

Il mercato si è aperto

Un terzo dei contratti è stato rinnovato in deroga

Le 124 associazioni territoriali della Confedilizia hanno siglato, in un anno, 66.000 contratti in deroga dall'equo canone. Anche l'ultima rilevazione dell'associazione dei proprietari casa (compiuta alla vigilia dell'anniversario dell'anno di vita della nuova normativa, che si è compiuta il 14 agosto) conferma che la gran parte dei patti in deroga (circa il 65 per cento) viene stipulata al Nord e riguarda l'uso abitativo (anche se è cresciuta - dal 12 al 15 per cento - la percentuale dei contratti ad uso diverso, che si mantiene comunque sempre inferiore a quella - 20 per cento - dei primi mesi di operatività della nuova normativa). Quanto ai canoni, gli aumenti - rispetto all'equo canone - sono (con riferimento a tutta Italia, e non alle sole zone a tensione abitativa) del 70 per cen-

La scomparsa di Badini Confalonieri

È morto a Bardonecchia (Torino), stroncato da una crisi cardiaca, Vittorio Badini Confalonieri. Aveva 79 anni. Deputato per 6 legislature e ministro del turismo nel Governo Andreotti, Badini era stato per più anni apprezzato Vicepresidente della Confedilizia. Il Presidente confederale ha recato alla famiglia il cordoglio della nostra organizzazione.

to (nei rinnovi) e dell'85 per cento (nelle nuove locazioni). I canoni liberi (foresteria ecc.) subiscono invece - secondo la rilevazione della Confedilizia - una diminuzione del 30-40 per cento (*Nomisma* ha rilevato una diminuzione del 30 per cento ed il Collegio agenti immobiliari di Milano-Cam una diminuzione del 25-30 per cento). Le nuove locazioni - rispetto ai rinnovi - sono il 40 per cento dell'intero monte dei contratti in deroga: questo significa che in 12 mesi, circa 15/20mila appartamenti sfitti sono stati reimmessi sul mercato (quasi 2mila al mese). La Confedi-

lizia fa notare che 66mila contratti rappresentano *un terzo* dei contratti di locazione in scadenza ogni anno.

“La normativa ha funzionato - ha dichiarato il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - nonostante sabotaggi striscianti e gelosie professionali neppure troppo nascoste. Ha funzionato come numero complessivo di contratti stipulati (nelle affittanze agrarie, ne sono stati stipulati 10 mila in tutto, in 10 anni), come numero di immobili prima sfitti che sono ritornati sul mercato e - soprattutto - ha funzionato nel senso di riequilibrare i canoni liberi: coi quali solo può essere istituito un corretto confronto, avendo un senso solo di curiosità statistica il confronto con l'equo canone, e cioè con un canone al quale *non* si trovava casa. Certo che - per funzionare veramente - il mercato della locazione avrebbe bisogno di ben maggiori iniezioni di libertà: ed in questo senso chiediamo al Parlamento di operare, emancipandosi da lobby ministeriali che hanno il deliberato intento di mortificare la locazione invece che di vitalizzarla. La liberalizzazione del

mercato, del resto, non potrebbe che operare nella stessa logica, ma con maggiori risultati, dei patti in deroga, che hanno già eliminato in modo ragguardevole le punte all'insù (canoni liberi) e le punte all'ingiù (equo canone) del settore.

Perché il mercato della locazione torni a funzionare appieno - ha concluso il Presidente della Confedilizia, Sforza Fogliani - si esige comunque, soprattutto, una pronta riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale sulla casa, e si esige, in particolar modo, che chi intende locare torni ad avere precise garanzie sul fatto che l'inquilino, alla scadenza del contratto, rilascerà effettivamente l'immobile (e non 5 o 10 anni dopo). Queste sono idee concrete, e non chiacchiere. Come sono invece chiacchiere parlare di gravosità dei canoni (salvo che per casi particolari, ai quali deve pensare la collettività) fin tanto che le spese per l'affitto incideranno per una media di 214mila lire al mese, come ha accertato la Banca d'Italia: cioè, in un anno, in ragione di quanto un solo componente di una famiglia media guadagna in un mese”.

I commercialisti favorevoli ad una tassa unica sulla casa

La proposta della Confedilizia di istituzione di un'unica tassa comunale sulla casa (già fatta propria, nel dicembre 1990, dal Comitato tecnico-scientifico della programmazione economica istituito presso il Ministero del Bilancio) ha da ultimo raccolto il consenso anche della categoria dei commercialisti. In un'intervista a *La stampa* (19.7.1993), il dott. Francesco Serao - consigliere nazionale dell'Ordine - ha spiegato che “ora, le diverse tasse che colpiscono la casa si pagano con percentuali diverse” e che “diventerebbe tutto più semplice e chiaro con un'unica tassa e un'unica aliquota”.

Precisazioni sulle istanze per l'Ici

L'Ufficio legale della Confedilizia - in ordine a erronee notizie diffuse da piccole associazioni - precisa che non è possibile ricorrere immediatamente alle Commissioni tributarie avverso l'Ici. È invece indispensabile, prima, inoltrare le istanze di rimborso alle Intendenze di Finanza, secondo il modello e le modalità già rese note.

L'Ufficio legale della Confedilizia, in ordine a precise richieste di chiarimento pervenute, informa altresì: 1) che dopo l'istanza per la rata di luglio, altra istanza andrà presentata per la rata di dicembre (trattandosi di versamento diretto); 2) che il modello di ricorso alle Commissioni tributarie verrà a suo tempo diffuso; 3) che le istanze possono essere presentate anche per immobili le delibere dei cui Comuni, eventualmente, non siano state dall'Ape competente per territorio impugnate, ed anche nei Comuni ad aliquota al 4 per mille (le istanze, in ogni caso, possono essere presentate anche omettendo di completarle nella parte afferente al ricorso al Tar); 4) per il 1993, le istanze di rimborso vanno presentate solo all'Intendente di Finanza (dall'anno prossimo solamente, ove l'Ici rimanga in vigore con l'attuale normativa, andranno presentate ai Comuni).

L'“assistenza” resta ferma (ed anche l'uso diverso e l'adeguamento impianti)

Il Governo ha reiterato il decreto-legge “mille proroghe” nel testo originario: senza, cioè, accettare le modifiche proposte dal Senato in materia di “assistenza” ai patti in deroga, che resta così affidata alle Confedilizie provinciali ed ai sindacati inquilini. Già il Senato, dal canto suo, aveva confermato che i patti in deroga possono essere stipulati sia per l'uso abitativo che per l'uso diverso (un emendamento che intendeva restringere l'operatività della normativa in deroga all'abitativo, è stato ritirato per la seconda volta).

Il Governo ha poi accolto l'appello della Confedilizia per la reiterazione nel testo originario della parte del decreto afferente ai salvavita ed alla messa a terra: gli impianti, così, continuano a considerarsi adeguati alla legge '46 con la presenza dei primi o della seconda (e non, necessariamente di entrambi, come aveva previsto il Senato). Il termine di adeguamento resta fissato al 31.12.94 (il Senato, in questo, aveva già accolto la richiesta della Confedilizia di non limitare il termine al 31 dicembre di quest'anno, come in un primo tempo aveva stabilito).

Quanto all'Iva per le prestazioni di assistenza, il Governo ha reiterato il relativo decreto-legge (c.d. *infraCee*) confermando l'aliquota agevolata nei casi in questione.

Il Presidente incontra Merloni

Il Presidente confederale ha avuto un approfondito, e franco, scambio di idee col Ministro Merloni, a proposito della nuova disciplina delle locazioni. All'incontro, ha partecipato anche il Segretario Generale del CER, arch. Fontana.

Il Presidente Sforza Fogliani ha incontrato anche l'on. Franco Piro, relatore sul disegno di legge sulla semplificazione tributaria. Com'è noto, la Confedilizia ha ottenuto la presentazione da parte del Ministro Gallo di un emendamento al disegno di legge in questione che correla il pagamento delle imposte all'effettivo percepimento del canone da parte dei conduttori (e non - com'è ora - alla sua semplice contrattazione, con conseguente sottoposizione a tassazione anche dei canoni non percepiti da conduttori morosi).

Fisco padrone

La Confedilizia denuncia l'eccessiva pressione impositiva sul mercato

Il presidente della Confedilizia, ospite dell'assemblea provinciale proprietaria Case, ormai è emergenza fiscale
La sfida: vogliamo un facile imposta e affitti a mercato libero

Così i quotidiani di Bolzano *Alto Adige* (sopra) e *Il mattino dell'Alto Adige* (sotto) hanno riferito della conferenza stampa che il Presidente confederale (che è poi stato intervistato dal TG3 e dal GR1) ha tenuto nel capoluogo altoatesino l'11 agosto, alla vigilia di Ferragosto. Alla riunione - insieme ai dirigenti della Confedilizia di Bolzano - ha partecipato anche l'assessore regionale Bauer, che ha ribadito il proprio impegno per una riconduzione ad equità dell'imposizione fiscale.

Numerosissime le altre riunioni alle quali ha partecipato il Presidente Sforza Fogliani. A Venezia, tra l'altro, il Presidente (insieme al Presidente della Federazione veneta, Vigne, ed ai dirigenti dell'Ape locale) ha partecipato ad un convegno tenutosi nell'Aula magna dell'Ateneo veneto su "Estimi catastali: costituzionalità e legittimità". A Napoli il Presidente ha invece partecipato ad un incontro di studio sui patti in deroga svoltosi alla Biblioteca di Castelpaquano (Tribunale), organizzato dal locale Ordine avvocati in collaborazione con le riviste *Corriere giuridico* e *I contratti*. A Rovigo, il Presidente Sforza Fogliani ha partecipato ad una manifestazione di protesta contro l'Ici (fissata in quella città nell'aliquota media provinciale più alta dell'alta Italia).

A Roma, il Presidente confederale ha presieduto una riunione dei Presidenti delle Federazioni regionali della Proprietà edilizia e partecipato alla *Convention sulla semplificazione tributaria* organizzata dal Ministero delle Finanze: alla riunione ha partecipato anche l'Assistente del Presidente dott. Bianco che - dopo aver rappresentato la Confedilizia ad una riunione preparatoria svoltasi presso il Gabinetto del Ministro - ha illustrato il promemoria sul tema presentato dalla nostra organizzazione (come sempre, unica del settore presente). Il Presidente ha anche partecipato - insieme all'avv. Nino Scipelliti, dell'Ape Firenze - alla trasmissione di Rai 1 "Vacanze-Istruzioni per l'uso" (a cura di Emanuela Falchetti).

Alla trasmissione di Rai 3 "Milano, Italia" dedicata all'Ici ha partecipato, in rappresentanza della Confedilizia, il presidente di Commissione confederale avv. Michele D'Amico. Il Segretario Generale Tortora ha partecipato per la Confedilizia alla trasmissione "Rai 1 per tutti - Tutti a Rai 1" condotta da Santalmassi.

ANIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE ASSICURATRICI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Protocollo per i contratti in deroga

L'Ania ha firmato con i sindacati inquilini Sunia-Sicet ed Uniat un "Protocollo d'intesa" per la stipula dei patti in deroga concernenti le locazioni abitative di proprietà di imprese assicuratrici. Il testo integrale dell'Accordo è stato tempestivamente diramato a tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia.



È di nuovo polemica sulla casa. Sotto accusa sono gli sfratti «al rallentatore». Alla denuncia dei giorni scorsi dell'Ordine degli avvocati si aggiunge quella dell'Assoedilizia (associazione dei proprietari di case). Secondo Lino Colombo Clerici, presidente dell'associazione, «un proprietario riesce a rimanere in possesso del proprio alloggio solo dopo 5-7 anni dalla scadenza del contratto d'affitto».

Ecco i dati degli sfratti al ralenti: su 104.500 richieste pervenute agli uffici giudiziari, dal 10 maggio '80 al giugno scorso, sono stati esecutati con la forza pubblica solo 2.051 sfratti, vale a dire una media di 1,7 al giorno. Considerando poi anche i 63 commi ad alta densità abitativa della cintura le cifre aumentano: 207.873 richieste, 2.918 sfratti eseguiti a una media di 1,96 al giorno. Troppo pochi secondo l'Assoedilizia, che è scesa in campo dopo che l'Ordine degli avvocati aveva già denunciato questa situazione al prefetto e al questore di Milano, accusando la polizia di intervenire «con poca risolutezza rendendo così le sentenze di sfratto niente affatto un peso di carta».

Ancora più inaspettabile per l'Assoedilizia è poi la situazione delle Iasp, che detiene il record negativo di senza pubblica richiesta per sfratti e non ottenute: ufficialmente su 539 appartamenti occupati abusivamente ne sono stati liberati solo due. Ma per l'associazione sarebbero almeno duecento le case occupate da ibicari.

La denuncia della nostra Associazione di Milano sugli sfratti che non si eseguono, come riferita dal *Corriere della Sera*.

“Fisco ordinato” (CNEL)

Il prof. De Angelis si occuperà dell'imposizione sugli immobili

Nell'ottobre del 1992 il Ministro delle Finanze del tempo ha incaricato il Cnel di formulare “una ipotesi di riordinamento dell'attuale apparato normativo fiscale italiano”. La guida ed il coordinamento del lavoro - ribattezzato “Fisco ordinato” - sono stati affidati al Consigliere Victor Uckmar. Al progetto è stata chiamata a collaborare - quale unica associazione di categoria dei proprietari di casa - la Confedilizia, la quale ha designato a partecipare ai lavori relativi in propria rappresentanza il prof. Lorenzo De Angelis, presidente della Commissione confederale per i problemi fiscali. Nel corso della riunione plenaria svoltasi al Cnel nel luglio scorso (ed alla quale ha preso parte anche il Presidente confederale, accompagnato dall'Assistente del Presidente dott. Bianco) il prof. De Angelis è poi stato chiamato dal prof. Uckmar ad occuparsi dell'imposizione fiscale nel settore immobiliare.

Riconoscimento alla Confedilizia per i “patti in deroga”

Il quotidiano *Italia Oggi* del 24 luglio scorso ha dedicato al Presidente confederale una puntata della rubrica “I week end dei protagonisti”. Nel servizio, si dà in particolare atto che “Confedilizia è stata alla guida del movimento d'opinione che ha spinto il Parlamento a scrivere la normativa sui patti in deroga, che ha rappresentato un'assoluta novità per l'ordinamento italiano in materia di locazioni urbane”.

Accordo a Pisa tra Confedilizia, Sunia e Azienda diritto allo studio

La Confedilizia di Pisa (in persona del suo Presidente avv. Gambini) ha siglato un Protocollo d'intesa per la stipula di contratti in deroga all'equo canone con l'Azienda per il diritto allo studio universitario della medesima città ed il Sunia. Il contratto tipo approvato prevede la stipula di contratti della durata di 2 anni (rinnovabili di altri due) direttamente con la stessa Azienda, l'aggiornamento Istat del canone liberamente concordato (con cadenza annuale dalla data di decorrenza del contratto) nonchè la responsabilità della medesima Azienda per la tempestiva riconsegna dell'immobile locato alla scadenza.

Dal 1994, nuovi segnali per i passi carrabili

*In difetto, non valgono i divieti di sosta.
La Confedilizia chiede chiarimenti*

Fra le novità comprese nel nuovo Codice della strada (D Lg.vo 30.4.92 n. 285), ve n'è una che interessa i proprietari di immobili: non tutti, bensì solo quelli che utilizzano (per accedere ed uscire dal proprio fabbricato) un passo carrabile.

L'articolo 22, comma terzo, del Codice in questione dispone: "I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale previa autorizzazione dell'ente proprietario". Si presume che l'ente proprietario vada riferito alla strada, sulla quale si confluisce per mezzo del passo carrabile. Le caratteristiche dell'apposito segnale sono fissate dal Regolamento di attuazione del codice (DPR 16 dicembre 1992 n. 495), il quale, all'articolo 120, lettera e), stabilisce che il segnale PASSO CARRABILE "indica la zona per l'accesso dei veicoli alle proprietà laterali, in corrispondenza della quale vige il divieto di sosta, a sensi dell'articolo 158 del Codice. Il segnale ha dimensioni normali di 40x60 cm e dimensioni maggiorate di 60x90 cm. Sulla parte alta del segnale deve essere indicato l'ente proprietario della strada che rilascia l'autorizzazione, in basso deve essere indicato il numero e l'anno del rilascio. La mancata indicazione dell'ente e degli estremi di autorizzazione comporta l'inefficacia del divieto. Per le strade private, aperte al pubblico transito, l'autorizzazione è concessa dal Comune".

L'esempio di segnale è rappresentato nella figura II.78 allegata al Regolamento, ma proprio questo segnale causerà alcuni grattacapi ai proprietari.

Infatti:

- bisogna premettere che le nuove norme sui passi carrabili entreranno in vigore il 1° gennaio 1994; a quella data, chi continuerà ad esporre il vecchio cartello attualmente in uso, non potrà avvalersi della tutela a favore dei titolari di passi carrabili: niente multa né rimozione forzata per chi lascerà l'auto davanti ad un accesso protetto dal vecchio cartello o comunque da un segnale diverso da quello indicato nel Regolamento;
- il mancato adeguamento del segnale non comporta sanzioni, se non la perdita della tutela sopra evidenziata, a carico del proprietario, il quale non ha l'obbligo di modificare il cartello;
- non è previsto un termine entro il quale il proprietario debba

mettersi in regola a pena di decadenza; non è chiaro se il titolare inadempiente decada dall'autorizzazione concessagli in passato, qualora non adempia alle nuove regole entro un periodo di tempo ben preciso;

- il problema maggiore sarà scoprire il numero dell'autorizzazione, in quanto molte amministrazioni conservano solo il numero di protocollo delle singole pratiche, mentre le autorizzazioni non sono state numerate; è probabile, oltre che auspicabile, che l'indicazione del numero dell'autorizzazione possa essere sostituita dal numero del contribuente, quello che lo identifica ai fini del pagamento delle cartelle esattoriali: comunque, a memoria e conoscenza diretta di chi scrive, vi sono comuni nei quali già da tempo i segnali di passo carrabile riportano l'indicazione del numero di autorizzazione, ma non l'anno di rilascio;

- un altro problema sarà quello di procurarsi il cartello, in quanto finora i proprietari potevano rivolgersi anche a negozi specializzati, mentre non si sa se i nuovi cartelli dovranno essere rilasciati dall'Amministrazione. I sostenitori di questa tesi rilevano l'utilità della soluzione, al fine di

combattere l'abusivismo, ossia il fenomeno di chi espone un cartello senza averne diritto; si potrebbe controbattere eccependo che esiste un'altra soluzione, ossia permettere la vendita dei cartelli solo a chi si presenta in negozio con l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada e minacciando sanzioni per i soliti furbi. La sanzione di fatto esiste già, ed è anche stata inasprita, in quanto chi apre un accesso senza l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada è soggetto alla sanzione pecuniaria da lire 80.000 a lire 200.000.

Rimane comunque la ormai solita situazione di incertezza, a pochi mesi dall'entrata in vigore delle nuove norme. Il pericolo è che si arrivi - come avviene di solito - alla fine di quest'anno senza alcunchè di preciso e con l'emissione dei provvedimenti esplicativi negli ultimi giorni che causerà la abituale corsa dei cittadini per mettersi in regola. La Confedilizia, dal canto suo, è già intervenuta presso il Ministero dei LL.PP. chiedendo i necessari chiarimenti.

Gianluca Groppi
(Coordinamento legali
Confedilizia)

FIAIP

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



Il notiziario della Fiaip ha cambiato veste grafica. Nel primo numero, anche un articolo di Eustachio Allegretti dal titolo - con riferimento ai patti in deroga - "Affitti, ora è trasparenza". "La casa - vi si dice tra l'altro - esce dal mercato nero e diventa un bene di libero scambio. Prezzi e durata del canone certi, contrattazione chiara. Sgonfiati sia il fenomeno degli sfratti che la conflittualità tra inquilini e proprietari".

Contratto portieri

Nessuna variazione rispetto all'ultima tabella pubblicata. Lo comunica il nostro esperto dott. Dario Lupi.

GIURISPRUDENZA CASA

Per il normale uso se la vede il locatore

Sull'inquilino non possono essere scaricate le spese inerenti il ripristino dell'immobile dopo un suo uso normale. Lo ha detto la Cassazione, in un'originale sentenza (n. 11401/92).

"In tema di locazioni abitative soggette, per la misura del canone, alla legge n. 392/78 - hanno stavolta affermato i supremi giudici - la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla casa locata per il suo normale uso (nella specie: imbiancatura, verniciatura, raschiatura dei pavimenti in marmo) deve considerarsi nulla ai sensi dell'art. 79 della citata legge perchè, addossando sul conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone di regola a carico del locatore (art. 1576 cod. civ.) attribuisce a quest'ultimo un vantaggio che si aggiunge al canone dovuto dal conduttore". Nel 1989 (sent. n. 1303, in Arch. loc. 1989, 250), la Cassazione aveva detto esattamente il contrario.

Chiusura area condominiale

"La delibera assembleare con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con una sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attinenti all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini, e non incorre, pertanto, nel divieto stabilito dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, nè alterandone la funzione o la destinazione". Lo ha stabilito la Cassazione, con la sentenza n. 9999/92.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Volumi sulla legislazione vigente

L'Adsi ha fatto pervenire a tutti i propri soci il volume di Oreste Ruggeri (aggiornato al maggio 1993 da Carlo Lessona, Alberto Conti, Roberto Santini e Niccolò Rosselli Del Turco) "Beni culturali privati. Manuale di aggiornamento di norme vigenti". Un'altra preziosa raccolta di legislazione (e giurisprudenza, anche) per le Dimore storiche è stata realizzata da Luigi Mirelli di Teora.

Dimore e giardini (visitabili e non)

L'Ufficio studi del Ministero per i Beni culturali ed ambientali, d'intesa con il Comitato nazionale per lo studio e la conservazione dei giardini storici, ha pubblicato il ponderoso volume "Ville, parchi e giardini. Per un atlante del patrimonio vincolato", a cura di Vincenzo Cazzato. L'Adsi ed il Fai hanno invece pubblicato l'edizione 1993 della Guida (con oltre 1000 segnalazioni in tutta Italia) "Dimore e giardini storici visitabili in Italia".

Studi, provvidenze, richieste

La rivista "Le Dimore storiche", periodico dell'Adsi, ha pubblicato nei suoi numeri 1 e 2 del 1993 esaustivi studi sulla legislazione, fiscale e non, inerente i beni culturali: in particolare, in allegato all'ultimo numero, sono stati diffusi i risultati dell'indagine tra i soci sui restauri effettuati in edifici e giardini storico-artistici nel decennio 1982-92 (a cura di Niccolò Rosselli Del Turco; commento dello stesso e del Professor Pietro Antonio Valentino). Sempre nella materia, segnaliamo il completo studio "Il regime tributario dei beni culturali" di Luigi Ferlazzo Natoli e Maria Vittoria Serrano, comparso su *il fisco* (n. 29/93).

Il quotidiano di Milano *il Giornale* ha iniziato la pubblicazione di un'inchiesta - a cura di Renato Ranghieri - su "Castelli e castellani alle soglie del Duemila". Nella prima puntata - dedicata al castello di Jerago (Varese) - Gaetano Bruni rivolge un accorato appello al ministro Ronchey: "Ci aiuti a salvare i nostri gioielli". Intanto, è stato convertito in legge il D.L. 20.5.1993 n. 149 che - al suo articolo 7 - illustra le procedure del Piano per la realizzazione di interventi nel settore dei beni culturali (legge 10.2.1992 n. 145, a suo tempo illustrata in questa rubrica).

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETA' EDILIZIA

Albo amministratori

È ripreso alla Commissione Giustizia del Senato (relatore il Vicepresidente sen. Di Lembo, dc) l'iter di approvazione della proposta di legge - già varata dalla Camera - concernente l'istituzione dell'Albo degli amministratori condominiali (testo già pubblicato). È all'esame della Commissione anche la necessità di istituzione del Registro degli amministratori nonché di regolamentare il deposito dei Regolamenti condominiali.

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Abolire la finita locazione?

Su *Il Nuovo Corriere dei Costruttori* (26.7.1993), Marcello Cruciani - a proposito di certe dichiarazioni ministeriali concernenti l'abolizione (o la riforma) dell'istituto della finita locazione, insistentemente (e reiteratamente) richiesta dai sindacati inquilini - scrive, efficacemente: "Introdurre il principio dello sfratto per necessità significa dover affrontare un procedimento giudiziale con verifica degli elementi di prova sui quali è fondata la domanda. Ma ci si è ricordati, proponendo una simile fattispecie, dello stato della giustizia civile, dell'enorme contenzioso giacente nelle preture e nei tribunali, della abnorme durata di una causa civile? Come dire che un contratto di locazione diverrebbe un contratto senza scadenza".

Commissioni censuarie e ricorsi estimi

Con d.l. 9.8.1993 n. 287 è stato stabilito che i ricorsi dei Comuni avverso gli estimi a suo tempo determinati, non decisi in termini per mancata costituzione delle Commissioni censuarie provinciali, si intendono accolti. È peraltro ammesso ricorso alla Commissione censuaria centrale da parte del Ministero delle Finanze.

La Confedilizia ha chiesto che i ricorsi possano essere presentati - oltre che dai Comuni - anche dalle nostre organizzazioni o da singoli cittadini (e avvierà, in difetto, il procedimento necessario a far dichiarare l'illegittimità costituzionale delle relative normative).

Sospese altre delibere per l'Ici

Il Tar di Lecce ha sospeso l'esecutività della delibera del Comune di Palagianò (Taranto) in materia di Ici (che resta quindi fissata al 4 per mille, a sensi di legge). Ugualmente sospese le delibere Ici dei Comuni di Sant'Arcangelo di Trimonte (Benevento) e di Ardea (Roma). Ne hanno dato notizia le locali Confedilizie provinciali.

Chiesta l'Iva al 4% per i lavori ex legge 46

La Confedilizia ha chiesto al Ministero delle Finanze che venga concessa l'aliquota Iva agevolata del 4% per i lavori di adeguamento degli impianti ex legge 46 del 1990.

Analogha richiesta è stata avanzata anche dall'Unione consumatori.

U.I.P.I.UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIETE' IMMOBILIERE
SEDE: BRUXELLES - ADERENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA**Comitato esecutivo a Vienna**

Il Comitato esecutivo dell'UIPI si riunirà a Vienna, in occasione del Congresso mondiale in programma nella capitale austriaca dall'1 al 5 ottobre. Del Comitato fanno parte, per l'Italia, Attilio Viziano (vicepresidente), Giangaleazzo Stendardi (membro), Corrado Sforza Fogliani (membro di diritto) e Luigi De Lutio di Castelguidone (rappresentante permanente del Presidente confederale).

F.I.M.P.E.

FONDO PER L'EROGAZIONE DI MALATTIE FRA I PROPRIETARI EDILI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il FIMPE, fondo integrativo malattia per i proprietari edili funziona ormai a pieno regime da quattro anni, con gli stessi premi e gli stessi massimali.

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

Il FIMPE rimborsa, inoltre, il 70% delle spese sostenute per visite specialistiche, esami ed accertamenti diagnostici, fino ad un massimo di L. 1.500.000 per anno solare e per persona. I limiti di indennizzo per l'acquisto di protesi in genere (escluse quelle odontoiatriche e lenti) e per l'assistenza infermieristica domiciliare sono invece di L. 500.000 (per anno, per persona).

I premi annui finiti sono stati aggiornati come segue:

nucleo familiare di:	
1 persona	L. 700.000
2 persone	L. 950.000
3 persone	L. 1.160.000
4 persone	L. 1.360.000
per ogni persona in più (sempre facente parte del nucleo familiare)	L. 170.000

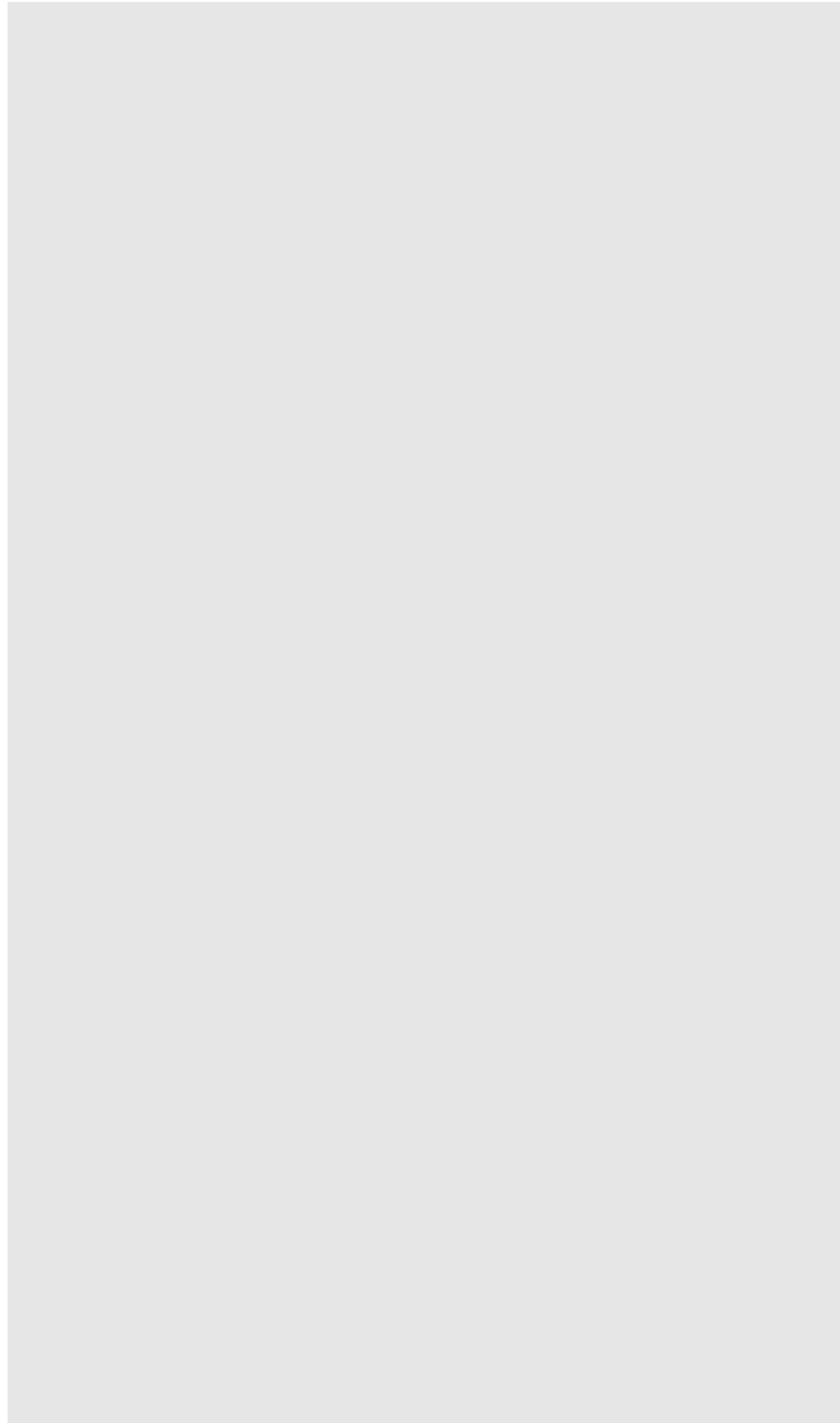
Gli uffici FIMPE sono a disposizione per fornire qualunque informazione a riguardo:

a Roma (cap. 00187), Via Frattina 35, tel. 06/69942495;

a Milano, Via Meravigli 3, tel. 02/8056643 il mercoledì, dalle ore 15 alle ore 17, Dott.ssa M.T. Bergomi.

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

La Corte costituzionale ha posto una pietra tombale sul canone amministrato



IN PUNTA DI SPILLO

Il Signor "Faenti" di 24 ore ...

Firmandosi Nino Faenti da Firenze, un lettore di *24 ore* torna con puntuale periodicità a criticare - sulle colonne ospitali di quel quotidiano - il sistema dei patti in deroga, con immancabili - velenose - critiche alle contrapposte organizzazioni sindacali.

Abbiamo cercato di metterci in contatto telefonico con l'interessato, ma invano. Il nome con cui quel lettore si firma, non figura sulla guida telefonica.

Avremmo voluto dirgli una cosa semplicissima: che il sistema dei patti in deroga non è certamente il massimo, ma è ugualmente posto in discussione per un ritorno - addirittura, come da dichiarazioni del Ministro Merloni - a logiche di predeterminazione dei contratti e dei canoni.

Se il così assiduo corrispondente di *24 ore* (ammesso che sia effettivamente interessato a rivitalizzare il mercato della locazione: se ci fornisce i dati per identificarlo, potremmo accertarlo) se quel lettore dell'autorevole quotidiano milanese - dicevamo - riesce ad ottenere di meglio, buon per tutti. Prima, le sue critiche indicano solo che egli soffre di mal di fegato.

... e il "Coppi" dell'Indipendente

Sulle colonne dell'*Indipendente*, "Tito Coppi" (ma sarà poi un nome vero?) lamenta - in buona sostanza - che i sindacati dei proprietari e degli inquilini chiedano un contributo per l'assistenza ai fini della stipula dei patti in deroga: parla, addirittura, di "taglieggiamento" e di "tassa da pagare". In proposito, c'è anzitutto una cosa da precisare: che questi contributi i proprietari li pagano ben volentieri (oltretutto, sono assai contenuti), se questo è il prezzo per ottenere quel poco di libertà che i patti in deroga rappresentano (e - anche qui, come per il Signor "Faenti" - se il Signor "Coppi" riesce ad ottenere di meglio, ce lo dimostri). Ma poi, una domanda (anzi, due). Il Signor "Coppi", lavora per niente? Ed altre categorie - abbondanti - di aspiranti all'assistenza in questione, lavorerebbero per niente?

DALLE RIVISTE...

E il caos legislativo continua...

Sul *Corriere giuridico* (n. 6) approfondito commento di Mario Cicala sulla legge di legificazione degli estimi e sul n. 7 un articolo dello stesso autore dal significativo titolo: "Agevolazioni prima casa: il caos continua". Sul medesimo numero, Mario Bassani tratta delle aree di parcheggio e del relativo vincolo pertinenziale. Sul n. 8 della rivista, Vincenzo Carbone tratta il problema: casa in comodato vita natural durante per una breve convivenza more uxorio.

Del *Corriere tributario* (n. 25) segnaliamo lo studio di Gian Franco Condò, "Ritorno al passato" per l'acquisto dell'abitazione", e la nota a una sentenza della Commissione tributaria centrale sulla rettifica del valore di un immobile anche in presenza di perizia. Sul n. 29, articoli di Alfredo Torence (Risolto il problema dell'Iva sulle spese accessorie alla locazione) e di Gaspare Arnao-Fabio Castelli (Iva sugli appalti per la costruzione di abitazioni secondarie). Sullo stesso numero segnaliamo anche la sentenza della Commissione tributaria centrale sulla donazione di immobile da padre a figlio. Sul n. 32, Emanuele Pistone tratta delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione mentre viene pubblicata la sentenza della Commissione tributaria centrale sull'aliquota agevolata dell'Iva per case di villeggiatura. Il n. 32 pubblica un importante inserto sull'Ici (Analisi delle situazioni che incidono sul versamento di dicembre, a cura di Francesco Lazzarelli) ed uno studio di Emanuele Pistone sull'imposizione Iva nei trasferimenti immobiliari. Interessante la sentenza della Commissione tributaria di 1° grado di Milano in materia di plusvalenze di lottizzazione di terreni.

Consulente immobiliare pubblica sul suo n. 473 articoli di Silvio Rezzonico (È necessità abitativa anche quella di destinare l'immobile ad autorimessa privata?), Raffaele Gigante (La sicurezza degli impianti negli edifici civili), Angelo Busani (Il nuovo regime fiscale delle compravendite immobiliari) e Gino Terzago (Contratto di portierato; la classificazione dei lavoratori). Sul n. 474, Gianfranco Gallo-Orsi fornisce esaurienti chiarimenti sul significato della soppressione dell'Invim. Sul n. 475, studi di Ettore Ditta (Le spese voluttuarie nel condominio), Carmelo Rau (Le nuove disposizioni sull'acquisto agevolato della prima casa), Gianluca Groppi (Le agevolazioni per l'acquisto di immobili: il concetto di "idoneità") e Gino Terzago (Contratto di portierato: le mansioni). Sul n. 476, segnaliamo: Patrizia Terzago, L'uso del bene comune; Silvio Rezzonico, Locazione e soppressione del riscaldamento centrale; Romano Mosconi, Nuove norme per le cooperative di abitazione in materia di imposte indirette.

Sul n. 16 dell'*Informatore Pirola*, Silvio Moroni illustra concreti casi in cui Ici e Irpef superano la nuova rendita catastale. Stefano Fiaccadori tratta sul n. 21 della deduzione delle spese forfettarie nel reddito dei fabbricati in locazione. Per il n. 22, segnaliamo lo studio di Antonio Mazzocca sulla revoca delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Ancora delle agevolazioni in parola in relazione all'ubicazione dell'immobile tratta Antonio Mazzocca sul n. 23, sul quale Giuseppe Rebecca tratta dell'assegnazione di immobili acquisiti ante 1972. Da ultimo, sul n. 26 della stessa rivista interessanti gli studi di Carlo Monfregola (Invim decennale e aree edificabili sulle quali insistono fabbricati non ultimati) e di Antonio Mazzocca (Ancora sulla nuova disciplina delle agevolazioni fiscali per la prima casa).

La *Rivista giuridica dell'edilizia* pubblica sul suo n. 1/93 una nota di Maurizio De Tilla (Alcune riflessioni sull'uso del pianerottolo comune e sulla competenza in materia condominiale) ed uno studio di Nicola Foscarini sulla nuova disciplina delle locazioni (vi si sostiene, tra l'altro, che i patti in deroga sono stipulabili anche per le locazioni ad uso diverso). Sul n. 2/93 della stessa rivista, esauritivo studio - ancora di Maurizio De Tilla -: Locazioni abitative fuori dall'equo canone, questioni controverse.

Sulla *Rivista amministrativa della Repubblica italiana* n. 11-12/92 viene trattato il problema della costruzione di parcheggi in deroga alle previsioni urbanistiche. Sul n. 2-3/93, invece, ci si chiede se sia necessaria la concessione edilizia o solo l'autorizzazione per opere di restauro e di risanamento conservativo.

Mauro Vantaggio pubblica un interessante studio sulla *Rivista di diritto tributario* (n. 4) a proposito dei diritti reali di uso e di abitazione nelle imposte sui redditi. Su *La finanza locale* (n. 5) Salvatore Arcidiacono fa "Il punto sull'Ici" mentre sul n.6 della stessa rivista tratta della stessa imposta Luigi Lovecchio, e Maurizio Lovisetti studia il problema degli scarti di lavorazione in relazione alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Ici abbondante, il Governo lo tenga presente

I dati sugli introiti dell'Ici indicano che si è superata ogni previsione. È un altro elemento che preme - convalidandone a nuovo titolo la necessità - nel senso di un'urgente riconduzione ad equità dell'imposizione immobiliare. Finora, ogni possibile revisione delle tasse sulla casa era subordinata - per le fonti governative - al ritorno dell'"invarianza" del gettito. Ma l'"invarianza" del gettito non può funzionare solo a danno del contribuente. Ora, le tasse in questione vengano ridotte, anche solo a questo titolo e per questa sola ragione. A parte le altre.

Case e redditometro

Vecchio edificio, un tempo adibito ad abitazione e servizi di numerosa famiglia, in campagna, a circa 15 Km. da Udine e, come tale, composto di un piano terra (cucina, tinello, corridoio, 1 camera, 1 bagno e 1 locale da disbrigo) per complessivi mq. 128; 1 primo piano al quale si accede dal piano terra citato, composto da 1 atrio e 3 camere, per complessivi mq. 96; soffitta (superficie già ridotta al 25%) mq. 24; cantina sottostante, vani ripostiglio/pertinenze esterne; 1 terrazzo (tutti già ridotti al 25%) tot. mq. 48; garage (al 50%) netto mq. 12. Totale mq 308.

Area a cortile e a verde di pertinenza dell'unità immobiliare mq. 1200, che è addebitabile al 15% = mq. 180.

Totale da utilizzare per il calcolo: mq. 488.

Presunzione di reddito: $488 \times 34.000 = 16.592.000 \times \text{coeff. } 5 = \text{L. } 82.960.000$.

È una vecchia casa, che alloggiava un tempo le famiglie numerose dei tempi andati, ove oggi, nel solo piano terra messo in condizioni decenti, vive l'erede rimasto, con moglie, di salute molto malferma, con pensione di circa 10 milioni annui. Mettessimo pure la pensione della consorte, di circa altri 10.000.000 (totale 20 milioni) troviamo la rispondenza con l'importo che i soloni di palazzo attribuiscono a questo sventurato! Che - tra l'altro - soffre pure di grave menomazione!

La copertina del fascicolo - in vendita presso i tabaccai di tutta Italia - contenente i moduli per la stipula dei contratti in deroga secondo il contratto tipo concordato dalla Confedilizia.

Il frontespizio dell'opuscolo con il programma del Congresso mondiale UIPI che si terrà a Vienna dall'1 ottobre. È stato da tempo inviato a tutte le Ape, ove è consultabile.

Un opuscolo per le piccole manutenzioni della casa allegato ad un recente numero della rivista «Spazio casa».

Usò non abitativo Prelazione per nuova locazione

*Il diritto nel caso di locazione nuova.
I tempi per la comunicazione del locatore
al conduttore. La perdita per avviamento.*

Per il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione, l'art. 40 della Legge 27.7.1978, n. 392 (quella sull'equo canone), stabilisce: «Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'art. 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza».

L'art. 41 successivo precisa, poi, che tale norma dell'art. 40 non si applica - unitamente alle disposizioni degli artt. 38 e 39 sulla prelazione in caso di vendita dell'immobile - «ai rapporti di locazione di cui all'art. 35», cioè a quei contratti in cui le attività esercitate dai conduttori «non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali ...» (ed altre meno usuali).

Anzitutto, quindi, perchè ricorra la fattispecie prevista dal citato art. 40, occorre trovarsi in presenza di un contratto ad uso non abitativo giunto ormai alla scadenza dei secondi sei anni («... rinnovato ai sensi dell'art. 28 ...»), ed altresì che l'attività svolta dal conduttore rientri nell'ambito di quelle comportanti il contatto diretto con il pubblico nell'immobile oggetto della locazione.

Verificandosi entrambi questi presupposti, il locatore deve comunicare le offerte al conduttore, per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento che deve pervenire (non è sufficiente la spedizione nel termine previsto!) alla residenza o domicilio eletto (se in contratto è previsto) almeno sessanta giorni prima della scadenza del contratto. Naturalmente, deve trattarsi di contratto regolarmente disdetto dal locatore nel termine di almeno un anno prima della scadenza, come previsto dall'art. 28 Legge n. 392/78. In caso contrario non potrebbe parlarsi di «scadenza» del medesimo contratto.

L'obbligo di comunicare le offerte (come letteralmente affermato dalla norma) o proposte (come logicamente ed estensivamente deve intendersi) per la nuova locazione, non sussiste anche quando la disdetta sia stata comunicata dal conduttore, oppure nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento o recesso del conduttore, oppure ancora nel caso che il conduttore sia rimasto coinvolto in pro-

cedura di fallimento. In ogni caso tale obbligo imposto al locatore dall'art. 40, non deve creare preoccupazione alcuna. Infatti, l'ammontare della indennità per la perdita di avviamento spettante al conduttore rimane stabilita nell'ammontare di diciotto mensilità (ventuno in caso di locazione alberghiera) «dell'ultimo canone corrisposto» dal conduttore, e non più sulla base dell'importo del nuovo canone richiesto, come era precedentemente stabilito per le scadenze contrattuali al termine del regime transitorio della legge n. 392/78 e precisamente dal tormentato e più volte modificato art. 69.

Una volta eseguita la comunicazione in questione, «Il conduttore ha diritto di prelazione se, ... entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione ..., offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore», a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Una volta che il locatore abbia ricevuto questa offerta del conduttore, che in definitiva si presenta come accettazione della proposta del locatore, può ritenersi che si venga a perfezionare il nuovo contratto di locazione. È pertanto molto importante che la raccomandata del locatore non si limiti ad indicare l'ammontare del nuovo canone, ma è necessario che in essa vengano dettagliate tutte le nuove condizioni contrattuali (in pratica è come se dovesse comunicarsi il testo del nuovo contratto). Infatti, una volta pervenuta l'accettazione del conduttore, potrebbe non esservi più possibilità - se il conduttore non acconsente - di inserire altre clausole o pattuizioni contrattuali di qualsiasi genere.

Si ricorda infine che l'ultimo comma dello stesso art. 40 stabilisce che il conduttore conserva il diritto di prelazione «anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il conduttore» (ovviamente nel caso che, per qualsiasi motivo, non si fosse perfezionato il nuovo contratto con il conduttore precedente) «sia sciolto entro un anno, (da intendersi dal rilascio dell'immobile da parte del vecchio conduttore) «ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi (sempre dal rilascio).

avv. C.E. Traina Chiarini

PATTI IN DEROGA

Il legislatore non può aver voluto l'assurdo

I pronunciamenti a favore dell'applicabilità della normativa sui contratti in deroga anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, si susseguono. Ma tant'è: chi ha visto di malocchio la nuova disciplina, non si rassegna. E continua la sua battaglia riduttiva.

Un importante argomento a favore della possibilità di derogare all'equo canone anche in queste locazioni è stato recentemente recato dal prof. Giovanni Gabrielli, ordinario di diritto privato all'Università di Trieste. In un importante - e acuto - studio, il cattedratico ha fatto notare che «non può trascurarsi il rilievo sistematico che un nucleo importante delle norme di cui alla legge 392/78 - quelle, precisamente, di cui agli artt. da 7 a 11 (registrazione, oneri accessori, assemblee condominiali, deposito cauzionale ecc.) - integra una disciplina comune a tutte le locazioni d'immobili urbani soggette alla legge speciale» e ciò per effetto di quanto stabilito dagli artt. 41, 1° comma, e 42, 2° comma, della predetta normativa. «Ora - conclude in punto il prof. Gabrielli - sarebbe davvero assurdo supporre che una stessa norma imperativa, divenuta a certe condizioni derogabile con riguardo alle locazioni ad uso di abitazione, conservi un carattere di inderogabilità assoluta, nonostante la presenza delle medesime condizioni (assistenza sindacale), con riguardo alle locazioni ad uso diverso».

Contratti fuori equo canone anche per Stato e Comuni

Si fanno viepiù frequenti le pronunzie giurisprudenziali che - rifacendosi al dettato letterale dell'art. 11 legge 359/82 (e non, ai pretesi scopi) - riconoscono che i patti in deroga dall'equo canone possono essere stipulati anche per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Nello stesso senso, si susseguono pure i pronunciamenti dottrinari, dopo le prime, iniziali (e non sufficientemente pensate), incertezze. Del resto, anche le associazioni di categoria riscontrano oramai di giorno in giorno che questo è l'unico modo per consentire a commercianti ed artigiani di proseguire nelle locazioni in corso, senza costretti restringimenti.

Ma ci si chiede - allora - se, in particolare, siano derogabili le norme relative alle locazioni di cui all'art. 42 legge 392/78 (immobili adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sedi di partiti o di sindacati o che abbiano lo Stato o altri enti pubblici territoriali quali conduttori). E la risposta è positiva per la stessa, identica ragione per la quale si ritiene che i patti in deroga si applichino anche alle locazioni non abitative. Perchè - cioè - la legge 359 parla di deroga «alle norme» della legge 392 del 1978, senza limitazione alcuna. E se avesse voluto escludere dalla possibilità di deroga le locazioni ex art. 42 (o quelle non abitative in genere), lo avrebbe fatto, così come lo ha fatto per le nuove costruzioni (ove la deroga è limitata al canone, ed agli immobili abitativi).

Nuova sentenza Sì ai patti in deroga anche per l'uso diverso

PRETURA DI PIACENZA
sent. 13.7.93 - Pret. dott. Massa

La disciplina dei patti in deroga deve ritenersi applicabile anche agli usi diversi dall'abitativo per una serie di concorrenti, e pur separatamente valide, ragioni e cioè: 1) in funzione del dato normativo testuale (potendosi risalire ad individuare la *voluntas legis* solo al termine di una interpretazione letterale e logica perchè altrimenti - travisando ed obliterando il testo normativo - si entra in una petizione di principio: trovo od invento uno scopo e sulla base di questo interpreto la norma); 2) perchè interpretando la normativa come riferita al solo uso abitativo, si è costretti a ritenere la previsione di cui alla seconda parte del secondo comma - che limita all'uso abitativo la rinunzia del locatore alla facoltà di disdetta i contratti alla prima scadenza - un (inutile) rafforzativo, nonché ad ipotizzare che il legislatore abbia scordato una «e»; 3) perchè non si vede per quale ragione mai la ripristinata autonomia contrattuale delle parti (nella forma, ancora limitata, dell'«autonomia assistita») dovrebbe valere solo per le locazioni abitative e non anche per quelle commerciali, proprio il cui imprenditore non può certo essere qualificato come «contraente debole».

Sospensione della esecuzione degli sfratti

Poiché l'art. 5 del D.L. 30-12-1988, n. 551, convertito nella Legge 21-2-1989, n. 61, prevedeva che per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio non accompagnati dalla dichiarazione di necessità del locatore di disporre dell'immobile per adibirlo ad abitazione propria e dei propri familiari, l'assistenza della forza pubblica dovesse «essere concessa entro un periodo non superiore a 48 mesi con decorrenza successiva al 1° gennaio 1990», alla fine del corrente anno dovrebbe scadere il blocco degli sfratti che di fatto è stato instaurato dalle Commissioni Prefettizie, dominate dalle organizzazioni degli inquilini e dalle rappresentanze dei Comuni (che hanno tutto l'interesse a procrastinare l'esecuzione degli sfratti).

C'è ragione di temere che (con la conferma di un decreto legge emanato alla fine di agosto) prima della fine dell'anno la "sospensione" degli sfratti possa subire un nuovo slittamento, dal momento che parecchi Comuni hanno ritenuto accoglibili molte domande di sfratti per ottenere le case popolari.

In questa evenienza l'Ape di Torino ha suggerito ai soci interessati di fare richiesta al Comune di comunicare se il conduttore che usufruisce della sospensione dell'esecuzione dello sfratto abbia i requisiti per l'occupazione della casa popolare o meno.

La richiesta può essere fatta seguendo la traccia predisposta dalla stessa Ape, che qui di seguito riportiamo:

RACC. _____ li _____

Alla COMMISSIONE PREFETTIZIA PER GLI SFRATTI
della Provincia di _____
c/o Prefettura di _____

Al COMUNE di _____

A sensi dell'art. 22 della Legge 7-8-1990, n. 241, invito Codesto Comune e la Commissione a comunicarmi se il Sig. _____ conduttore dell'immobile di mia proprietà, sito in _____ Via _____ abbia i requisiti previsti per legge per l'assegnazione di casa popolare; in particolare, se sia stato effettuato il controllo su eventuali proprietà immobiliari del medesimo anche site in altro Comune.

La richiesta è motivata dal fatto che, essendo in corso procedura esecutiva di rilascio, il sottoscritto intende verificare che siano rispettate le prescrizioni del D.L. 30-12-1988, n. 551 convertito in legge 21-2-1989, n. 61, ai fini della concessione della Forza pubblica e dei termini di graduazione.

Con ossequio. _____
(firma)

Nel contempo, ai sensi dell'art. 1591 c.c., è opportuno che il proprietario invii all'inquilino sfrattato richiesta di risarcimento per i danni patiti e le eventuali spese sostenute per il mancato rilascio alla data stabilita.

Prima casa, il Fisco rettifica 1.511 casi

Attenzione alle richieste fasulle di agevolazioni per la prima casa. Il Secit rende noto che l'anno scorso gli uffici del registro hanno inflitto 1.511 decadenze da agevolazioni in precedenza accordate in materia immobiliare, con un incasso globale di 5 miliardi 783 milioni 139 mila 928 lire. Il 57% di queste riscossioni è stato svolto in quattro uffici: Bologna, Cesena, Sessa Aurunca e Torino. Nel capoluogo piemontese, in particolare, le riscossioni ammontano a oltre 2 miliardi. Il servizio dei superispettori rileva un altro dato significativo: per questo tipo di controlli, «su 430 uffici ben 347, pari all'80%, non si sono attivati e non hanno effettuato gli appuramenti previsti e disciplinati non solo dal decreto di programma, ma pure dalle leggi che si sono succedute».

GIURISPRUDENZA CASA

Vendita condizionata

“Colui che si è obbligato o ha alienato un bene sotto la condizione sospensiva del rilascio di determinate autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione delle finalità economiche che l'altra parte si propone, ha il dovere di compiere, per conservarne integre le ragioni, comportandosi secondo buona fede (art. 1358 cod. civ.), tutte le attività che da lui dipendono per l'avveramento di siffatta condizione, in modo da non impedire che la P.A. provveda sul rilascio delle autorizzazioni, con la conseguenza che deve rispondere dell'inadempimento di questa sua obbligazione nei confronti dell'altra parte, alla quale è possibile chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni conseguenti”. Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 6676/92), in una fattispecie nella quale il proprietario si era rifiutato di sottoscrivere le domande necessarie per ottenere determinate autorizzazioni.

Locazione transitoria

Le disposizioni della legge dell'equo canone si applicano anche alle locazioni abitative per esigenze transitorie solo se, ai sensi dell'art. 26 della legge 392/78, l'immobile sia stabilmente abitato per motivi di studio o di lavoro. “Il conduttore che intende sostenere di essere tenuto al pagamento del canone equo piuttosto che di quello contrattualmente fissato - ha stabilito la Cassazione (sent. n. 7410/92) - ha l'onere di provare non solo la ragione dell'occupazione (motivi di studio o di lavoro) ma anche il carattere di stabilità di questa occupazione e tale prova può, però, desumersi anche da elementi indiziari”.

Importante sentenza della Cassazione

Importante sentenza della Cassazione in materia di clausole di vantaggio per il locatore. Recentissima, la decisione - che reca il n. 7317 - è stata depositata il 5 luglio scorso (sez. III).

La Cassazione ha stabilito che è perfettamente valida una clausola che preveda la modifica delle condizioni contrattuali in senso più favorevole alla proprietà ove la cosa sia consentita da una successiva modifica della legge vincolistica (nel caso, quella dell'equo canone) in un punto specifico. Nella fattispecie al suo esame, la Cassazione ha ritenuto legittima la pretesa del proprietario di un immobile ad uso non abitativo che - avvalendosi di una clausola siffatta e della modifica alla legge n. 392 apportata dalla legge n. 118/85 - aveva chiesto che l'aggiornamento gli fosse corrisposto annualmente (anzichè ogni biennio).

La Suprema Corte - fa rilevare l'Ufficio legale della Confedilizia - ha ritenuto che le clausole di vantaggio anzidetto non comportino un vantaggio attuale in contrario con l'art. 79 l. n. 392/78, essendo condizionate nella loro operatività ad un evento futuro e incerto.

Iva al 19% per le manutenzioni straordinarie

L'Iva per le manutenzioni straordinarie passa dal 4 al 19%. Lo stabilisce la nuova versione del decreto-legge reiterato (per la quinta volta) sull'IVA-Cee (in corso di conversione da parte delle Camere). Rimangono all'Iva agevolata gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonchè quelli di restauro e di risanamento conservativo. Il riferimento (al fine di stabilire l'aliquota) è il giorno di “effettuazione” delle prestazioni soggette ad Iva (art. 6 legge Iva).

Certi sfratti non si fanno

Caso direttore,

leggi nella cronaca di Genova che due sindacati degli inquilini (Esest, Sema) sono molto preoccupati dalle notizie che entro il 31 dicembre 1989 saranno dati ad esecuzione ben 35.000 sfratti: voglio tranquillizzare tali sindacati assicurando in quanto, proprietario con mio fratello di un alloggio dato in affitto ad equo canone, ritenni nell'estate del 1989 dalla prefettura di Genova sentenza di sfratto esecutivo per morosità dei nostri inquilini: fino ad oggi (avendo i suddetti inquilini pagato puntualmente qualsiasi mensilità fino al febbraio v.a. naturalmente senza pagamento di spese di amministrazione ed altre) essi continuano tranquillamente a occupare il nostro alloggio, hanno respinto l'assegnazione di un appartamento fatta a loro dalla prefettura di Genova (perché non troppo economica), continuano a godere della comodità completamente gratuita (riscaldamento, ascensore, ecc.), hanno un incontro pacifico (di pura cortesia dico lo stesso l'assoluta inutilità di tali avvertimenti) con l'ufficiale giudiziario. Naturalmente noi hanno avuto esito la richiesta del nostro avvocato alla prefettura di far intervenire la forza pubblica (intervento minacciato anche sulla sentenza di sfratto ingiuntivo).

Quindi nessuna preoccupazione e nessun timore: certi sfratti non saranno mai eseguiti, Fies e l'Espef su questi alloggi saranno sempre da noi pagate e tutte le spese per fare alloggiare in modo dignitoso l'inquilino saranno sempre da noi e da noi soli (non tutelati dalla legge) sostenute.

Luciana Avugliata

Da il Giornale del 30.7.1993

Studiatevi Reagan

di ANTONIO MARTINO

La guerra dichiarata dal patrio fisco contro i proprietari di case ha implicazioni diverse, alcune evidenti, altre meno. Una conseguenza ovvia è che i proprietari di case nobiscano un esproprio locazione.

Che si tratti di un esproprio è chiaro a chiunque: se, a motivo della fiscalità, il valore dell'immobile diminuisce, diciamo, del 30 per cento, è come se lo Stato avesse espropriato il proprietario del 30 per cento del suo capitale. Tale esproprio non è preveduto dalla

legge, è dubbio che sia ispirato a «motivi d'interesse generale» e non dà diritto a indennizzo stesso, violando così in pieno il terzo comma dell'articolo 42 della Costituzione.

Ma derubare i proprietari, ignorando le regole costituzionali, costituisce ormai usanza per il nostro fisco. Meno ovvio, anche se abbastanza noto, è il problema di equità: il proprietario di un appartamento del valore, diciamo, di 500 milioni viene im-

no titoli di Stato al quale un tanto reddito totalmente esente da imposta.

La casa sono meno ovvie quando si passa alle conseguenze per l'edilizia; l'insapimento della fiscalità sulla casa, infatti, scoraggia l'investimento in immobili e l'industria subisce una contrazione. Il fenomeno è particolarmente grave perché l'edilizia ha un basso contenuto di importazione (quindi il suo sviluppo non creerebbe problemi di bilancia dei pagamenti), un alto contenuto di lavoro (quindi la sua contrazione si traduce in un sensibile danno per l'occupazione) e un ampio indotto (la crisi dell'edilizia si diffonde, quindi, a

molto altri settori collegati).

Per le conseguenze non intenzionali dell'iperfiscalità sulla casa, tuttavia, ce n'è una su cui i nostri governanti farebbero bene a meditare: fu l'esasperazione per l'eccessivo onere dei tributi sulla casa, che motivò molta gente nella impossibilità di continuare a vivere a casa propria, che spinse nel 1988 la California a votare per Proposition 13 - il referendum fiscale da cui partì il movimento che portò Ronald Reagan alla Casa Bianca.

La casa è un bene prezioso; pensio i potenziali nei confronti del fisco potrebbero perdere la pazienza se le tendenze in atto dovessero continuare.

Da Panorama del 25.7.1993

Prima casa e attestazione al Registro

Importante decisione della Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza

La Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza (Pres. rel. Guidotti) ha emesso un'importante sentenza relativamente all'obbligo - per gli immobili prima casa - di produrre all'Ufficio Registro competente il provvedimento di sanatoria edilizia o - annualmente - la dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la pendenza della pratica di condono edilizio.

La Commissione - con perspicua motivazione - ha rilevato che l'obbligo di cui all'art. 46 l. 47/85 va correlata a quanto dispone l'art. 35 stessa legge e va interpretato alla luce di tale disposto, che recita: "Decorso il termine perentorio di 24 mesi dalla presentazione della domanda, questa si intende accolta". Ora - dice la decisione di Piacenza - se, trascorsi due anni dalla presentazione della domanda, la stessa ottiene per legge automatica definizione, "cessa correlativamente l'obbligo di attestare che la domanda non ha ancora avuto definizione".

Publicato dal Fai il Rapporto annuale

Il Fai ha pubblicato il consueto volume dedicato al Rapporto annuale 1992, a cura della Segreteria generale. La pubblicazione reca anche i programmi 1993.

RASSEGNA STAMPA GIUGNO-AGOSTO

La tassa, dal 101% al 134% della rendita

Su *Il sole-24 ore* del 15/6, Anna Lotito chiede che alle società di sola gestione immobiliare sia data la possibilità di sciogliersi intestando i relativi immobili ai soci, senza alcun carico fiscale. Il 20, Emanuele Abta sottolinea che "chi abita la casa di proprietà paga sette volte più di prima". Il 2 luglio, Luigi Lacidogna scrive: "Un contribuente, proprietario di fabbricato ubicato in Comune che applica l'Ici al 6 per mille (Torino, ad esempio) e che ha un reddito complessivo superiore a 60 milioni, è tassato per Ici e Irpef con un'aliquota pari al 101 per cento della rendita del relativo fabbricato. Se poi il fabbricato è "a disposizione", la tassazione supera il 134 per cento del valore imponibile". Beppe Scarpa (4/7) denuncia: "Mia moglie, casalinga senza alcun reddito reale, si vede attribuito, per il fatto di essere proprietaria dell'alloggio in cui abitiamo al 50%, un reddito fittizio di 944 mila lire all'anno". Vito Iannello evidenzia il 21 che l'Ici colpisce il valore patrimoniale degli immobili, e non il reddito, per cui nel tempo il contribuente sarà costretto a vendere parte del patrimonio per far fronte al pagamento delle imposte. Pierluigi Comelli sottolinea - sempre sullo stesso quotidiano, il 22 - che le disposizioni prima casa sono cambiate quest'anno con una media di una volta ogni 49 giorni. Erminio Carretta fa i conti in tasca (il 28/7) a suo figlio: pagherà in imposte l'89,05 del reddito catastale, senza tener conto delle spese condominiali, tassa salute e altri costi. Giusto Spinelli denuncia il 9 agosto che il "redditometro" gonfia la casa e Gilberto Garbagnati, il 17 dello stesso mese, protesta contro la proposta degli inquilini di abolire l'indicizzazione Istat e denuncia che i sindacati di quella categoria difendono l'equo canone a vantaggio dei conduttori dotati di tale tipo di contratto "e a dispregio degli interessi di tutti gli altri che si devono rivolgere a un mercato libero reso artatamente alto da tale anomalia".

"Pagate le tasse, dovrei vivere d'aria"

Il Giornale del 6 giugno pubblica una lettera di Pasquale De Angelis che denuncia l'esorosità delle aliquote e il 7 una lettera di Ennio Calabresi che denuncia il fatto che l'Ici abbia mangiato l'Ilor. Il 17 del mese Gabriele Ischia evidenzia che, pagate le tasse, "con mia moglie dovrei vivere di aria per quasi tre mesi all'anno perché il fisco mi ha sottratto per tale periodo, la sudata pensione". Una lettera sul quotidiano milanese del 18/6 denuncia che gli inquilini dell'Iacp di Roma pagano un affitto medio mensile di 57mila lire. Giovanni Villa, il 6 luglio, fa quattro conti: sua madre (da una casa affittata, che da 5 anni non riesce ad avere) ha ricavato 1.219.540mila lire e lo Stato 1.612.000. Ancora Pierangelo Raffa, il 10/7, denuncia che lo Stato s'è mangiato la parola, mangiandosi l'Ilor. Sul quotidiano del 20/7 Gilberto Garbagnati propone che l'Ici venga restituita ai proprietari con sfratto non eseguito e di eseguire immediatamente lo sfratto di tutte le persone che non hanno titolo per godere delle case popolari. Dina Scironi denuncia il 27/7 che fa comodo agli irregolari, a coloro che non pagano, a coloro che non hanno diritto, che non si eseguano gli sfratti.

Due rate per l'Ici, a favore dei concessionari

Il Corriere della sera pubblica il 10 agosto una lettera di Mario Rici: la ragione di dover versare l'Ici in due rate, è presto spiegata, lo si fa perché le concessionarie hanno diritto ad una provvigione minima di 3mila 500 lire per ogni incasso. Su *La stampa* del 18 giugno un lettore denuncia di dover pagare in tasse il 101 per cento di un reddito che non ha. Pietro Manes rileva sullo stesso giornale (15/7) che l'Ici incide alla rovescia: quanto più è modesto l'immobile, tanto più l'Ici incide sulla rendita. Ancora sul quotidiano torinese (7/7) una lettrice denuncia, fatti i conti: sono proprietaria di casa, non una miliardaria. Sul *Messaggero* del 19/6, Mario Bianco rileva l'incostituzionalità delle imposte sulla casa. Gianfranco Tintori sottolinea su *l'Indipendente* dell'8/6 che la tassazione sulla casa è un esproprio.

Su *Famiglia cristiana* del 14/7 Elia Gemignani si augura l'approvazione di una normativa sulle locazioni che "non leda ancora una volta la libertà di proprietà". Aldo Soleri rileva su *Epoca* del 22/6 che gli affitti, anche aumentati, vanno tutti in tasse.

Reiterati i decreti su parcheggi e silenzio-assenso

Sono stati reiterati con modifiche i decreti-legge, decaduti per mancata conversione in termini, riguardanti i parcheggi ed il silenzio-assenso per le concessioni edilizie.

Entrambi i provvedimenti saranno compiutamente illustrati nella loro edizione definitiva, dopo la conversione in legge.

Elenco professionisti per il nulla osta prevenzione incendi

Il Supplemento ordinario (n. 60) alla Gazzetta ufficiale del 3.7.1993 n. 154 ha pubblicato il Decreto ministeriale (Ministero interno) 30.4.1993 contenente gli elenchi (per provincia) dei professionisti di cui alla legge 7.12.1984 n. 818, concernente il nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.

Denuncia Avvocati

Nelle esecuzioni, occorre trasparenza

Pesante denuncia dell'Ordine avvocati di Milano a proposito delle esecuzioni di rilascio. In un ordine del giorno approvato dal suo Consiglio direttivo si rileva, apertis verbis, che "l'attuale sistema di concessione della Forza pubblica, *oltre a mancare di trasparenza*, non è rispettoso nè della legge nè delle ordinanze prefettizie". Il documento fa altresì presente che "è inaccettabile che non venga mai concessa la Forza pubblica in assistenza agli sfratti per finita locazione".

In un articolo sulla *Rivista del Consiglio*, Bollettino dell'Ordine milanese degli avvocati, si denuncia il fatto che non si eseguono più di 3/4 sfratti al giorno, nonostante che il Questore abbia garantito l'esecuzione di 25 sfratti al giorno: "Nonostante che la norma sui patti in deroga - è scritto - abbia aperto il mercato delle locazioni, molti conduttori anche benestanti si adagiano sulla certezza che la Forza pubblica non viene mai concessa nelle finite locazioni".

Per comodo (e lucro) dei farmacisti

Su *la Repubblica* dell'11/12 luglio (pag. 12), il sen. Visentini lamenta che la farmacia di Piazza di Spagna a Roma non abbia ancora ottenuto dal Comune l'autorizzazione a trasferirsi, nonostante la proprietà abbia disdegnato il contratto di locazione.

Ma il sen. Visentini può stare tranquillo: ad aspettare (e a subire le conseguenze del ritardo) sarà ancora - e solo - la proprietà.

In pieno 1993, esiste ancora nel nostro ordinamento una legge del 1950 (dichiarata perfettamente costituzionale nel 1987) che blocca l'esecuzione degli sfratti delle farmacie in pratica fino a che queste ultime non possano (o non vogliano, data questa comodità) trasferirsi. Il tutto - com'è ovvio - senza ristoro per la proprietà, chiamata anche in questo caso a sovvenire a necessità generali (o all'interesse dei farmacisti) con il proprio patrimonio, come se per questo già non pagasse abbondanti tasse.

Vieri Poggiali a Radio 2 sulla casa**Patti in deroga e Fisco nelle considerazioni del noto giornalista economico**

D. C'è un tema che sta ridiventando piuttosto caldo, in questi tempi che per le faccende dell'economia sono comunque caldissimi in ogni dove, anzi roventi. È quello della casa, inteso sia sotto il profilo delle compravendite, che sotto quello degli affitti. Allora parliamone oggi, nell'angolo dell'economia che appunto scatta a quest'ora. Il nostro ospite è come sempre Vieri Poggiali, che invitiamo ad una specie di preventiva radiografia, prima di passare ad opinioni.

R. La situazione, in sintesi estrema, è quella che emerge solo che (girando un po' per le strade d'una grande città) si alzino gli occhi. Dappertutto cioè è pieno di cartelli di vendesi e di affittasi (o locasi, dove si usa di più questa dizione) ...

D. ... il che vuol dire allora che adesso esiste di nuovo un mercato abbastanza ampio, esistono insomma più possibilità di trovare casa sia comperandola che puntando ad averla in affitto.

R. Precisamente. Una conferma la danno i tanti annunci economici sui giornali e poi le pagine di quei fogli specializzati per ogni genere di scambi, come qui a Roma è per esempio Porta Portese e a Milano Seconda Mano. Sono zeppi, appunto, di offerte di appartamenti in vendita. E, dopo molti anni nei quali invece si ventilavano soltanto foresterie, adesso esistono anche vere offerte di affitto.

D. Difatti se ben ricordo se n'è già parlato anche qui alla nostra trasmissione, non molto tempo fa, illustrando quei patti che adesso sono possibili, in deroga all'equo canone.

R. Certo. Sempre nella radiografia, (come prima la si è chiamata), va detto che questi contratti in deroga stentano un po' a decollare. Un terzo elemento è che in qualche città, a Milano in particolare, si assiste ad un risveglio di attenzione dei magistrati sul mancato rispetto dell'equo canone, rapporto ai tempi nei quali avrebbe dovuto essere il riferimento unico in materia di abitazioni.

D. Non è un po' curioso che i magistrati facciano questa specie di crociata proprio adesso che l'equo canone declina?

R. Sì, è effettivamente curioso. D'altro canto, la legge è la legge, e i magistrati sono chiamati a colpirne l'inosservanza (anche se nel frattempo appare superata sul piano dei fatti e in parte anche su quello del diritto). Poi va rilevato che da una parte è addirittura alle viste una modifica della normativa sui patti in deroga, nel senso che un emendamento già approvato al Senato prevede che questi contratti si possano stipulare direttamente tra le parti anche senza l'intervento (che la legge prescrive ora come obbligatorio) delle organizzazioni vuoi degli inquilini vuoi dei proprietari. Un'altra mossa verso

la liberalizzazione. Per contro c'è il *Suina*, sindacato inquilini, che progetta ipotesi di norme di nuovo più restrittive, e cioè più favorevoli agli inquilini, sulla base del presupposto che c'è rischio di vederli troppo penalizzati.

D. In effetti, so che in molte città si sono registrati, con quei patti in deroga, addirittura raddoppi degli affitti ...

R. Aritmeticamente è così. Ma certi livelli erano assurdamente bassi, con l'equo canone. E poi, aperto uno spiraglio di liberalizzazione, ecco il fenomeno dal quale abbiamo preso le mosse, e cioè ricompaiono sul mercato case prima magari tenute vuote e sfitte. E adesso invece, proprio perché si manifesta una tendenza a liberalizzare di più i contratti, vengono riofferte.

D. Mi par di capire dal Suo tono che Lei è decisamente favorevole più a liberalizzare, che a riproporre discipline capaci di calmirare i livelli dei fitti.

R. Sicuramente. Il mio convincimento è che un mercato non va mai stravolto, come invece è accaduto con la legge per l'equo canone, la 392. Non a caso ora vien fatta decadere foglia dopo foglia, come un carciofo. Sotto questo profilo, debbo dire che l'iniziativa dei magistrati di perseguire ora l'inosservanza dell'equo canone mi lascia francamente un po' perplesso ...

D. ... ma Lei stesso diceva, prima, che debbono comunque far sì che la legge venga osservata.

R. Oddio sì, ma est modus in rebus come diceva Orazio. L'equo canone è stato aggirato sistematicamente, o quasi, dai proprietari privati (non da enti o compagnie di assicurazione per impossibilità materiale). È stato aggirato appunto inventando il contratto cosiddetto di foresteria, di appartamenti arredati magari con un par di suppellettili tanto per giustificare appunto lo scavalco dell'equo canone. Ma solo così quegli appartamenti stavano sul mercato. Altrimenti, con ogni probabilità, ne sarebbero stati tenuti fuori, vuoti e sfitti. La giustizia non è un'astrattezza. Ci si deve pur chiedere se era meglio avere case in più sul mercato, con qualche aggiramento d'una legge peraltro assurda (perché, non dimentichiamo, per le più vecchie abitazioni l'equo canone ne azzerava la redditività, e non avvenivano più manutenzioni); oppure, stavo dicendo, c'è da chiedersi se era meglio avere più case sfitte e tenute vuote, pur di rispettare però una legge così balorda, appunto, che dopo anni la si revisiona. Pensiamo che un milione di lire del 1978, anno in cui venne introdotto l'equo canone, per effetto di svalutazione sono divenute quasi 4 milioni e 100.000, oggi. Ma in questi stessi 15 anni un canone di locazione fatto secondo legge è salito solo a 2 milioni e 732.000 lire. Il potere d'acquisto d'un reddito da equo canone ha perso il 48 per cento. Assurdo. E dalle leggi assurde ci si deve pur difendere ...

CONTINUA ALLA PAGINA SUCCESSIVA

RICORDIAMOCI DI COSTORO ...

L'on. Paolo Mengoli (dc) ha interrogato il Presidente del Consiglio dei ministri per sapere quali provvedimenti si intendano assumere posto che "i nuovi estimi catastali portano le imposte Irpef, Ilor ed Ici ad entità che spesso superano le entrate per gli affitti, soprattutto se affittati ad equo canone". Il parlamentare rileva che "stanno di conseguenza, come a Bologna, aumentando le richieste, da parte dei proprietari, dei patti in deroga".

L'on. Nicola Pasetto (msi) ha rivolto un'interrogazione ai ministri degli affari sociali e dei lavori pubblici sottolineando che "a dicembre, in tutta Italia, andranno in esecuzione decine di migliaia di sfratti esecutivi, già programmati con l'intervento della Forza pubblica" e che "a fronte di tale nota situazione a tutt'oggi il mercato immobiliare, anche e soprattutto a seguito della recente riforma legislativa, anziché ampliarsi e favorire l'accesso alla locazione abitativa si è ulteriormente ristretto". Il parlamentare chiede "quali urgenti provvedimenti i ministri interrogati intendano adottare al fine di garantire alle famiglie, ai cittadini che versano nella situazione sopra descritta, che allo scadere delle proroghe nel mese di dicembre non finiranno in mezzo ad una strada".

L'on. Tommaso Bisagno (dc) ha interrogato il Presidente del Consiglio e il ministro dei lavori pubblici evidenziando che, con l'Ici, è stato preso di mira un settore supertassato e mortificato e chiedendo "una profonda revisione non solo dell'Ici, ma dell'intero sistema di tassazione della casa, per la sua semplificazione e una significativa riduzione della pressione fiscale".

Vieri Poggiali a Radio 2 sulla casa

SEGUE DALLA PAGINA PRECEDENTE

D. E adesso però perché stentano, i patti in deroga?

R. Forse è presto per un bilancio, perché su circa 5 milioni e mezzo di contratti d'affitto esistenti ne sono scaduti solo 300.000, e su questi pare che solo un decimo circa abbia dato luogo ad accordi con le nuove norme, cioè con la deroga. Bisognerebbe però aspettare la fine del '94, entro il quale altri 700.000 contratti vanno in scadenza, per valutare quanto e se funzionano i patti in deroga. Spesso agenzie e intermediari li ignorano. L'intervento obbligatorio del sindacato non piace a molti, così come non piace l'idea di durata di 4 più altri 4 anni. E poi bisognerà aspettare che passino i due anni di proroga accordati agli inquilini in caso di disaccordo col padron di casa sul livello di aumento dell'affitto. Però di effetti positivi già se ne sono visti, e direi anche non pochi.

D. Quali, per esempio?

R. Sono appunto tornate molte case sul mercato, il mercato nero si è insomma ridimensionato. Diminuita anche la spinta per comperare (non dimentichiamo che a volte derivava anche e proprio dall'impossibilità di decenti occasioni d'affitto); diminuita dunque questa pressione, scendono anche i prezzi per compravendite. Il che, per i potenziali compratori, è un bene.

D. Ma convien ancora puntare a comperare?

R. Ritengo di sì, naturalmente quando se ne abbia la possibilità. Anche se oggi gli immobili scontano imposte pazzesche.

D. Quanto è aumentata la fiscalità, sulle case?

R. Un dato raggelante dice che fatte uguali a 100 le imposte sugli immobili di tre anni fa, oggi quel livello è salito a 251. Tra Invm, ISI, IVA, gli italiani proprietari di case già nel 1992 hanno pagato cifre enormi. Nasce anche di qui l'offerta di abitazioni che magari prima uno si permetteva il lusso di tenere inattive.

D. Allora le novità sono state complessivamente utili, mi pare di poter concludere.

R. Già, salvo che ora c'è chi medita di tornare indietro, invece di andare avanti, e di introdurre nuovi vincoli, che forse farebbero sparire di nuovo sia compravendite che affitti. Personalmente sono convinto di due cose. La prima è che a questo punto, dopo aver spremuto gli immobili come limoni, il fisco dovrebbe fare come i ragazzini quando giocando fanno arimorta, cioè pausa di sospensione. Occorrerebbe garantire che dopo il diluvio di imposte sulla casa, adesso per qualche anno ci sarà bonaccia. A quel punto potrebbe riprendere a lavorare di più l'industria edilizia, che movimenta tanti altri settori, e non comporta importazioni...

D. ... sarebbe insomma anche uno strumento di lotta alla recessione, il rilancio dell'edilizia.

R. Certamente. La seconda cosa

della quale son convinto è che la via maestra per ripristinare definitivamente un mercato della casa fisiologicamente ben funzionante sarebbe quella di liberalizzare totalmente, completamente, la contrattazione...

D. Ma così non ci sarebbe più protezione per soggetti più deboli, per chi ha minori possibilità economiche.

R. Un momento, non avevo finito. La liberalizzazione la vedrei accompagnata intanto da forme di sussidi per i meno abbienti, appunto, e poi dalla introduzione della possibilità di detrarre in tutto o in parte, a seconda delle fasce di reddito, il costo dell'affitto. Il che consentirebbe anche i controlli incrociati attraverso i quali individuare l'incasso dei fitti, il reddito delle case.

D. Forse non abbiamo il tempo per il vocabolario, ma se ce n'è, spieghi un po' che vuol dire quel rating così di moda da quando le famose agenzie americane ce lo riducono.

R. È parola inglese dai significati multipli, curiosamente convergenti nel caso italiano. Sono traduzioni letterali giuste tanto valutazione che classifica, e però anche rampogna, almeno nel lessico familiare. Difatti il rating espresso sul nostro debito pubblico è un giudizio, dunque una valutazione (di affidabilità, appunto). Che si manifesta con una specie di punteggio da pagella (eco la classifica). E che, abbassandosi, è per noi suonato come rampogna. Ci sta insomma proprio tutto, nel termine.

DIFFERENZE TRA ENFERVALEZZI E MODIFICAZIONE IN CENSO/VALORE (1)		
INFERVALEZZI	MODIFICAZIONE	INFERVALEZZI
CENSO ATTIVO	Alloggi condotti	Alloggi (maggiore parte, circa 400 mila)
INFERVALEZZI MODIFICAZIONE	Art. 1023 c.c. (obbligato)	Art. 1023 c.c. (obbligato) Art. 1021 c.c. (obbligato)
FINALITÀ	Alloggi gestiti dalle nuove società (a proprie spese)	- Acquisizione delle case nuove; - Con più valore delle case nuove; - Maggiore redditività delle case nuove
LAVORI	- Non sono in deroga; - Non hanno più il vincolo di durata; - In deroga non può essere usata la durata degli altri partecipanti.	Inferivalessi (Art. 1023 c.c.) Transazioni gestite o realizzate (Art. 1021 c.c.) - Proprietà delle case nuove; - Aumento del valore delle case nuove; - Maggiore redditività delle case nuove; - Maggiore redditività delle case nuove.

(1) IANUCCI, M. (1992), *Il mercato delle case in Italia*, Casa Editrice La Tribuna, Firenze.

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

GIULIO TREMONTI (da *la Repubblica* 20.8.92)

DI TUTTO UN PO' SULLA CASA

Visentini: tasse fabbricati, insopportabili

La *Gazzetta del Mezzogiorno* ha dedicato ai patti in deroga un compiuto inserto, curato in collaborazione con la Confedilizia di Bari. Sullo stesso, anche un articolo del Presidente confederale ("Un evento storico, in attesa del libero mercato") ed un'intervista all'avv. Franco Zippitelli, Presidente della Federazione pugliese della Confedilizia.

Importante articolo di Bruno Visentini su *la Repubblica* del 13-14 giugno. L'ex ministro delle Finanze definisce in un articolo ("La babele del fisco") "insopportabile" l'imposizione sui fabbricati.

Su *L'Opinione* del 28 luglio, intervista al prof. Gianni Marongiu. L'illustre cattedratico (è professore di Scienza delle Finanze all'Università di Genova) sottolinea le prese di posizione del Presidente confederale sull'Ici, evidenziando l'illegittimità di legificare estimi già dichiarati illegittimi dal Tar (e sui quali l'imposta, invece, si basa).

Su *L'Indipendente* del 13 giugno, articolo a tutta pagina dal titolo "Quell'immobile è tartassato. Troppe imposte gravano sulla casa. E lo Stato incassa meno". Lo stesso quotidiano ha pubblicato il 15 luglio un articolo del Presidente Sforza Fogliani ("L'Ici è soltanto un'orribile tortura"), che in materia ha pure pubblicato - lo stesso giorno - un articolo sul quotidiano milanese *il Giornale* ("Una mascalzonata mantenere l'Ici").

L'Ici viene dal canto suo definita "il balzello più odiato dagli italiani" da Flora Lepore su *Noi* (che ha anche pubblicato l'istanza per i rimborsi predisposti dalla Confedilizia, nel testo integrale).

Su *Il Mondo* del 12 luglio, Giovanni Mediolì evidenzia che, con i canoni che percepiscono, molti proprietari non riescono neppure a pagare le tasse: in un'intervista, lo sottolinea anche il Presidente confederale. Luca De Biase e Sandro Mangiaterra - su *Panorama* del 25 luglio - riportano (insieme alle dichiarazioni del Presidente Sforza Fogliani) alcune dichiarazioni del prof. Uckmar, nelle quali - fra l'altro - l'illustre fiscalista evidenzia il caso di un suo cliente che, quest'anno, ha dovuto farsi fare un prestito in banca per pagare le tasse. Nello stesso articolo, una dichiarazione del prof. Tremonti: "Prima s'è spinto all'acquisto della casa. Poi, s'è cominciato a martellarla". Del resto, il Censis rileva che gli italiani hanno speso, già nel 1991, oltre 5 mila miliardi in immobili oltreconfine. In precedenza - su *Panorama* del 4 luglio - Roberto Seghetti aveva riportato una denuncia del Presidente Sforza Fogliani (che ne aveva già parlato alla Tv, a *Milano, Italia*): un proprietario che, magari da 8-10 anni, non riesce ad avere la disponibilità della casa occupata dall'inquilino, paga su quella casa (dato che non la abita) come seconda casa. Cose da Terzo mondo, davvero.

Procedimento amministrativo, come prendervi parte

Fino al 1990, i provvedimenti amministrativi erano paragonabili ai fulmini a ciel sereno: senza preavviso alcuno, calavano sui destinatari o sugli interessati senza che questi avessero la possibilità di intervenire nel procedimento di emanazione.

La legge n. 241/1990 ha portato importanti novità. Infatti, le norme del capo III di detta legge (intitolato "Partecipazione al procedimento amministrativo") prevedono che:

- l'avvio del procedimento deve essere comunicato "ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento è destinato a produrre effetti", a "quelli che per legge devono intervenire", ai soggetti in-

diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento" (art. 9).

I soggetti indicati hanno diritto di prendere visione degli atti del procedimento (esclusi i documenti coperti da segreto di Stato o da divieto di divulgazione) e di "presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento" (art. 10).

Se le osservazioni presentate dai soggetti di cui sopra sono corrette, l'amministrazione può accordarsi con gli interessati, determinando il

Schema di istanza

(Indicazione dell'Amm.ne cui l'istanza è destinata)
(data)

Istanza (ai sensi di legge n. 241/1990)

Il sottoscritto..... nato a..... il..... residente in..... (se l'istanza è presentata da associazioni o comitati) quale legale rappresentante della..... con sede in.....

premette:

- con comunicazione in data..... codesta amministrazione ha informato il sottoscritto (l'associazione scrivente) dell'avvio del procedimento avente per oggetto..... (se la comunicazione non è arrivata: di essere a conoscenza della pendenza, presso codesta amministrazione, dell'avvio del procedimento.....)
- il sottoscritto (l'associazione) ha interesse a partecipare al suddetto procedimento, in quanto (specificare i motivi)

Ciò premesso

il sottoscritto dichiara di volersi avvalere della facoltà prevista dagli articoli 9 e 10 della legge 241/90 ed a tale fine chiede

di poter prendere visione degli atti del procedimento e si riserva di presentare memorie scritte e/o documenti, relative al procedimento stesso.

(Se la comunicazione non è stata inviata) il sottoscritto chiede che gli venga comunicato quale ufficio e quale persona sono responsabili del procedimento, nonchè in quale ufficio è possibile prendere visione degli atti del procedimento.

Eventuali comunicazioni potranno essere inviate (indicare la residenza, oppure la sede)

Distinti saluti
(firma)

dividuati o facilmente individuabili, diversi dai diretti destinatari, ai quali possa derivare un pregiudizio (art. 7): fatta eccezione per i casi di "particolare esigenza di celerità del procedimento". L'omissione della comunicazione costituisce vizio di violazione di legge (così TAR Veneto 13/5/1992); la comunicazione deve indicare: l'amministrazione competente; l'oggetto del procedimento promosso; l'ufficio e la persona responsabile del procedimento; l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

- "qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonchè i portatori di interessi

contenuto discrezionale del provvedimento finale: l'accordo va stipulato per atto scritto a pena di nullità, salva diversa disposizione di legge, ed è regolato dai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti (in quanto compatibili).

Le novità introdotte dalle norme qui illustrate non si applicano, in base all'art. 13, "nei confronti dell'attività della pubblica amministrazione diretta all'emanazione di atti normativi, amministrativi generali, di pianificazione e di programmazione; sono altresì esclusi i procedimenti tributari, ai quali si applicano le particolari norme che li regolano".

Gianluca Groppi

PATTI IN DEROGA

Più libertà per l'abitativo che per l'uso diverso? Assurdo

Nonostante le decisioni dei giudici che ritengono la contrattazione in deroga dall'equo canone applicabile anche all'uso diverso dall'abitativo, continuano le resistenze (ideologiche - cioè, degli operatori di diritto di sinistra - e corporative) ad una conclusione siffatta. Sono resistenze che si aggrappano agli "scopi" (meglio: ai pretesi scopi) della normativa, anziché alla sua lettera (indiscutibilmente a favore dell'estensibilità, per il fatto stesso che essa parla di deroga "alle norme" della legge dell'equo canone, senza limitarne in alcun modo il campo).

A voler seguire i "riduttori" sulla via interpretativa degli "scopi", c'è comunque un argomento principe da opporre: ed è che, anche nell'uso diverso, il canone non è libero (vincolato com'è ad un aggiornamento al 75 per cento di un Istat "politico", per 12 anni) per cui anche in questo settore la pattuizione in deroga costituirebbe un (parziale) superamento della penalizzazione recata dall'inasprimento dell'imposizione fiscale. Ma c'è - soprattutto - un altro argomento ancora, che porta a concludere per l'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso: sarebbe, infatti, veramente assurdo che quel poco di libertà che essi rappresentano, venisse introdotto nel nostro ordinamento giuridico per le locazioni abitative (ove, tutt'al più, possono darsi esigenze sociali da tutelare) e non per le locazioni ad uso diverso e commerciali in ispecie (ove si confrontano puri e semplici interessi economici, di per sé di pari dignità). Ma tant'è: pur di andare contro questo piccolo spiraglio di libertà, molti detrattori della pattuizione in deroga, anche a questo si sono piegati (a pretermettere pretese esigenze sociali - da essi sempre accampate - per proteggere puri e semplici interessi materiali, da loro sempre guardati dall'alto in basso, specie se riguardanti altri interessati che non fossero loro direttamente).

Sbloccato (un po') il mercato e calmierati (di certo) i canoni

Il mercato della locazione è stato parzialmente sbloccato, e i canoni sono stati calmierati. Naturalmente, il riferimento è agli unici canoni liberi che esistevano finora (foresterie, vere o finte). E quanto al mercato, ci sarebbe bisogno di ulteriori, forti iniezioni di libertà. I patti in deroga, insomma, hanno funzionato, ma - condizionati come sono, in mille modi - hanno solo fatto quel che hanno potuto. Queste le conclusioni degli osservatori attendibili - da ultimo, *Nomisma* - a proposito di un istituto come quello dei contratti in deroga all'equo canone, fin dall'inizio osteggiato da qualche professionista (di poco momento) e da qualche sindacato inquilini (quelli che temono la verifica che ne deriva della loro reale consistenza sul territorio).

In dieci anni, i patti in deroga per i fondi rustici sono stati all'incirca 10mila. La Confedilizia ha stipulato 44.236 contratti in deroga per le locazioni urbane in soli 8 mesi di operatività della nuova legge. Giunti all'anno di operatività, si è raggiunta una percentuale del 12/13 per cento di tutti i contratti denunciati in un anno alla Pubblica Sicurezza. Una percentuale altissima, se si tiene conto che non tutti i contratti scadono contemporaneamente (la gran parte - anzi - scadrà nel '95) e che gli inquilini possono rifiutare il patto in deroga e restare per altri due anni in casa.

Quanto ai canoni, si è pacificamente verificato quel che si è sempre detto (e saputo). Che i patti in deroga hanno eliminato le punte all'insù e le punte all'ingiù. La Confedilizia rileva un aumento del 70 per cento rispetto all'equo canone nei rinnovi, e dell'85 per cento nelle nuove locazioni. Secondo "Nomisma", i canoni liberi diminuiscono anche del 30 per cento (per Confedilizia, fra il 30 e il 40 per cento).

I patti in deroga e l'assistenza delle associazioni di categoria

Il D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni nella L. 8 agosto 1992, n. 359, all'art. 11, 2° comma prevede che "Nei contratti di locazione relativi ad immobili non compresi fra quelli di cui al comma 1 ... le parti, con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, possono stipulare accordi in deroga alle norme della citata legge n. 392 del 1978".

Con la disposizione sopra riportata, come è noto, si è voluto introdurre, sia pure in via transitoria, accanto al regime legale dell'equo canone, un regime di autonomia contrattuale, prevedendo la possibilità che le parti regolino liberamente pressochè ogni aspetto del rapporto locativo, a condizione però che ciò avvenga con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria.

A tale proposito si è, dunque, parlato di "autonomia assistita" o di "libertà vigilata" (così C. Sforza Fogliani, Patti in deroga. Il contratto tipo commentato p. 156) e ciò, a rimarcare il fatto che il legislatore, anzichè ripristinare le condizioni di un libero mercato degli alloggi, nel tentativo di rendere più graduale e dilazionato il passaggio da un regime fondamentalmente vincolistico ad un regime di libertà negoziale, ha preferito predisporre un meccanismo di controllo dell'equilibrio generale del contratto affidandolo a soggetti come l'organizzazione della proprietà edilizia da un lato e dell'inquinato dall'altro, che dei rispettivi interessi in gioco sono portatori.

Del resto, il meccanismo in parola, introdotto con la L. 359 per la prima volta in materia di locazioni urbane, riproduce una formula già sperimentata nella legislazione agraria (art. 23, L. 11 febbraio 1971, n. 11 come modificato dall'art. 45 L. 3 maggio 1982 n. 203) nella quale, peraltro, ha dato buoni risultati: il che ha potuto consentire l'utilizzo, ai fini interpretativi ed applicativi della disposizione che qui si esamina, dei principi che via via la giurisprudenza è andata enucleando in materia appunto di locazioni agrarie (cfr. P. Scalettaris, Prime considerazioni sui patti in deroga nelle locazioni urbane, in Arch. loc. 1992, p. 707).

Così è stato chiarito che l'assistenza se da un lato non deve essere intesa come attività finalizzata

alla partecipazione al momento di formazione del contratto, perchè in tal modo verrebbe compressa la libertà contrattuale dei singoli contraenti in violazione degli artt. 41 e 42 Cost., dall'altro essa non deve tradursi nella semplice presa d'atto o convalida di un accordo già concluso, dovendosi, invece, estrinsecare in un controllo attivo delle varie clausole contrattuali che devono essere approvate dall'interessato in presenza di un funzionario dell'associazione (cfr. Cass. 27 luglio 1990, n. 7521; Cass. 12 agosto 1988, n. 4936; Cass. 14 marzo 1980, n. 1725).

Fatta questa veloce premessa, nelle brevi note che seguono vogliamo soffermare la nostra attenzione sulla parziale modifica suggerita dal Senato proprio in materia di assistenza obbligatoria per la stipula dei patti in deroga.

Come è noto, la Commissione Affari Costituzionali del Senato ha recentemente approvato, in sede referente, un emendamento in base al quale proprietario ed inquilino potrebbero stipulare contratti di locazione in deroga alla legge dell'equo canone, oltre che con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria, con l'assistenza di avvocati e procuratori e anche da soli, a patto però che vengano rispettate le condizioni di cui all'art. 11 della 359. Insomma, verrebbe meno l'obbligatorietà dell'assistenza sindacale.

Tale eventualità è stata salutata da taluno con estremo favore, in quanto essa assegnerebbe a tutti i cittadini "il diritto della massima libertà nel decidere a chi rivolgersi in caso di bisogno o di evitare di farlo se si ritiene di applicare la legge senza incorrere in errori" (cfr. M. Menichella - I patti in deroga perdono a sorpresa l'obbligo della consulenza sindacale, in Il Sole-24 ore del 2 aprile 1993).

A tale proposito vale la pena di ricordare che in questi primi mesi di applicazione uno degli aspetti maggiormente contestati da proprietari ed inquilini è stato proprio quello della corresponsione alle rispettive associazioni di categoria di denaro a vario titolo: o per l'iscrizione all'organizzazione o per la consulenza ricevuta.

Ora, è evidente che con la riforma proposta dal Senato tale evenienza potrebbe venir meno, questo sempre che proprietari ed inquilini non decidessero di farsi assistere, nella stipula dei contratti, da avvocati o procuratori, nel qual caso, infatti, occorrerebbe onorare agli anzi detti professioni-

sti per la consulenza ricevuta la rispettiva parcella che potrebbe essere, peraltro, più onerosa degli importi finora corrisposti alle associazioni di categoria.

Ma, a parte questo aspetto, secondario, ciò che va chiarito è che l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilino "non è la consulenza che può dare l'avvocato o di cui possono fare a meno quelle parti che addottorate sanno benissimo ciò che la legge consente o non consente, senza che nessuno debba dirglielo" (così C. Sforza Fogliani: Contratto di locazione, quale assistenza?, in Italia Oggi del 20 aprile 1993).

Essa, infatti, costituisce, già lo abbiamo detto, una sorta di controllo di merito dei contrapposti interessi in gioco affidato a soggetti che di quei rispettivi interessi sono portatori.

Analizzando il problema in quest'ottica, si intuisce chiaramente che eliminare l'assistenza delle organizzazioni sindacali significa eliminare, non già una sorta di consulenza informativa, ma il meccanismo dell'autonomia assistita che i patti in deroga, pur con tutti i limiti che gli stessi presentano, hanno introdotto in materia di locazione urbane, consentendo di uscire dalle imposizioni dell'equo canone.

Pertanto, la posta in gioco non è di poco conto, in quanto il rischio potrebbe essere quello di tornare puramente e semplicemente al regime vincolistico della L. 392/78.

Ciò che, dunque, deve essere chiaro è lo scopo che, in ultima analisi, iniziative come quella in argomento si prefiggono: se, infatti, esse si muovono nell'ottica di ripristinare le condizioni di un libero mercato degli alloggi, sostituendo un regime di libertà piena a quella "vigilata" dall'"autonomia assistita", allora ben vengano, ma se così non è, allora esse "rappresentano una seria minaccia, della quale chi ha a cuore le sorti della proprietà edilizia deve preoccuparsi, perchè costituiscono, alla fin fine, solo il più propizio viatico al ritorno puro e semplice alle leggi dell'equo canone o, perlomeno, a nuove gabbie preconstituite dalle quali speravamo, coll'autonomia assistita, di essere, per sempre, e finalmente usciti" (così C. Sforza Fogliani, Contratto di locazione, quale assistenza?, in Italia Oggi del 20 aprile 1993, già citato).

Maria Giovanna Gallini

ESTIMI

Nuovi rinvii della legge 75 alla Corte costituzionale

La Commissione tributaria di 1° grado di Piacenza (Pres. rel. Bongiorno) ha rinviato alla Corte costituzionale la legge 24.3.1933 n. 75, che ha "legificato" in via provvisoria gli estimi a valore varati nel 1991. La questione di costituzionalità, è stata sollevata in relazione agli artt. 3,24,102 e 103 della Costituzione.

La legge sugli estimi - come già riferito - è stata sottoposta all'esame della Corte costituzionale anche dalla Commissione tributaria di 1° grado di Venezia, con due diverse ordinanze emesse da differenti sezioni.

Legittimo il deposito alla casa comunale?

La Commissione tributaria di 1° grado di Firenze (Pres. rel. Sergio) ha sottoposto all'esame della Corte costituzionale la normativa catastale che prevede il deposito degli accertamenti catastali nella casa comunale, con avviso alla generalità dei cittadini mediante manifesto e decorrenza da tale avviso del termine per la presentazione dei ricorsi. La Commissione ha rilevato nella normativa de qua una palese violazione del diritto di difesa.

Importante sentenza

Predeterminabile il maggior danno per tardato rilascio

Con sentenza 5.2.1993 n. 1463 (pubblicata per esteso sull'Archivio delle locazioni e del condominio 1993, 255) la Cassazione ha stabilito il principio che "L'art. 1591 c.c., che nel caso di mora del conduttore nella restituzione dell'immobile locato, riconosce al locatore il diritto al corrispettivo convenuto ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno, non preclude alle parti la possibilità di predeterminare il maggior danno in modo da escludere la necessità di fornire la prova".

È allora importante inserire una clausola di questo genere nei contratti in deroga.

La "proroga" del comma 2 bis dopo la Corte costituzionale

La Corte costituzionale si è dunque pronunciata (sent. n. 323/93) sul famoso comma 2 bis dell'articolo 11 della legge 359/92 (cioè: sulla "proroga" di due anni dei contratti di locazione). E ha detto una cosa, di certo: che la disposizione in questione è costituzionalmente legittima in quanto venga interpretata nel senso che sono fatte salve le esigenze dei proprietari di casa di cui alle fattispecie enunciate dagli articoli 29 e 59 della legge n. 392 del 1978 (equo canone). A proposito dei contratti di locazione in corso, ha testualmente detto che *le intenzioni* del locatore di utilizzare in proprio l'immobile o di effettuare sullo stesso opere "sono da ritenere egualmente, ed anzi a maggior ragione, applicabili alla parallela e più ristretta proroga *ex lege*, che può essere impedita, anche nel suo ulteriore corso, quando ricorrano le specifiche e comprovate esigenze del locatore, nei casi ed alle condizioni che la stessa legge prevede".

A questo punto, peraltro, la Corte ha demandato ai giudici di merito di individuare gli strumenti processuali tramite i quali fare corretta applicazione della norma come interpretata. Sempre per i contratti in corso all'agosto '92 (e poichè non si è, all'evidenza, in presenza nè di un'azione di recesso nè di un'azione di diniego di rinnovazione) il locatore dovrà dichiarare la sua *intenzione* nell'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (semmai, corroborandola con un'autocertificazione). E il giudice dovrà prendere atto di quella dichiarazione - formulata sotto le comminatorie delle sanzioni di legge, anche previste dalla legge dell'equo canone - e convalidare la licenza o lo sfratto. Non essendo, dopo la sentenza della Corte, più paralizzato da una norma che gli viene imposto di interpretare proprio nel senso di preservarne la costituzionalità.

Ove il giudice non convalidasse, il giudizio - ottenuta o meno l'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto - proseguirà per il merito, ed in quella sede potranno facilmente provarsi le *serie intenzioni* del locatore (sulla base di capitoli di prova che potranno essere dedotti già negli atti di intimazione di licenza o di sfratto).

RISOLUZIONI MINISTERIALI

I passi carrai "a raso"

Con la nota sopradistinta, codesto Ente ha chiesto di conoscere, in sostanza, se sia applicabile la tassa di cui trattasi agli accessi carrabili che si aprono direttamente sulla via pubblica, senza alcun manufatto.

In proposito, codesto Ente medesimo esprime l'avviso che l'interpretazione secondo la quale gli accessi in questione siano da ritenersi intassabili contrasta con il disposto di cui agli artt. 192 e seguenti del testo unico per la finanza locale, approvato con R.D. 14 settembre 1931, n. 1175 e successive modificazioni, nella considerazione che, nel caso di specie, l'occupazione del suolo pubblico è determinata dal fatto stesso di non consentire la sosta davanti all'ingresso della proprietà privata. Ritiene, inoltre, che una tale interpretazione sarebbe non equa, in quanto creerebbe disparità di trattamento tra chi, per usufruire dell'accesso, è costretto a tagliare, a sue spese, il marciapiede e a corrispondere naturalmente la tassa e chi, invece, senza alcun onere, accede direttamente alla via pubblica.

Al riguardo, la scrivente, confermando quanto già precisato sull'argomento nella circolare n. 4 del 21 luglio 1987 (in "il fisco" n. 34/1987, pag. 5413, n.d.r.), della quale, ad ogni buon fine, si allega copia, ritiene che le osservazioni formulate da codesto Ente non siano fondate.

Ed, invero, occorre in primo luogo precisare che il riconoscimento della intassabilità degli accessi "a raso" di cui alla sopra richiamata circolare deriva unicamente dalla impossibilità di considerarli come passi carrabili in mancanza di opere o segni visibili che rendano "effettiva" la superficie di suolo pubblico sottratta all'uso della collettività.

Quanto sopra, in relazione alla letterale interpretazione dell'art. 195, comma 2, del menzionato testo unico per la finanza locale in base al quale oggetto dell'imposizione devono essere quei manufatti *costruiti* allo scopo di facilitare il transito dei veicoli dall'area pubblica verso gli edifici o i fondi.

Né, in senso contrario, si può argomentare che, comunque, il proprietario dell'accesso sprovvisto di manufatti riceva vantaggio quando il Comune, impedendo ad altri l'occupazione dello spazio antistante, gli consente in ogni momento il libero transito da e verso la proprietà privata.

In tal caso, infatti, l'applicazione del tributo sarebbe illegittima in quanto, prescindendosi dai principi che regolano la materia, si assoggetterebbe ad imposizione l'esercizio del diritto di accesso alla proprietà privata che, essendo generale e prioritario, deve essere, comunque, assicurato dall'Ente a tutti i cittadini (Risoluzione Dir. Fin. Loc. n. 7/Q/619)

Stangata a sorpresa sulla prima casa

SECUNDA potremo dire per la transazione della prima casa gli scatti non finiscono mai. Il ora in avanti, infatti, chi compra un appartamento in città per destinarlo a sua prima abitazione non può più beneficiare dei notevoli sconti fiscali conosciuti dalla cosiddetta legge Fornero, se già possiede un altro immobile in Italia o all'estero. E' un altro elemento disincentivante del nostro Fisco, cui occorre al più presto trovare rimedio se non si vuole paralizzare del tutto il mercato immobiliare già in forte crisi e torturato da ipotesi di...

Vediamo così pesantemente penalizzati migliaia di cittadini, e in particolare gli emigranti, che hanno già firmato dei compromessi per l'acquisto della prima casa, ma che dovranno sborsare parecchi milioni di lire in più all'ufficio del Registro. Il provvedimento colpisce anche i costruttori che rischiano di non vendere più migliaia di appartamenti pronti per la consegna.

A sorpresa, la Commissione Bilancio, Tesoro e Programmazione della Camera ha, infatti, approvato un emendamento del relatore Bruno Tabacchi (dcl), annullando gli sconti della legge Fornero, e conosciuti dal governo Ciampi e chi dichiarava, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto ed non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel Comune ove è situato l'immobile e di volerlo adibire a propria abitazione principale.

Ma con la fibbia obdota ed ottusata da Ciampi e Maniacoletto e a palazzo Madama il testo originario del primo comma lettera b, prima di essere letta, ha colto le due lingue su come vengono formulate le norme in Parlamento, n.d.r.) dell'articolo 18 del decreto-legge numero 158 del 25 maggio scorso si è notevolmente ridotto.

Di conseguenza può beneficiare dell'abbasso fiscale solo chi dichiara ed non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo. Tutto il resto è stato cancellato dalla Camera senza alcun dibattito in aula. Per di più non viene specificato che l'immobile sia ubicato in Italia. Pertanto, paradossalmente, non può beneficiare più della legge Fornero neppure chi possiede addit-



ture un pied-à-terre in Francia o in qualsiasi altro Paese estero.

La differenza tra i due testi è sostanziale, perché il decreto-legge governativo facilitava l'acquisto della prima casa, essendo prevista la tassazione di un appartamento non di lusso al 4% di imposta di registro o di Iva e 800 mila lire per imposte fisse unitarie e ipotecarie anche per chi possedeva in Italia un'altra abitazione.

Ad esempio, il signor Rossi, per seconda proprietà di una casa in Calabria, poteva ugualmente acquistare un appartamento a Torino non di lusso e destinarlo a sua prima abitazione se nel capoluogo piemontese svolgeva la propria attività lavorativa.

Ora, invece, il signor Rossi per l'acquisto della casa a Torino dovrà pagare l'intera imposta di registro al Iva e le imposte fisse unitarie ed ipotecarie senza gli sconti della Fornero.

Supponendo che, in base ai nuovi scatti unitari, il valore fiscale dell'unità immobiliare sia di 300 milioni, il signor Rossi dovrà pagare complessivamente 30 milioni di lire, cioè il 10% (8% per imposta di registro più il 2% per imposte unitarie ed ipotecarie) del valore fiscale, se a vendere è un privato.

Se il Parlamento avesse, invece, convalidato il testo originario del decreto-legge, il signor Rossi avrebbe dovuto versare al Fisco solamente 12 milioni 800 mila, cioè il 4% di 300 milioni per imposta di registro e 800 mila lire per imposte fisse unitarie ed ipotecarie.

Insomma, il signor Rossi regalerà al fisco ben 17 milioni 200 mila lire. Ma si aggrava con l'acquisto della prima casa, tutelato dall'articolo 47 della Costituzione? Signor ministro della Finanza Romano Prodi, perché non corre subito ai ripari ripristinando il testo originario del decreto-legge?

Pierluigi Franz

«Manovra» e rivolta fiscale La testa di Luigi XVI

Nel 1992 gli italiani hanno prodotto per un valore medio pro capite di poco più di 26 milioni; di questi oltre 15 milioni sono stati assorbiti dai canali politici, dalle spese del settore pubblico, e solo 11 milioni sono stati utilizzati in base alle decisioni dei singoli, delle famiglie e delle imprese.

Siamo cioè arrivati ad un grado di sfruttamento politico-burocratico ai danni della collettività che non ha precedenti nell'intera storia d'Italia: il 57,6% di tutto quanto viene prodotto finisce requisito e messo a disposizione dell'immenso esercito di politici e burocrati che occupa stabilmente l'Italia ormai da molti anni. Lavoriamo dal 1° gennaio al 28 luglio per "lo Stato" e soltanto il resto dell'anno per noi e le nostre famiglie.

L'espansione ininterrotta dello statalismo ci sta impoverendo in assoluto (un fenomeno del tutto nuovo): nel quadriennio 1989-92, mentre le spese del settore pubblico a prezzi costanti (tenendo conto cioè dell'inflazione) sono aumentate in media del 4,9% l'anno (nel 1992 erano del 14% superiori a quelle del 1989, sempre in termini reali), il reddito "privato" (la parte del prodotto utilizzato in base alle scelte dei singoli, delle famiglie e delle imprese) è diminuito in media dello 0,72% l'anno, col risultato che nel 1992 era del 3,2% inferiore al valore di quattro anni prima. Continuiamo a produrre di più ma, grazie agli insaziabili appetiti del settore pubblico, ci resta sempre di meno. Dal 1989 al 1992 il prodotto interno lordo è cresciuto di quasi 314 mila miliardi, le spese del settore pubblico di 230 mila miliardi, il che significa che l'aumento della spesa pubblica ha assorbito circa il 73% dell'aumento del reddito: per ogni milione di prodotto in più, 730 mila lire sono andate alla spesa pubblica e solo 270 mila lire in tasche private.

La litania delle cifre potrebbe continuare a lungo, ma non voglio approfittare eccessivamente della pazienza del lettore. La morale, del resto, mi sembra assolutamente evidente: lo statalismo sta spiazzando la società civile. Se il processo dovesse continuare per tutto il decennio in corso, nulla di significativo resterebbe delle nostre libertà: chi deve consegnare oltre il 60% del suo reddito al pubblico spreco è uno schiavo del potere pubblico, non un uomo libero. Ed è evidente che, assieme alle nostre libertà, perderemmo anche il nostro benessere.

Antonio Martino

ESTIMI

Altra decisione favorevole di II grado

Dopo quella di Belluno, anche la Commissione tributaria di II grado di Piacenza (Pres. rel. Agostinone) ha respinto l'appello dell'Ute avverso la decisione favorevole al contribuente interessato della Commissione tributaria di 1° grado, in materia di estimi. La Commissione ha rilevato che una legge non può attribuire forza di legge a provvedimenti che legge non sono (come gli impugnati Decreti ministeriali di approvazione degli estimi a valore).



Il Corriere della Sera del 23 agosto ha pubblicato la lettera che riproduciamo. Il lettore avrebbe potuto aggiungere che - grazie all'Accordo per i contratti in deroga degli enti previdenziali promosso dall'ex Ministro Cristofori ed approvato da Uppi, Aspi ecc. (ma non dalla Confedilizia) - D'Antoni avrà diritto, pur dopo i patti in deroga, a vedersi aumentato l'affitto solo del 5%, e stipulando un nuovo contratto di 8 anni

Costo della vita - Indici nazionali

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione febbraio	1992 - febbraio	1993	4,5%	3,37%
Variazione marzo	1992 - marzo	1993	4,2%	3,15%
Variazione aprile	1992 - aprile	1993	4,2%	3,15%
Variazione maggio	1992 - maggio	1993	4,0%	3,00%
Variazione giugno	1992 - giugno	1993	4,2%	3,15%
Variazione luglio	1992 - luglio	1993	4,4%	3,30%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione febbraio	1991 - febbraio	1993	10,1%	7,57%
Variazione marzo	1991 - marzo	1993	10,0%	7,50%
Variazione aprile	1991 - aprile	1993	10,0%	7,50%
Variazione maggio	1991 - maggio	1993	10,0%	7,50%
Variazione giugno	1991 - giugno	1993	9,9%	7,42%
Variazione luglio	1991 - luglio	1993	10,2%	7,65%

Dichiarazione Amministratore Condominiale

Amministrazione Condominio
di Via.....
C.F. Condominio:.....
P.I. Amministratore:.....

data.....
Gent.mo/Spett.....

Dichiarazione

ai sensi dell'Art. 11 della L. 30.12.1991 n. 413 e successive modifiche ed integrazioni (Art. 34 c. 4 bis del T.U. II.DD. 22.12.1986 n. 917).

Il sottoscritto..... nella sua qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio sito in..... Via.....
Premesso

- che è stata richiesta al Condominio la dichiarazione prevista dall'Art. 11 L. n. 413/91 (Art. 34 c. 4 bis T.U. II.DD.) concernente le spese di manutenzione e riparazione nonché ogni altra effettivamente sostenuta e comprovata da idonea documentazione;
- che la presente viene rilasciata con riferimento alle spese "documentalmente" sostenute dal Condominio;

Considerato

- che la dichiarazione presuppone la proprietà per una quota pari al 100% dell'immobile facente parte dell'edificio sito in..... Via..... int. n..... millesimi.....

Dichiara

- che le spese di riparazione e manutenzione afferenti al sopraindicato edificio sono quelle rilevabili dal dettaglio e riparto allegati alla presente e che conseguentemente l'importo complessivo a carico, pro quota, della sopraindicata unità immobiliare e corrisposto nell'anno 1992 a questa amministrazione condominiale, è pari a Lire..... Oltre tale importo il proprietario ha versato nel 1992 anche Lire..... in acconto per le fatture da pagare immediatamente all'inizio dell'anno 1993.

La presente è rilasciata in triplice esemplare, su richiesta dell'interessato, in carta semplice per gli usi consentiti. L'Amministratore pro-tempore

Modello di dichiarazione tempestivamente trasmesso dalla Confedilizia alle Ape, in mancanza di istruzioni ufficiali (reiteratamente richieste).

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
quotidiano di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VI n. 183
del 13.9.93

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 9.9.88

Stampa
T.E.P. - Piacenza