli inquilini. Un'ingiustificata disparità di trattamento che potrebbe essere cancellata dalla Corte Costituzionale, peraltro già investita dal pretore di Roma della legittimità della nuova legge e, in particolare, della proroga biennale dei contratti di affitto in assenza di accordi tra proprietario ed inquilino sull'importo della pigione.

In fronte a questa ingiustizia alcuni enti pubblici hanno ritenuto opportuno per il momento soprassedere alla determinazione dei nuovi canoni.

Feb, infatti, una semplice circolare inviata dal ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale, Mino Cristofori, annullò l'articolo 11 della legge n. 369 dell'8 agosto '92? O non sarebbe stato, invece, necessario un decreto-legge?

Ma come sarà possibile contemporaneamente, da un lato, le direttive contenute nella circolare Cristofori, che esordisce nella sostanza le nuove disposizioni sull'equo canone, e, dall'altro, le richieste degli inquilini con redditi medio-bassi con le esi-

gense di bilancio di un ente previdenziale?

Proprio di questa utenza si è fatto portavoce il segretario M. Carlo Renato Altissimo che il 19 febbraio ha opportunamente criticato la circolare Cristofori, chiedendo al presidente del Consiglio Giuliano Amato di assumere un'urgente iniziativa che valga a fugare ogni preoccupazione e, soprattutto, ogni possibile polemica sul fatto che da parte del governo si imponga in questo momento agli enti previdenziali una politica non remunerativa delle locazioni.

Quella dell'equo canone non è l'unica normativa contraddittoria in materia. Una serie di leggi approvate in più riprese dal Parlamento, ma del tutto scollegate tra loro, hanno via via quasi azzerato le possibilità per gli enti previdenziali di acquistare nuovi alloggi da affittare ai propri iscritti.

Se nel '93 un ente, ad esempio, disponesse di fondi per 200 miliardi, di cui la metà destinata nell'acquisto di immobili, l'ingente somma dovrebbe essere, infatti, così ripartita:

1) 20 miliardi (pari al 10% dei fondi disponibili) per l'acquisto di stabili ad uso ufficio da affittare ai ministri del Lavoro e all'Inps, in base all'art. 5 della legge n. 185 del 23 aprile '91;

2) 80 miliardi (pari al 40% delle somme destinate all'investimento immobiliare) per l'acquisto di case per i dipendenti statali trasferiti per esigenze di servizio (magistrati, professori, poliziotti, guardie carcerarie), in base all'art. 18 della legge n. 202 del 12 luglio '91;

3) 60 miliardi (pari al 30% dei fondi disponibili) nell'acquisto di immobili destinati all'edilizia universitaria, anche per uso residenziale, in base all'art. 3 della legge n. 408 del 28 dicembre '92.

Conclusione: all'ente non resterebbe una lira per far fronte ai suoi scopi istituzionali.

Flavio Di Pizzi

La Stampa ha denunciato il 9 marzo l'incredibile circolare del Ministro Cristofori. Poi, però, s'è fatto di più. I suoi contenuti (aumento dei canoni del 5 per cento per l'anno in corso!) sono stati trasfusi in un "Accordo" che i sindacati inquilini sono (ovviamente) corsi a firmare, e che anche piccole associazioni come l'Uppi sono corse a firmare ma che la Confedilizia (perchè non possa essere invocato anche per i privati, come gli inquilini hanno già fatto) ha rifiutato.

Entro il 15 luglio la riassunzione dei giudizi avanti la Centrale

Così la domanda	
Alla Commissione tributaria centrale Via XX Settembre, 97 00187 Roma	
Oggetto: Istanza di trattazione d. l. n. 546/92	
Ricorso protocollo n. ... anno...	
Tributo ... anno ... scad. o val...	
Avverso decisione della Commissione tributaria di II grado di ... n. ... del ...	
Ricorrente: ... (Cognome e nome o ragione sociale nato a ... il ... - Partita Iva... domiciliato in ... Via ... Cod. fiscale ... Controparte: ufficio ... di... Il sottoscritto ... in qualità di ... ricorrente ... legale rappresentante / difensore chiede	
ai sensi dell'art. 75, comma 2 del decreto legislativo n. 546 del 31/12/1992, la trattazione del ricorso sopra specificato.	
Data	Firma

I giudizi pendenti avanti la Commissione tributaria centrale devono essere riassunti da una delle parti (pena, l'estinzione del giudizio) entro il 15 luglio. Entro tale data, la domanda - da redigersi in carta da bollo da lire 15mila - deve essere notificata, spedita o consegnata alla Segreteria della Commissione. A termini dell'art. 75 del D.L. vo 31.12.1992 n. 546, le parti possono - nello stesso termine, e in

alternativa - chiedere l'esame del ricorso da parte della Cassazione, con le modalità precisate nella stessa norma.

Le istanze di trattazione delle controversie pendenti avanti le Commissioni tributarie di 1° e 2° grado andranno invece presentate - con le modalità di cui all'art. 72 del precitato D.L. vo - entro sei mesi dalla data di insediamento delle nuove Commissioni.

Ancora su IVA e oneri condominiali

Alla luce della Circolare 31.12.1992 n. 80/430460 della Direzione generale Tasse Div. XII (in Cn. febbraio) deve ritenersi che nulla sia stato innovato rispetto alla precedente Circolare 18.2.1992 n. 9/430857 Direzione generale delle tasse e imposte indirette sugli affari.

Infatti nella circolare del febbraio 1992, il Ministero delle Finanze, nell'indagare se gli oneri condominiali configurino prestazioni accessorie alla locazione e come tali concorrano alla determinazione della base imponibile ex art. 12 DPR 633/72, aveva stabilito che era necessario distinguere tra due diverse ipotesi contrattuali:

- nel caso in cui il locatore agisca in veste di soggetto passivo d'imposta ed assuma, in quanto tale, contrattualmente l'obbligazione di effettuare l'erogazione di servizi condominiali (contratto alberghiero ed assimilati), le somme versate dal conduttore al locatore configurano il corrispettivo d'una prestazione di servizio da assoggettare ad IVA;

- nel caso contrario, i servizi condominiali imputati al conduttore sono esclusi dal campo di applicazione del tributo trattandosi di semplici movimenti finanziari (rimborsi).

Con la Circolare del dicembre 1992 il Ministero si occupa specificamente degli oneri definiti "accessori" dall'art. 9 della Legge 392/78 per i quali era stato chiesto che venisse confermata l'applicabilità della disciplina stabilita con la

circolare precedente (si voleva, presumibilmente, la conferma che la definizione di "accessorie" non facesse, di per sé, rientrare tali spese nella base imponibile ex art. 12 DPR 633/72).

Il Ministero risponde che "anche le dette prestazioni rilevano ai fini del tributo (IVA) ove ricorra il presupposto della soggettività passiva d'imposta del prestatore dei servizi...".

Pertanto, le suddette prestazioni accessorie concorrono a formare l'imponibile IVA solo in presenza della prima delle due ipotesi contrattuali individuate nella Circolare del febbraio 1992 (ipotesi cui sopra si è fatto espresso riferimento). L'applicabilità di tale disciplina non viene quindi messa in dubbio dal fatto che la L. 392/78 qualifichi quali "accessori" gli oneri in questione: essi restano comunque esclusi dal campo di applicazione del tributo nel caso non ricorra il presupposto della soggettività passiva del prestatore di servizi e non devono, quindi, nemmeno farsi rientrare nell'ipotesi prevista dall'art. 15 il quale disciplina una diversa fattispecie.

(Giorgio Parmeggiani)

Chi è disposto a consacrare alla casa parte del proprio reddito, nove volte su dieci è anche un buon cittadino.

Luigi Einaudi

Abolite le Commissioni censuarie distrettuali

Virgilio sostituisce Cardarelli alla Centrale

La legge 24.3.1993 n. 75 (che ha convertito in legge il decreto legge n. 16/1993 sulle agevolazioni prima casa e gli estimi) ha soppresso - art. 2, comma 1 octies - le Commissioni censuarie distrettuali. I relativi compiti sono stati trasferiti alle Commissioni censuarie provinciali, che rimangono in vita unitamente alla Commissione censuaria centrale. Ai componenti le Commissioni provinciali è stato attribuito un gettone di presenza di 50mila lire per seduta.

Alla presidenza della Commissione censuaria centrale, il Ministro Reviglio ha chiamato il presidente Virgilio, che sostituisce il dott. Cardarelli.

GIURISPRUDENZA CASA

Indennità condominiale intoccabile

L'indennità di mora per i contributi condominiali è intoccabile. Lo ha stabilito la Cassazione, con una sentenza (n. 5977/92) pubblicata sull'ultimo numero dell'Archivio delle locazioni e del condominio (1992, 775).

"La disposizione - hanno detto i supremi giudici - di un regolamento condominiale che prevede una indennità di mora in caso di ritardo nel pagamento dei contributi da parte dei condomini non ha natura di clausola penale e di conseguenza non può essere soggetta a riduzione in sede giudiziale, non competendo al giudice un potere di riduzione che finirebbe per modificare la norma regolamentare secondo le diverse e concrete applicazioni, con la conseguente perdita, nei confronti dei condomini, della sua funzione".

Prelazione e modalità di pagamento

Importante sentenza (e innovativa) della Cassazione. Il conduttore di immobile urbano per uso non abitativo - hanno detto i giudici (sent. n. 6999/92) - ha diritto di esercitare il riscatto non solo nei casi in cui il locatore che ha alienato a terzi l'immobile abbia omissis di comunicargli tempestivamente il suo proposito di alienazione, ma anche "quando nella comunicazione sia stato omissis o erroneamente indicato il prezzo e le condizioni che, anche indirettamente, influiscono sui termini e le modalità del suo pagamento". È il caso in cui la stipulazione dell'atto di vendita con il terzo sia stata effettuata in data successiva e diversa da quella indicata nella *denuntiatio*, comportando uno spostamento della data di pagamento del prezzo rispetto a quella che il conduttore avrebbe dovuto osservare in base alla *denuntiatio*.

RISOLUZIONI MINISTERIALI

Aree edificabili vincolate

Con riferimento al quesito del 14 settembre 1992, n., relativo...., la scrivente fa presente quanto segue.

L'art. 7 del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, ha istituito l'imposta straordinaria immobiliare sul valore dei fabbricati e delle aree fabbricabili individuate negli strumenti urbanistici vigenti, siti nel territorio dello Stato ed a qualsiasi uso destinati.

Relativamente alle aree fabbricabili si fa presente, così come già chiarito in precedenti analoghe occasioni, che le stesse sono assoggettate all'Isi se alla data dell'11 luglio 1992 risultano tali dai piani regolatori generali o, in mancanza, dagli altri strumenti urbanistici vigenti, non rilevando a tal fine eventuali esclusioni temporanee di edificabilità, le quali potranno influire sul relativo valore attribuibile.

(Risoluzione Dir. II.DD., n. 9/1174 del 14 dicembre 1992)

Trasformazione di fabbricato industriale in albergo

Con la nota...codesto Ispettorato ha sottoposto alla scrivente, per le definitive determinazioni, la vertenza ulteriormente scaturita a seguito del processo verbale di constatazione redatto da funzionari dell'ufficio Iva di P. in data 18 maggio 1992 (successivo a quello elevato il 29 maggio 1990), nei confronti della società indicata in oggetto.

I rilievi in materia di imposta sul valore aggiunto discenderebbero, a parere dei verbalizzanti, dall'illegittima applicazione dell'aliquota agevolata del 4% sulle fatture passive annotate dalla società relative all'esecuzione di lavori di trasformazione di un fabbricato industriale in un immobile adibito ad albergo con ristorante, sala convegni, autorimesse, uffici e negozi, e dell'aliquota agevolata del 4% sulle cessioni di porzioni di tale fabbricato.

L'ufficio Iva di P. ha ritenuto, infatti, che le opere effettuate non potevano essere ricomprese tra quelle di ristrutturazione edilizia di cui alla L. 5 agosto 1978, n. 457.

Con le istanze inviate a questa Direzione generale in data 5 giugno 1992 e 7 luglio 1992, la parte ha espresso diverse censure nei confronti dell'operato del suddetto ufficio Iva.

Più precisamente, nella prima ha eccepito che il citato processo verbale conterrebbe contestazioni che, inerendo al campo delle difformità edilizie rispetto alla concessione comunale, non rientrerebbero nelle competenze dell'Amministrazione finanziaria: con la seconda si tende ad ottenere una riconsiderazione rispetto a quanto già in precedenza stabilito dalla scrivente con risoluzione n. 501040/91 del 7 marzo 1992 (in "il fisco" n. 18/1992, pag. 4647, n.d.r.).

Al riguardo, preso atto del parere fornito da codesto Ispettorato compartimentale, si ritiene opportuno formulare sulla questione le seguenti considerazioni di merito.

In via preliminare, si ribadisce come in realtà rientri nel pieno ambito dei poteri dell'Amministrazione finanziaria riscontrare, nelle opere eseguite dal contribuente, la sussistenza dei requisiti utili a beneficiare di un trattamento di favore, fiscalmente previsto da una disposizione di una legge, pur se in virtù dell'attestato rilasciato dal comune competente.

Per quanto concerne poi le argomentazioni addotte dall'istante si rileva che gli elementi già oggetto dell'esame di questa Direzione generale permangono e rendono valido anche il più recente verbale elevato dal competente ufficio.

In relazione a ciò la scrivente ritiene che, al fine di valutare la correttezza del comportamento fiscale adottato dalla società in discorso, sia necessario considerare innanzitutto il tenore letterale dell'art. 31, lettera d) della L. n. 457/1978.

Tale disposizione qualifica, infatti, come interventi di ristrutturazione edilizia "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere" con interventi che comprendono "il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio".

Dalla lettura della norma si ricava, dunque, che elemento caratterizzante la ristrutturazione edilizia è il fatto che detti interventi possono concretizzarsi in un ripristino o nella sostituzione di alcune parti costitutive e sono lungi dal comportare la pressoché totale demolizione del preesistente edificio così come si evince dalla disamina della fattispecie concreta.

Tutto quanto sopra premesso non sembra che il caso *de quo* possa rientrare nell'ipotesi agevolativa di applicabilità dell'imposta ridotta.

Al riguardo non appare conferente il richiamo di codesto Ispettorato alla risoluzione ministeriale n. 431302 del 18 febbraio 1992 riguardante l'ipotesi di diversa ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) del citato art. 31, L. n. 457/1978).

Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene che i rilievi mossi dall'ufficio Iva di P. nei confronti della società... possano ritenersi validamente fondati.

(Risoluzione Dir. Tasse, n. 531543 del 6 ottobre 1992)

Il conto corrente postale è un segreto solo a metà

Le aziende di credito garantiscono il segreto bancario, le Poste un po' meno. Chi è titolare di un conto corrente postale può infatti finire negli indirizzari di compagnie di assicurazione e finanziarie e ricevere così decine di proposte di investimento. O magari entrare nel mirino di venditori a caccia di clienti con un po' di soldi. In che modo? Semplice. L'articolo 122 del codice postale stabilisce che l'amministrazione delle Poste deve pubblicare l'elenco dei correntisti con i rispettivi numeri di conto, e fornire tale elenco a chi ne fa richiesta, previo pagamento del prezzo.

L'esistenza di questo «mezzo segreto postale» è stata scoperta dall'Unione consumatori alla quale è giunta notizia di proposte di investimento inviate a persone titolari di conto corrente postale. L'Unione dei consumatori precisa inoltre che il Dpr n. 256/1989 va ancora più in là, sostenendo che l'elenco generale dei correntisti, e gli eventuali elenchi di variazione, vanno distribuiti a tutti gli uffici autorizzati al servizio dei conti correnti «e sono tenuti a disposizione degli utenti che vogliono consultarli». «È una vera e propria comodità - sottolinea ironicamente l'Unione dei consumatori - per chi vuole sapere dove pescare clienti».

Sempre sottotiro l'indennità di esproprio

Dopo Torino, Bologna e Palermo anche la Corte d'appello di Cagliari ha sottoposto all'esame della Corte costituzionale una questione di legittimità della nuova normativa (art. 5 bis legge n. 359/92) in materia di indennità di esproprio. "Il maggior contributo richiesto, per la realizzazione dell'opera pubblica, al proprietario del bene espropriato rispetto a tutti gli altri contribuenti - osserva la Corte - appare privo di qualsiasi ragionevole giustificazione".

Da ultimo, un'altra ordinanza ancora di incostituzionalità della stessa legge è stata emessa dalla Corte di appello di Reggio Calabria.

LE PAROLE DEL PALAZZO

Manuale Cencelli

È stato considerato per lungo tempo la Bibbia della lottizzazione ma l'espressione è ormai superata e sconosciuta. Per anni ha rappresentato un vero e proprio vademecum per la dirigenza Dc che in base a quel prontuario prendeva decisioni nell'ambito del partito, aggiudicava le cariche nel governo e negli enti pubblici. Tutto era nato quasi per gioco ad iniziativa di un funzionario di partito, anzi del segretario personale dell'on. Adolfo Sarti. Massimiliano Cencelli, questo è il nome dell'autore del manuale, aveva preso l'abitudine di calcolare con precisione e puntiglio la consistenza delle correnti Dc, registrando gli spostamenti causati dalle campagne acquisti e cessioni con i trasferimenti dall'uno all'altro gruppo. Nasce così la mappa geografica della Dc aggiornata sistematicamente con successive edizioni rivedute e corrette. In base al calcolo ponderale che sintetizzava in cifre la forza delle singole correnti si stabiliva che un certo gruppo valeva ai fini della presenza al governo un 15,48 oppure un 5,65. E 65 centesimi di ministro avevano la loro importanza perché corrispondevano ad un ministro senza portafoglio o a due sottosegretari. Con lo scioglimento delle correnti si sancisce l'addio al manuale Cencelli. È tutta un'epoca che si chiude, un mondo che se ne va.

Epitaffio dello Stato di diritto Dalla "statolatria" alla partitocrazia

C'era una volta uno Stato di diritto, c'era e lo si avvertiva.

Figlio dell'Idealismo e della ragione aveva avuto in Hegel il suo profeta, il suo "anchor-man" si direbbe oggi. Era uno Stato che si riconosceva in una specie di "garantisco, dunque sono"; uno Stato che aveva delle "ragioni" forti come le sue capacità di farle sentire e rispettare. Frequentando cattive compagnie era anche uscito di strada: era stato contagiato dal tarlo della piazza nibelunga prima e bolscevica poi, e, perdendo la misura, si era auto-proclamato Dio.

Ed era "statolatria" - che non significa come oggi qualcuno potrebbe forse pensare "latrocinio di Stato" e neanche religione di Stato - ma Stato che è religione.

Al suo capezzale valenti medici e traumatologi impegnarono le loro migliori qualità a partire, da noi, da Benedetto Croce e Luigi Einaudi: lo Stato di diritto riprese grazie a tali cure a camminare con le proprie gambe divenendo adulto sulla strada delle intrinseche risorse. Il suo procedere era eretto, virile, e rispondente a quella regola che il diritto pubblico ci insegna come indice certo della esistenza di un organismo statale, una specie di elettrocardiogramma delle funzioni statuali: il "principio di effettività"; quel principio secondo il quale se uno Stato esiste deve essere in grado di dimostrarsi tale ogni giorno. In mancanza - assente l'impulso vitale - lo Stato è deceduto.

Ma lo Stato di diritto, informato e plasmato dalla ragione del buon governo, incapace di prevenire ciò che non le appartiene, ha poi contratto un grave morbo, "la sindrome da immunodeficienza acquisita da partitocrazia". Il morbo si è manifestato, con una gestazione particolarmente lunga, attraverso i sintomi che politologi e statisti riconoscono essere tipici della letale malattia: progressiva concentrazione dei fini statuali sul fine-partito e conseguente distorsione del ruolo dei rappresentanti politici assurti ad essere fautori, nella migliore considerazione, degli scopi del partito politico cui appartengono; nella peggiore, dei loro interessi personali. L'infezione, non combattuta con tempestive ed efficaci terapie, si è sviluppata a dismisura al punto che la triade di funzioni tipiche dell'illustre paziente (i suoi tre poteri) sembra irrimediabilmente essere venuta meno.

Così fra Piconi e picconi, confondendo i bisogni di casa nostra con

quelli di Cosa Nostra e considerando il diritto solamente l'opposto del rovescio, lo Statuto con la S maiuscola ha cessato definitivamente di vivere.

L'elettrocardiogramma è oggi più che mai piatto.

Lo Stato di diritto, si dice furbescamente - con "destrezza" - è solamente in crisi. È una malattia passeggera, di stagione. A me pare piuttosto un raffreddore di quelli ormai famosi per essere assurti agli onori delle cronache politiche con già troppi leader sovietici. Ma se così deve essere, lo sia: l'unico rischio che i falsi clinici possono correre è quello legato ad un reato poco noto e privo di clamore sociale: l'occultamento di cadavere.

Flavio Saltarelli

*Il blocco dei fitti
è il sistema più efficace
per distruggere le città,
eccezion fatta
per i bombardamenti.*

ASSAR LINDBECK
economista svedese

PATTI IN DEROGA

Ora, ci si preoccupa di "aprire il mercato"

C'è in giro, per i patti in deroga dall'equo canone, uno strano interesse. Prima, fino all'agosto dell'anno scorso, eravamo in pochi a denunciare apertamente che l'equo canone aveva fallito, che era una legge abrogata dalla volontà popolare (attraverso il mercato nero). Ci sono voluti 14 anni per arrivare ai contratti in deroga, a questa timida apertura alla libertà. Ora, però, a cosa si assiste? Allo spettacolo (tut-

to all'italiana) di chi si straccia le vesti perché "i patti in deroga non hanno aperto il mercato", "non hanno rivitalizzato la locazione". Ma sono gli stessi personaggi che ci avevano chiuso nella gabbia dell'equo canone, che non hanno fatto niente (anzi) perché ne uscissimo, che vorrebbero - sotto mentite spoglie - ricacciarci dentro un qualcosa di simile.

Tutti costoro, sono falsi amici

del mercato (e della locazione). Se no, direbbero apertamente questo: che i contratti in deroga hanno funzionato, e funzionano. Ma che funzionerebbero ancora di più se non fossero stati contornati (come è avvenuto in agricoltura, dove funzionano appieno) di inutili orpelli, a cominciare dall'obbligo di rinnovo. E, soprattutto, se non ci fosse quel comma 2 bis dell'art. 11 della legge 359 che stabilisce che se la trattativa per un nuovo contratto fallisce (e un inquilino, fa alla svelta a farla fallire) scatta una proroga del contratto in corso di due anni. E tutto (con relativo patto in deroga) si rinvia di tanto. I contratti in deroga, allora, si faranno - in massa - fra due anni, non adesso. Ha ragione il ministro Merloni: come si fa a dare un giudizio adesso, con questa proroga (che i giudici che sono abituati a fare beneficenza con la roba degli altri si sono affrettati a considerare come generalizzata e automatica)?

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

	paga base in vigore dall'1/3/91		contingenza		E.D.R. in vigore dall'1/1/93	
	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario	valore mensile	valore orario
Portieri Lett. A - A 1	355.00		964.754		20.000	
Portieri Lett. B - B 1	316.000		888.411		20.000	
Lavascale Lett. C	509.600	2.450	974.633	4.686	20.000	96,15
Lavoratori Lett. D	707.200	3.400	989.729	4.758	20.000	96,15
Lavoratori Lett. E	592.800	2.850	981.467	4.719	20.000	96,15

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

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

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

Gli sfratti non si eseguono più

I semestre 1992

Contratti di locazione	350.693
Contratti di compravendita	219.177
Provvedimenti di sfratto emessi	48.093
Sfratti eseguiti	8708

(Fonte: Ministero Interno - Osservatorio sugli sfratti)

La “dichiarazione dei fabbricati”

CONTINUA DALLA PAGINA PRECEDENTE
l'immobile ai fini I.C.I.: questo spazio va riempito solo nel caso, sopra prospettato, in cui un solo condebitore dichiara l'intero immobile; gli altri devono allora riportare nella propria dichiarazione solo il codice fiscale del condebitore dichiarante, utilizzando questo spazio.

Ogni immobile è contraddistinto da un numero d'ordine progressivo, stampato sulla parte sinistra del modello.

Contitolari dei terreni. Nella casella a sinistra va indicato il numero d'origine del terreno di cui il soggetto è contitolare; di questi bisogna indicare il codice fiscale e la quota di possesso in percentuale.

Descrizione dei fabbricati e situazione all'1/1/93 ai fini I.C.I.

Nella prima riga vanno indicati il comune (con il codice di avviamento postale) e la provincia in cui si trova il fabbricato; nella seconda l'indirizzo (via e numero civico), nella terza i dati catastali, ossia la sezione, il foglio di mappa, il mappale, l'eventuale subalterno; se l'immobile non è censito, nelle ultime due caselle vanno inseriti il numero di protocollo e le ultime due cifre dell'anno di presentazione della denuncia di accatastamento o della scheda di variazione.

Nella quarta riga bisogna inserire innanzitutto la categoria catastale se già attribuita; poi vi sono tre caselle.

Nella prima va indicato il numero “1” se il fabbricato ha la rendita catastale; “2” se si tratta invece di rendita presunta, “3” se va indicato il valore, per gli immobili del gruppo D non iscritti in catasto e posseduti nell'esercizio di impresa;

nella seconda bisogna inserire il numero “1” se si tratta di un immobile strumentale, il numero “2” se si tratta di immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, “3” in tutti gli altri casi;

nella terza casella va scritto “1” se l'immobile è esente da I.C.I., oppure “2” se l'immobile è escluso dall'I.C.I. o se il possessore è persona diversa dal dichiarante; in tutti gli altri casi, la casella va lasciata vuota.

Nella casella successiva va indicata la detrazione spettante per l'abitazione principale del dichiarante (massimo lire 180.000); segue poi un'altra casella da barrare se l'immobile è stato dichiarato inagibile. Infine, le ultime due caselle vanno compilate con la rendita catastale o con il valore e con la quota di possesso.

Contitolari dei fabbricati. Si se-

guono le stesse indicazioni sopra riportate per i contitolari dei terreni.

Determinazione dei redditi dei terreni ai fini IRPEF ed ILOR.

Per ogni terreno vanno indicati il totale dei redditi dominicale ed agrario; la quota dei detti redditi ai fini IRPEF ed ILOR, il valore ai fini I.S.I. (per le sole aree edificabili) e le deduzioni ai fini ILOR.

Sulla destra, si trova una casella in cui inserire “1” per i terreni di proprietà; “2” per gli immobili in usufrutto, “3” per i casi di enfiteusi e “4” per ogni altro diritto reale.

In calce alla pagina, sotto le caselle dei totali, si trova lo spazio per l'attestazione degli imprenditori agricoli che possono fruire dell'agevolazione ILOR.

Determinazione dei redditi dei fabbricati ai fini IRPEF ed ILOR.

Per ogni immobile vanno indicati la rendita catastale, i giorni di possesso nell'anno di riferimento, la percentuale di possesso, il reddito effettivo, se l'immobile è direttamente utilizzato o meno, l'eventuale deduzione prevista dall'articolo 29 legge numero 9/1991, il mese e l'anno di scadenza dell'esenzione ILOR, i redditi soggetti ad IRPEF ed ILOR. Nelle ultime due caselle bisogna indicare il titolo di possesso (“1” per proprietà, “2” per usufrutto, “3” per ogni altro diritto) e se l'immobile era soggetto ad I.S.I. In calce, sotto alle caselle per i totali, ci sono tre righe per riportare gli estremi del versamento I.S.I., dell'eventuale versamento integrativo e della pure eventuale deduzione per l'unità adibita ad abitazione principale.

È importante ricordare che:

- all'atto della presentazione della dichiarazione non va effettuato alcun versamento; l'imposta sui redditi si paga con le solite modalità, mentre l'I.C.I. va pagata entro giugno per il 90% dell'imposta dovuta per il primo semestre; entro il 20 dicembre bisogna versare il residuo importo della somma dovuta per l'intero anno (10% dell'imposta dovuta per i primi sei mesi e 100% dell'imposta dovuta per i restanti sei mesi);
- chi presenta il modello 730 non deve compilare le parti del modello relative all'IRPEF ed all'ILOR;
- la dichiarazione va presentata solo per il 1993; per gli anni successivi andranno comunicate solo le eventuali variazioni (ad esempio per i casi di morte del possessore, di acquisto o di vendita di immobili).

Gianluca Groppi

GIURISPRUDENZA CASSAZIONE

Avviamento commerciale

In tema di locazioni di immobili per uso non abitativo (nella specie, in regime transitorio), l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale compete anche per la cessazione delle locazioni di immobili adibiti per l'attività di un circolo culturale o ricreativo ove risulti che questo sia gestito da una società all'uopo costituita da soggetti diversi dai soci del circolo, realizzandosi con la riscossione delle quote di associazione al circolo, il ricavo dell'attività di gestione, costituente scopo della società, di cui il socio del circolo è solo un cliente con il quale la società ha diretto contatto nei locali del circolo. (Cass. 16 giugno 1992, n. 74009)

L'art. 44 della L. 27 luglio 1978 n. 392 impone a pena di inammissibilità il tentativo di conciliazione soltanto per le domande relative alla determinazione, all'aggiornamento o all'adeguamento del canone, non anche per le controversie concernenti l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 69 della citata legge. (Cass. 6 giugno 1992, n. 6995)

L'obbligazione indennitaria per la perdita dell'avviamento commerciale prevista nella formulazione originaria dell'art. 69, settimo comma della L. 27 luglio 1978, n. 392, ha natura di debito di valuta con ammontare determinabile sulla base del canone corrente di mercato, per locali aventi le stesse caratteristiche di quelli tenuti in conduzione, al tempo della cessazione della locazione e cioè al sesto mese dal preavviso di rilascio e non alla data fissata per il rilascio nella sentenza accertativa della validità del recesso del locatore. (Cass. 2 giugno 1992, n. 6674)

Nella determinazione dell'indennità per perdita dell'avviamento commerciale dovuta al conduttore secondo l'originaria formulazione dell'art. 69, settimo comma L. n. 392/1978 (diciotto mensilità del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche) costituisce giudizio di puro fatto, attenendo alla rilevazione di una circostanza economica, quello relativo alla individuazione del canone corrente di mercato e, in quanto tale, acquisibile nella libera valutazione delle prove da parte del giudice di merito, il quale nel compimento di tale indagine ben può assegnare rilevanza anche alle ammissioni delle parti interessate. (Nella specie la Suprema Corte, nell'enunciare il principio di cui in massima, ha confermato in parte qua la decisione dei giudici di merito i quali avevano ritenuto che la somma offerta dal conduttore per stipulare il nuovo contratto fosse elemento idoneo per ritenere la somma stessa corrispondente al canone corrente di mercato). (Cass. 6 giugno 1992, n. 6995)

Nell'impossibilità di fare riferimento ai canoni di locazione di immobili con analoghe caratteristiche, effettivamente pagati nella zona, il canone corrente di mercato, sulla base del quale deve essere determinata l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale prevista dall'art. 69 della legge sull'equo canone, può anche essere determinato dal giudice, nell'ambito di una corretta applicazione della norma, estensivamente interpretata, utilizzando gli indici della normale remunerazione della locazione dell'immobile de-sumibili dal valore di questo. (Nella specie, il giudice del merito aveva espressamente precisato di non potere utilizzare il metodo comparativo per carenza di concreti elementi di raffronto con immobili similari locati nella zona). (Cass. 18 giugno 1992, n. 7549)

CASSAZIONE CONDOMINIO

Assemblea dei condomini

Con riguardo alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria delle cose comuni, che l'amministratore del condominio abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 c.c. (Cass. 4 giugno 1992, n. 6896)

In tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea determina non la nullità assoluta ma l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. 23 maggio 1992, n. 6212)

PATTI IN DEROGA

Avanti ancora, con l'uso diverso

Nuovo, diffuso provvedimento a favore dell'applicabilità della normativa sui patti in deroga all'equo canone anche nell'uso diverso (ove il canone è già libero e si derogherà allora alle norme sulla durata, o sull'indennità, e così via).

Nel comma secondo dell'art. 11 della legge 359/92 - chiarisce il Pretore di Verona, Mirenda - si legge: "La disposizione si applica per i contratti ad uso abitativo limitatamente ai casi in cui il locatore rinunzi alla facoltà di disdettare i contratti alla prima scadenza...". E in ossequio al canone ermeneutico che impone di interpretare le norme di legge in modo che esse possano avere senso, "è inevitabile concludere a favore della espressa volontà del legislatore di introdurre specifiche prescrizioni per i contratti assistiti ad uso abitativo, proprio allo scopo di limitare la più generale facoltà di deroga prevista nella prima parte del comma per entrambe le tipologie locative (abitative e non)".

Per uscire dalla crisi l'Italia ha bisogno di limitare l'intervento pubblico

La democrazia acquisitiva

Vorrei che riflettessimo ancora su qualche dato della nostra situazione finanziaria: nell'ultimo decennio, dal 1982 al 1991, il prodotto interno lordo è cresciuto di circa 900 mila miliardi, le spese del settore pubblico di oltre 520 mila. La crescita della spesa pubblica ha cioè assorbito quasi il 60% dell'aumento del reddito.

Nello stesso periodo, il debito complessivo è passato dai 340 mila miliardi del 1982 al milione e mezzo di miliardi del 1991.

L'aumento del debito è stato cioè di 250 mila miliardi superiore all'aumento del pil. In un decennio, i risanatori della finanza pubblica hanno contratto oltre 110 mila miliardi di nuovi debiti all'anno (114.184)!

Il risparmio destinato a finanziare la dissenatezza pubblica è stato sottratto agli investimenti produttivi, la creazione di nuovi posti di lavoro è stata insufficiente, e solo il 65% dei potenziali entranti nella forza lavoro è riuscito a trovare un'occupazione. Il dissesto pubblico ha creato oltre seicentomila nuovi disoccupati in soli dieci anni, e la tendenza, come sappiamo, è ulteriormente peggiorata nell'ultimo anno.

Il fallimento dei tentativi di risanamento operati nell'ultimo decennio è imputabile all'adozione di una prospettiva sbagliata. Non è vero, infatti, che la correzione degli squilibri della finanza pubblica possa essere realizzata aumentando le entrate. Nel decennio considerato, le entrate totali del settore pubblico si sono più che triplicate, passando dai 210 mila miliardi del 1982 ai quasi 650 mila del 1991, un aumento di oltre 430 mila miliardi in soli dieci anni. Ma, come sappiamo, il dissesto, lungi dal diminuire, è aumentato enormemente.

La crisi finanziaria che minaccia di travolgere il nostro Paese è esclusivamente determinata dalla crescita incontrollata della spesa: se dal 1980 al 1991 le spese totali del settore pubblico fossero non rimaste costanti, né cresciute in proporzione all'inflazione, ma aumentate in misura ancora maggiore, in rapporto alla crescita del reddito ma non di più, nel 1991 il bilancio avrebbe avuto un attivo di oltre 20 mila miliardi invece di un passivo di oltre 151 mila ed il debito pubblico avrebbe rappresentato il 32% circa del pil anziché oltre il 103%. Un provvedimento modestissimo di contenimento della rapidità di crescita della spesa avrebbe risanato in un decennio la finanza pubblica, dando vita per la prima volta nell'intera storia della Repubblica Italiana ad un attivo totale di bilancio. Non sarebbe stato necessario licenziare neanche un dipendente, nè rinunciare ad uno solo dei tanti programmi del nostro benemerito settore politico, per riequilibrare i conti pubblici.

Se le tendenze prevalse nell'ultimo continuassero anche nel decennio in corso, nel 2000 il prelievo tributario medio sarebbe di poco inferiore al 60% e la spesa pubblica al 75% del reddito nazionale. Sarebbe la fine del nostro benessere e della nostra libertà.

Antonio Martino



"Nelle città italiane ricompaiono i cartelli *affittasi*. Li avrete notati. Anche numerosi, per giunta". Così ha scritto Vieri Poggiali in un articolo sul settimanale *Noi*. E ancora: "La legge sui patti in deroga è capitata a fagiolo a rimuovere una situazione che non stava più in piedi. Aperto però questo spiraglio di libertà, per almeno 5 milioni di famiglie gli affitti ora salgono o saliranno. È il prezzo da pagare collettivamente perchè, ricostituendosi un mercato delle affittanze, possa trovare casa anche chi non l'ha (l'equo canone, infatti, bloccava tutto: chi aveva la fortuna di fruirne non si muoveva naturalmente mai, e in compenso sparivano le occasioni normali di fitto). Sono già stati stipulati - a fine dicembre 1992 - circa 35mila contratti in deroga, in tutta Italia. Per quattro quinti riguardano abitazioni che prima erano tenute sfitte".



Due significativi titoli de *la Repubblica*, che il 12 marzo ha dedicato alla casa un ampio e documentato servizio di Anna Maria Caresta in argomento, comparso nel supplemento "Soldi e lavoro".

QUESTIONE COSTITUZIONALE

Prelazione

È manifestamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale, in relazione all'art. 3 della Costituzione, dell'art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non estende ai conduttori delle case di abitazione il diritto di prelazione da esso previsto per i conduttori di immobili per uso non abitativo, perchè la diversità di trattamento ha il suo fondamento nella sostanziale differenza tra le locazioni abitative e quelle non abitative, alla quale si connette un regime giuridico differente sotto molteplici aspetti. (Cass. 8 giugno 1992, n. 7044)

LETTERE E FAX ALL'INDIPENDENTE

Per moltissimi pensionati l'Ici si rivela un dramma

Ultimamente non si fa che parlare di Tangentopoli, ma a mio avviso ci sono scandali anche peggiori, come quello di cui sto scrivendo. C'è forse qualcuno che abbia ancora pensato a tutti quei pensionati al minimo, che a cominciare da giugno, si vedranno costretti a pagare la rata dell'Ici? O meglio, qualcuno si è chiesto come faranno a pagare una imposta che sarà anche il doppio o il triplo della loro pensione? I più fortunati (forse non ipotecati la casa, sperando poi di averla al più presto, ma gli inquilini che cosa ipotizzeranno? Non è forse una grossa contraddizione che questi cittadini siano riconosciuti dallo Stato esseri fisici e protetti, ma diventino improvvisamente benestanti, solo per pagare l'Ici? Questa lettera non è solo una denuncia, ma anche un appello alla sensibilità della stampa che dovrebbe divulgare al massimo un problema come questo che penalizza persone anziane, umiliate e depresse, che non trovano più neanche la forza di reagire.

Questi tutti noi ci vedremo un po' tutelati solo nella stampa seria o nei giudici, governando invece che dai politici, e anche questo è uno scandalo!

Vanni Ghisla, Bergamo Pd

Nel mese di maggio e giugno gravissimo sul bilancio familiare degli italiani numerosi e pesantissimi accorpamenti fiscali, a cominciare dalle prime rate dell'Ici, l'aspetta battente sugli immobili. Quanti italiani non avranno materialmente i soldi per pagare, a meno di tagli sul consumo di fronte della sopravvivenza? Contro la migliaia di persone, se non milioni? Con questo peccato il mondo politico non avrebbe il diritto di giocare. Nella realtà, invece, accade tutto il contrario. Un resto di indifferenza e cinismo sembra infarsi

essere alla base del comportamento in materia della nostra classe politica. Non resta che prendere atto anche se solennemente che il quantitativo complessivo non risponde, quanto alla situazione in cui, così l'Ici, verranno a trovarsi tanti proprietari di case vecchie e pensionati. Così come è criminoso non preoccuparsi di mettere in atto i correttivi che sono a disposizione per sanare, o almeno limitare, le conseguenze conseguenti che questa cinisima imposta può avere per i bilanci dei nuclei familiari più disagiati.

TriPLICATE in due anni le tasse sulla casa

MILANO - Per l'effetto combinato dell'aggiornamento delle nuove tariffe catastali e dei nuovi tributi (Ici e Ici2), tra il '91 e il '93 le imposte sulle abitazioni sono in media triplicate, e in molti casi il salto moltiplicato per quattro. Lo scrive il mensile "Gente nuova", che in un'inchiesta pubblicata sul numero di aprile (di cui è stata diffusa un'anticipazione) riporta alcuni casi eccezionali, visto che le imposte variano per tipo di abitazione e reddito del proprietario. Così per un appartamento di 100 metri quadrati nel centro di Torino l'ammontare è dal 300 per cento, mentre per uno di 70 metri quadrati nella periferia di Roma l'incremento è del 307 per cento. (Ansa)

Anni	Dispendio pubblico	
	Quilombi	Fiorini
1992	86.500	79.024
1993	71.300	81.890
1994	80.000	85.000
1995	85.300	114.992
1996	170.800	109.800
1997	170.800	123.800
1998	182.800	164.004
1999	177.900	138.100
1990	133.800	140.727
1991	132.800	152.200
1992	127.800	186.000
1993	130.800	187.000*

* Incolabile

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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 marzo 1992 - marzo 1993	4,2%	3,15%

VARIAZIONE BIENNALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
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%
Variazione marzo 1991 - marzo 1993	10,0%	7,50%

È inutile versare altra acqua nel secchio dell'erario, se prima non ne tappiamo i buchi.

Sergio Ricossa

DALLE RIVISTE...

La completa - e pratica - rivista *Consulente immobiliare* pubblica (n. 467) un articolo del Presidente Sforza Fogliani su "Contratti in deroga: i primi risultati" (con lo schema di contratto tipo concordato con i sindacati inquilini). Sullo stesso numero della qualificata pubblicazione dell'editrice Pirola uno studio di Alberto Colombo sulle nuove norme in materia di indennità di espropriazione e un altro di Gianluca Groppi - del Coordinamento legali della Confedilizia - su problemi applicativi dell'Ici.

Su *Leggi illustrate* uno studio fa in modo esaustivo - e preciso - il punto sui contratti in deroga mentre *Il Duemila*, in un articolo intitolato "Attenti all'Ici", evidenzia che "la casa risulta il bene più colpito". Importante articolo sui patti in deroga e l'uso diverso di Gabriele De Paola su *Il sole-24 ore* vi si evidenzia che il seminare incertezze (come qualcuno fa) sulla possibilità di stipulare contratti in deroga per l'uso diverso crea solo lo sfitto (piuttosto che affittare per 12 anni a canoni ritenuti non di mercato, ma dovuti all'attuale congiuntura economica, i proprietari non affittano).

La bella rivista *Le dimore storiche*, periodico dell'Adsi, pubblica (n. 20/92) un apprezzato studio di Giuseppe Maiorano, Augusta D. Pozzi Serafini e Pietro Orombelli su "Adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, L. 46/90 e DPR 447/91": fra tanti articoli teorici, finalmente qualcosa di pratico (e che serve davvero).

Per finire, *il fisco* e il *Bollettino tributario d'informazioni*. Il primo (n. 10/93) pubblica un articolo di Silvio Moroni: "Redditi dei fabbricati. Riforma della disciplina dopo la revisione del catasto". Il secondo, pubblica - sul n. 1/93 - uno studio sull'indetraibilità dell'Ici (alla luce del dettato costituzionale) e - sul n. 5/93 - un Vademecum sull'Ici (come calcolarla).

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
quotidiano di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VI n. 87
del 17-4-93

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