

Proroga degli sfratti, un segnale controtendenza

L'inspiegabile giudizio positivo dell'UPPI

Il mercato si sta riaprendo. I dati sui contratti in deroga stipulati con l'assistenza della Confedilizia in un anno in tutto (un terzo dei contratti annualmente in scadenza), ne sono l'eloquente dimostrazione.

In questa situazione, però, è intervenuto il Governo a dare un segnale assolutamente controtendenza. Sappiamo tutti che la propensione a locare è direttamente proporzionale alla certezza di riottenere la disponibilità dell'immobile all'effettiva scadenza del contratto, e allora il Governo - in questa situazione, appunto - proroga ancora di due anni il meccanismo che (in vigore dall'86 e rinnovato nell'88) già rende di fatto ineseguibili gli sfratti. Con tanti saluti alle decisioni (ufficialmente, esecutive) dei giudici, alla divisione dei poteri, alla certezza del diritto e così via marciando. Meglio (nella neghittosità dell'agosto romano a pensare, e a valutare le disastrose conseguenze che il provvedimento - se confermato - avrebbe sul mercato della locazione) tirare in là, prorogare un meccanismo di graduazione amministrativa che non ha fatto che aggravare il problema.

Il provvedimento non ha effetti immediati, essendo destinato a esercitarne eventualmente solo a partire dal 1° gennaio 1994. C'è tutto il tempo perchè intervenga a fare opera intelligente il Parlamento, dato che non è interesse di nessuno esasperare la situazione con un provvedimento chiaramente incostituzionale (specie quando reitera per la terza volta un sistema che doveva essere rigorosamente provvisorio) siccome lesivo dei principii base dello Stato di diritto e della divisione dei poteri.

La via è quella della riconduzione della graduazione all'Autorità Giudiziaria (avanti la quale il confronto fra le parti si svolge nella trasparenza, e nel legittimo e leale contraddittorio) e del capovolgimento del meccanismo attuale:

non una proroga generalizzata (che giova anche a chi non ne ha assolutamente bisogno), ma un eventuale differimento dell'esecuzione a richiesta di chi provi di averne assoluta necessità (valutata comparativamente con quella del locatore, e pure valutata comparativamente la situazione economica degli interessati).

In questo senso, la Confedilizia ha già operato e continuerà ad operare. Ma non ci si può nascondere che la nostra organizzazione ha avuto (ed ha) a che fare con la posizione favorevole al provvedimento governativo di proroga assunta invece dall'Uppi (una delle tante associazioni che si intitolano all'universo dei piccoli proprietari, pur non rappresentandoli di certo più della Confedilizia). Il segretario generale dell'Uppi, avv. Giacomo Carini, ha dichiarato che il provvedimento "serve a evitare lo sfratto selvaggio e a razionalizzare l'intervento per una questione che resta ancora grave anche se in via

di sdrammatizzazione grazie anche alla graduazione in atto da più di tre anni" (*comunicato Aga 31.8.1993*). Il portavoce dell'Uppi ha anche dichiarato che, senza la decisione di prorogare ancora l'esecutività dei casi di fine locazione, "a fine anno ci sarebbe stata un'eccezionale ondata di richieste di forza pubblica, con il sostanziale blocco delle esecuzioni": "Ora - a parere, sempre, dell'Uppi - queste possono continuare con selettività e discrezionalità, dando alle commissioni la possibilità di centellinare e decidere caso per caso l'utilizzo della Forza pubblica".

Una posizione che contestiamo, e che assolutamente non condividiamo. Una posizione, anche, che non riusciamo neppure a comprendere, nell'ottica della difesa della proprietà edilizia. Ma una posizione che - logicamente - ci è stata opposta, nella nostra azione contro la ratifica del provvedimento governativo.

c.s.f.

Confedilizia al Convegno dei Comuni

La Confedilizia è stata presente, a Modena, al Convegno dei comuni indetto dalla Lega delle autonomie locali.

Il dott. Gianluca Groppi, del Coordinamento legali della Confedilizia, ha in particolare illustrato la proposta dell'organizzazione per l'istituzione di un'unica imposta comunale sulla casa, sostitutiva di ogni altra.

Niente più imposte sul canone dei morosi

La Camera dei deputati ha all'esame della Commissione Finanze un testo unificato di proposte (governative e parlamentari) per la semplificazione - tra l'altro - dell'ordinamento tributario.

Su iniziativa della Confedilizia, è tra l'altro previsto nell'attuale testo che il Governo sia delegato ad emanare un decreto legislativo per la "semplificazione dei criteri di confronto, ai fini della determinazione del reddito complessivo, tra la rendita catastale dei terreni e dei fabbricati ed il reddito effettivo degli stessi" e l'imputazione di questo reddito secondo il criterio di percezione".

CONFEDILIZIA INIZIATIVE

Prima casa

L'Ufficio studi della Confedilizia ha segnalato al Ministero delle Finanze la necessità di una riforma dell'attuale normativa che comunque consideri "prima casa" l'unico immobile posseduto, anche se non abitato dal proprietario. Così, si porrebbe rimedio alle situazioni di chi non può abitare il proprio immobile (per il quale, quindi, non sconta le previste agevolazioni) per ragioni di trasferimento a causa di lavoro o - peggio ancora - perchè detenuto da conduttore con contratto scaduto, che non si riesce peraltro ad escomiare (anche dopo lustri...).

Estimi, tre rinvii alla Corte

Sono già tre i rinvii della legge sugli estimi alla Corte Costituzionale. Ne dà notizia la Confedilizia, la quale annuncia che - oltre che dalla Commissione tributaria di 1° grado a Piacenza, di cui si è già riferito - la Corte Costituzionale è stata investita della questione anche da due separate ordinanze di due diverse sezioni (e diversi Collegi) della Commissione tributaria di 2° grado di Venezia. Queste ultime ordinanze ravvisano l'incostituzionalità della normativa sugli estimi (sui quali si basa l'ICI ed anche l'Irpeg e l'Irpef dalle dichiarazioni dei redditi presentate quest'anno) denunziando - oltre che l'incongruenza di introdurre estimi a valore nell'ambito di un ordinamento a base reddituale - lo straripamento del potere legislativo in danno di quello giudiziario.

"Dopo la nostra vittoria al Tar -

dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - s'è cercato di dribblare la decisione che, accogliendo il nostro ricorso, aveva dichiarato gli estimi illegittimi, reintroducendoli per legge. Come se una legge potesse rendere equo ciò che il Tar aveva dichiarato iniquo. Ora, abbiamo fiducia nell'unico rimedio consentito dall'ordinamento contro una legge, la sua denuncia di incostituzionalità. Le denunce sono puntualmente venute, ed autorevoli. Il problema, tra l'altro, non è solo quello degli estimi. Ma essenzialmente, e soprattutto, sia pure indotto dalla vicenda degli estimi, quello di un corretto rapporto tra poteri dello Stato, senza reciproche interferenze ed invasioni. Ed è su questo problema di salvaguardia dello stesso Stato di diritto che dovrà pronunciarsi la Corte Costituzionale".

Il Presidente ha incontrato Bocchini

Il Presidente confederale ha incontrato nei giorni scorsi il Presidente della Confagricoltura dott. Augusto Bocchini: i due Presidenti hanno posto le basi di una concreta collaborazione tra le due organizzazioni. Il Presidente ha anche incontrato il commissario straordinario dell'Inpdap on. Mauro Sapia, il Sottosegretario ai Lavori pubblici on. Pisicchio e il sen. Di Lembo, relatore del disegno di legge per l'Albo degli amministratori condominiali.

Il Presidente (che è poi stato intervistato dal TG1 sulla graduazione degli sfratti e dal TG3 in occasione del Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia) ha anche presieduto a Roma una riunione dei Presidenti delle Federazioni regionali della Confedilizia e, a Piacenza, una riunione dei Presidenti delle Ape.

Pieno successo a Piacenza del Convegno dei legali della Confedilizia

Pieno successo del 3° Convegno del Coordinamento legali della Confedilizia svoltosi a Piacenza l'11 settembre (secondo sabato del mese, come è ormai tradizione). Dopo l'introduzione del Presidente confederale Sforza Fogliani - che ha richiamato i concetti del suo fondo su *Italia Oggi* dello stesso giorno (stiamo andando verso un nuovo *genus* di condominio?) - ed il saluto della città porto ai convenuti dal sindaco avv. Filippo Grandi, i lavori (di cui verranno stampati - come gli anni scorsi - gli atti, per i quali sono state raccolte le richieste durante il Convegno) sono proseguiti sotto la direzione del Responsabile del Coordinamento legali avv. Paolo Scalettaris, che ha anche svolto efficaci relazioni di sintesi.

Il tema "Gli oneri di manutenzione e di adeguamento dell'immobile locato e dei relativi impianti" è stato trattato dall'avv. Edgardo Barbetta, dall'avv. Maria Franca Blangetti, dall'avv. Michele D'Amico, dall'avv. Gabriele De Paola, dal dott. Gianluca Groppi, dall'avv. Nino Scipelliti e dall'avv. Luigi Tiscornia. Sul tema "Immissioni in condominio" (all'inizio della cui trattazione ha portato il saluto dell'Aiaci il presidente Merello) hanno riferito l'avv. Pier Luigi Amerio, la prof. Renata Giuliana Balzani, il prof. Mario Buoncristiano, il prof. Stefano Giove, il Procuratore della Repubblica di Piacenza dott. Alberto Grassi, il prof. Stefano Maglia, il dott. proc. Sante Ricci, il dott. proc. Cesare Rosselli, l'avv. Gino Terzagò e l'avv. Roberto Viganò. Il prof. Vincenzo Cuffaro - impossibilitato, all'ultimo momento, a partecipare - invierà una relazione scritta.

Ai lavori hanno assistito - oltre a numerose autorità locali - anche il Segretario Generale della Confedilizia avv. Tortora e l'Assistente del Presidente confederale dott. Bianco.

ADSI

ASSOCIAZIONE DIMORE STORICHE ITALIANE

Ancora sulla determinazione del reddito dei fabbricati

Il Ministero delle Finanze ha accettato in via ufficiale (Circ. Dir. Entrate-Dir. AA.GG. e Cont., n. 7/1106/D.E.) la tesi - sempre sostenuta dalla Confedilizia - relativa alla determinazione del reddito dei fabbricati storici vincolati. Poiché la legge (art. 11 l. n. 413/91) prevede che tale reddito debba essere calcolato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale il fabbricato è collocato (tariffa - quindi - rapportata ai vani), "per le unità di categoria C - ha precisato il Ministero - per le quali la consistenza è espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicabilità della norma agevolativa è necessario tradurre la superficie espressa in metri quadri in quella espressa in vani, utilizzando il concetto del vano catastale medio".

Nella stessa Circolare, il Ministero sostiene invece che "qualora gli immobili in questione vengano concessi in locazione, il relativo reddito è costituito dal reddito effettivo del canone di locazione, applicando a seconda dei casi l'art. 34, comma 4 bis e 4 ter, ovvero l'art. 129, comma 2 del TUIR. Tesi non ancora affermata da alcuna decisione tributaria e che contrasta - comunque - con il fatto che l'art. 11 precitato si apre con la precisazione che il metodo di determinazione in esso previsto si applica "in ogni caso" ove si tratti di immobile vincolato.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE DATORI DI LAVORO DOMESTICO

Nuovi contributi lavoratori domestici

Il D.L. n. 155 del 22.5.1993 (che ha istituito nuovi importi contributivi orari a partire dal 16 maggio 1993) è stato convertito con modificazioni nella Legge n. 243 del 19.7.1993, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 169 del 21.7.1993.

In sede di conversione, l'art. 1, I comma del D.L. n. 155/93 è stato modificato con la previsione di tre fasce di retribuzione per le prestazioni lavorative sino a 24 ore settimanali, mentre è stata costituita una quarta fascia contributiva per i rapporti di lavoro con orario *superiore* alle 24 ore settimanali, ovviamente prestate presso lo stesso datore di lavoro.

Nell'eventualità di concomitanza, nello stesso trimestre solare, di prestazioni settimanali *oltre* le 24 ore e di prestazioni settimanali inferiori alle 25 ore settimanali presso lo stesso datore di lavoro, alla scadenza del trimestre il datore di lavoro dovrà compilare, e provvedere al relativo versamento, di due distinti bollettini:

- uno per le settimane in cui le ore lavorate sono state superiori alle 24 ore settimanali (versando L. 2.013 per lavoratori di nazionalità CEE o L. 2.042 per gli EXTRA CEE);
- uno per le settimane in cui le ore lavorate sono state pari o inferiori a 24 ore (in tal caso, l'importo orario da versare dipende dalla fascia retributiva).

Relativamente al rimborso delle somme eventualmente versate in eccedenza, le stesse potranno essere richieste alle Sedi INPS competenti dietro istanza documentata.

Contributi orari per il 1993

Periodo lavorativo	Retribuzione effettiva oraria *	Per lav. CEE		Per lav. Extra CEE	
		Con CUAF	Di cui a cari. lav.	Con CUAF	Di cui a cari. lav.
Dal 28.12.92	Fino a 6.200	1.520	242	1.542	264
Al 15.5.93	Da 6.201	2.152	342	2.183	373
	a 9.290				
	Oltre 9.290	3.224	513	3.270	559
Dal 16.5.93	Fino a 9.000	2.776	441	2.816	481
Per orario non super.	Da 9.000	3.123	497	3.168	542
a 24 H sett.	a 11.000				
	oltre 11.000	3.818	607	3.873	662
Solo per orario super. a 24 H settimanali		2.013	320	2.042	349

* Computata con la quota di tredicesima e di vitto e alloggio quando compete.

Minimi retributivi

art. 27 del c.c.n. 1 domestico del 15.7.1992 (valevoli dall'1.4.1993)

Categoria	Tabella A Conviventi		Tabella B Non conviventi	Tabella C Assistenza notturna
	a tempo pieno	a tempo parziale (24 h sett)	paga oraria	Dalle 22.00 alle 6.00
1 [^] super	959.040	573.340	8.080	1.146.680
1 [^]	875.650	521.220	7.290	1.042.440
2 [^]	698.430	437.820	5.890	833.950
3 [^]	521.220	354.430	4.430	

Nota: L'indennità sostitutiva di vitto e alloggio è di lire 5.210 giornaliere, di cui lire 1.980 per ciascun pasto e lire 1.250 per il pernottamento.

Popolazione legale

Il Supplemento ordinario (n. 54) alla *Gazzetta ufficiale* n. 146 del 24 giugno 1993 ha pubblicato il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 14.6.1993 concernente la "Popolazione legale della Repubblica in base al censimento del 20 ottobre 1991". Della pubblicazione (importante per una serie di riferimenti alla popolazione legale contenuti nella vigente legislazione, e riguardante molteplici attività e settori) è stata data tempestiva notizia alle Ape.

Atti grande proprietà

La Confedilizia di Torino ha pubblicato gli Atti del Convegno svoltosi il 6 maggio al Centro convegni "Torino incontra". La pubblicazione - con introduzione del Presidente della locale Ape avv. Besostri e conclusioni del Presidente confederale - reca il titolo "La grande proprietà immobiliare tra pubblico e privato" ed è stata realizzata in collaborazione con Finpiemonte.

Importante studio sui patti in deroga nell'uso diverso

Il prof. Paolo Vitucci, Ordinario all'Università di Roma, ha pubblicato sull'importante Rivista di diritto civile (n. 3/93) un esaustivo studio in materia di accordi in deroga a norme imperative. Vi è trattato anche il problema dell'applicabilità dei patti in deroga all'uso diverso: e Vitucci aderisce alla tesi favorevole in proposito esposta sulla stessa rivista (ma sempre con poche parole, come si conviene alle tesi fatte palesi dalla stessa, letterale connessione delle parole della norma) dal prof. Giovanni Gabrielli, Ordinario all'Università di Trieste.

D'Alema (Pds) ama l'equo canone

L'on. Massimo D'Alema (numero 2 del Pds nazionale) abita a Roma - via Musolino 23 - in una casa Inpdap (il nuovo ente, nato per decreto legge, da vari enti previdenziali). Per 160 metri quadri, corrisponde un equo canone di 800mila lire.

Lo si è appreso dall'*Indipendente* del 10/9.

RASSEGNA STAMPA SETTEMBRE

“Possedere una casa è ormai una sventura”

Sul *Messaggero* del 5 Vito Iannello contesta la legittimità costituzionale dell'Ici, non uniformata alla progressività (art. 56 Cost).

Due giorni dopo, sul *Corriere della sera*, Giuseppe Galeotto critica l'inasprimento dell'aliquota Iva sulla manutenzione straordinaria, rilevando che esso si assomma all'obbligo di pagare alle Usl l'esame dei progetti (istituito con legge 412/91) e di pagare i diritti di segreteria per il rilascio delle autorizzazioni/concessioni (d.l. n. 8/93).

“Possedere una casa è ormai una sventura” fa presente Giorgio Cinque sul *Tempo* del 10.9.93: “Scrivo - dice - spinto dalla disperazione perchè è in gioco la sopravvivenza di milioni di cittadini che hanno la «sventura» di possedere una casa. Siamo tartassati e taglieggiati da una ciurma di lestofanti che nulla fanno se non spremere i contribuenti. Il deficit ha raggiunto i 200mila miliardi malgrado il salasso effettuato dal precedente governo. È ora di farla finita! Non possiamo più «appeccirci» di fronte a questi masnadieri. Dobbiamo reagire non pagando più le tasse sulla casa. Non c'è più fiducia tra cittadini ed istituzioni malgrado le ciance del Presidente”.

Su *24 ore* del 16, Graziella Lampugnani così si esprime: “Mi sono sempre chiesta perchè si accanisano tanto su chi acquista un appartamento. In fin dei conti, chi compra casa lo fa di solito con dei soldi risparmiati su dei redditi già tartassati dal Fisco”.

Il Mondo dà atto, in un pregevole articolo di Bruna Bellonzi, della validità dell'iniziativa lanciata dalla Confedilizia per le istanze di rimborso dell'Ici. Sul *Tempo* del 17, invece, l'opinione di Guido Lodigiani, di “Tecnocasa”: “Il fattore migliore per il mercato è stato un primo sblocco del meccanismo vincolistico dell'equo canone. Scacciando le case dal mercato, faceva lievitare i prezzi e sparire l'affitto. Dobbiamo andare verso una mentalità liberista ed europea, dove la libertà di mercato garantisce buoni prezzi a tutti: locatari e locatori, venditori ed acquirenti”.

EDILIZIA

Ecco le definizioni degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per innovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (1);

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni (1).

(1) *V. anche art. 8 e 9 L. 28 febbraio 1985, n. 47*

(art. 31 L. 5.8.78 n. 457)

Estimi catastali, una sentenza attesa

Compravendita fittizia: imputazione del reddito all'effettivo titolare

La compravendita fittizia di immobile, avvenuta tra due società, per usufruire dei benefici fiscali legati al regime forfettario IVA cui soggiaceva una delle due, legittima l'imputazione del reddito all'effettivo titolare, da parte dell'Ufficio, in applicazione dell'art. 37, ultimo comma, D.P.R. n. 600/1973.

*Commissione tributaria I grado
Verona, Sez. I - Dec. 20 aprile 1993
(8 febbraio 1993), n. 47
Pres. e rel. Chimenz*

Detrazione dell'IVA su acquisto di immobile destinato a locazione

L'IVA afferente il costo di un fabbricato, acquistato da una società immobiliare, è detraibile anche se destinato, nel periodo d'imposta successivo, ad essere locato (operazione esente da imposta nell'anno in considerazione).

*Commissione tributaria I grado
Milano, Sez. I - Dec. 30 dicembre 1992
(20 ottobre 1992), n. 379
Pres. Micelisopo - Rel. Romeo*

Sunia: a Milano i canoni in nero calano del 20-30%

Il Sunia di Milano calcola - riferisce *il Giornale* (4.9.1993) - che i patti in deroga abbiano rimesso sul mercato 2mila case rimaste sfitte per anni. Sempre secondo il medesimo sindacato inquilini, i canoni già in nero - per effetto della normativa in deroga - sono calati del 20-30 per cento.

PATTI IN DEROGA

Il riferimento corretto è ai canoni liberi

Quando si parla di canoni medi dei contratti di locazione in deroga, il riferimento comune è il cosiddetto "equo canone". L'aumento rispetto all'equo canone è del 100 per cento (ed esagerano), gridano i sindacati inquilini in coro (e si riferiscono così, tra l'altro, non a tutta Italia, ma alle sole aree a tensione abitativa). Qualcuno dà poi i numeri... (si spende tanto lo stesso!), e va discorrendo - non, documentando - di aumenti del 150, del 250 e così via inventando (ma se ci fossero stati, i sindacati inquilini li avrebbero avallati...).

A parte le invenzioni, il riferimento corretto non è comunque - e non può essere - all'equo canone: ad un canone, cioè, fittizio, immaginario, abrogato dalla realtà (ad un canone - e par poco? - al quale non si trovava casa...). Il riferimento corretto non può che essere ai canoni liberi (foresterie ecc.): cioè, all'unico mercato vero, come ha messo in vista *Nomisma*. E allora, i risultati si vedono, e sono quelli che contano.

Rispetto ai canoni liberi, i patti in deroga segnano diminuzioni del 30-40 per cento (*dati confederali*), del 20 per cento (*Nomisma*), del 25-30 per cento (*Collegio agenti immobiliari di Milano-Cam*).

PATTI IN DEROGA

66mila contratti in un anno, una realtà imponente

Sessantaseimila contratti di locazione in deroga dall'equo canone stipulati dalla Confedilizia in un anno, sono una realtà imponente. In dieci anni, i contratti di affitto di fondi rustici stipulati in deroga non sono stati più di mille all'anno. E 66mila contratti in deroga sono il 10 per cento circa dei contratti di locazione registrati, e il 9 per cento dei contratti - sia di locazione che di vendita - che vengono annualmente denunciati alla P.S. ex lege 191/78. Percentuali, ancora una volta, imponenti, ove si consideri che i patti in deroga possono essere stipulati solo alla scadenza dei singoli contratti (che sono, appunto, 700mila circa in tutto, in tutta Italia) e che la gran parte dei contratti verrà a scadere col 31 dicembre 1995. Percentuali imponenti ove si consideri, ancora, che viviamo nel periodo transitorio fissato dalla legge: per cui un inquilino che rifiuta un patto in deroga, se ne rimane in casa per due anni senza stipulare alcun nuovo contratto.

Quanto ai canoni, gli "equo" canone subiscono un aumento medio (con riferimento a tutta Italia, cioè; non alle sole aree a tensione abitativa, cui spesso - e solo - si riferiscono i dati dell'inquilinato) del 70 per cento (rinnovi) e dell'85 per cento (nuove locazioni). Ma questo è un riferimento fittizio, artificiale. Se si guarda alla realtà delle cose - e, cioè, ai canoni liberi di foresterie ecc. - allora si vede che i patti in deroga calmeranno il mercato in modo consistente, facendoli sempre diminuire di almeno un terzo.

I contratti in deroga vincono lo sfritto

I contratti in deroga dall'equo canone hanno rivitalizzato il mercato della locazione: 66mila contratti siglati dalla Confedilizia in un anno, sono, come già si sottolineava sopra, una cifra imponente (i contratti registrati sono 700mila in tutto, e durano più anni). Per il Sunia - il sindacato rappresentativo dell'inquilinato - le nuove locazioni sono il 38 per cento circa (superano il 40 per cento per la Confedilizia): di questi, è facile dedurre - e constatare - che più della metà sono alloggi prima tenuti sfitti. In pratica, facendo i conti, i patti in deroga hanno in 12 mesi reimmesso sul mercato circa 15mila appartamenti. Una cifra imponente - ancora una volta - considerati gli "orpelli" e le "resistenze" che frastornano i proprietari-locatori. Figurarsi se la norma non imponesse vincolo alcuno, al di fuori dell'assistenza sindacale (com'è nei patti agrari).

Ma i patti in deroga sono la via per vincere lo sfritto anche nell'uso diverso, come l'esperienza di questi mesi insegna. Viviamo una congiuntura sfavorevole, e commercianti ed artigiani non se la sentono di impegnarsi per 12 anni al canone che pure riconoscono di mercato, in un periodo normale. D'altra parte, i locatori non se la sentono di legarsi per 12 anni (col solo Istat al 75 per cento) ad un canone inferiore a quello normalmente ritraibile. Ecco, allora, il "patto in deroga": ci si accorda al canone - più basso - che l'aspirante inquilino offre, ma solo per alcuni anni (non per 12: ecco la deroga). Poi, si vedrà.

presidente Confedilizia

Da **il Giornale** del 18.9.1993

Da **la Repubblica** del 24.9.1993

Fisco

Il numero verde cambia look

Il numero verde del Fisco diventa permanente: dal prossimo 1° novembre, i contribuenti facendo il numero «167-740740» potranno ottenere una serie di informazioni sul fisco e sul funzionamento della amministrazione finanziaria.

GIURISPRUDENZA CASA

Appartamento e parcheggio

Con una recente sentenza tuttora inedita (n. 4622 del 20 aprile scorso) la Cassazione ha fissato un principio di grande valore, anche pratico, per casi vieppiù ricorrenti. "La nullità della clausola del contratto di compravendita di appartamento che esclude il trasferimento della proprietà o del diritto reale di utilizzazione dell'area condominiale da riservare a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies l. 27.8.1942 n. 1150 (aggiunto dall'art. 18 l. 6.8.1967 n. 765) - hanno detto i supremi giudici - comporta il conseguente trasferimento ex lege del predetto diritto al compratore nonché il diritto del venditore al corrispettivo di tale trasferimento". La Cassazione ha anche precisato che quello del venditore è un "credito di valore rivalutabile" giacché esso "ha la funzione di integrazione non del prezzo, in senso proprio, ma degli effetti legali della compravendita, con l'aggiunta di un effetto legale che, articolandosi nel trasferimento della proprietà o del diritto reale di godimento dell'area di parcheggio e nella integrazione del corrispettivo, in egual misura le parti sono tenute a rispettare ed in egual misura deve conseguentemente incidere sul loro patrimonio, senza alterare l'obbligo del venditore di rimborsare l'avente diritto dei frutti civili eventualmente percepiti con lo sfruttamento dell'area dalla data del contratto".

Versiamo al Fisco la metà del reddito

Nessun sistema elettorale, per quanto astutamente congegnato, potrà mai rendere accettabile una situazione in cui oltre la metà di quanto produciamo ogni anno finisce nelle mani di politici e burocrati e soltanto la restante metà (o, com'è oggi in Italia, meno) resta a disposizione nostra, dei singoli, delle famiglie e delle imprese. Il nostro nemico è lo statalismo, quel processo che ha determinato in misura crescente la burocratizzazione della società e la politicizzazione della vita, con il corollario dell'iperfiscalità e del dissesto finanziario. Quel mostro minaccia di privarci del benessere che così faticosamente ci siamo conquistati in decenni di operosità e di parsimonia.

Mi sia consentito ripetere un dato agghiacciante: se le tendenze prevalse nell'ultimo decennio continuassero anche in quello in corso, nel 2000 il prelievo tributario medio sarebbe inferiore al 60% e la spesa pubblica al 75% del reddito nazionale. Ammesso che quell'esito sia possibile, sarebbe la fine del nostro benessere e della nostra libertà. Che senso, infatti, avrebbero le libertà «politiche» in un Paese in cui i tre quarti del reddito venissero utilizzati da canali politico-burocratici e solo il restante quarto affidato alle decisioni dei singoli, delle famiglie e delle imprese? Dobbiamo fermarli, prima che sia troppo tardi.

È giusto e comprensibile che l'opinione pubblica attribuisca tanta importanza alla questione morale ed alla riforma elettorale, ma non dimentichiamo che si tratta di riforme necessarie ma non sufficienti. Anche ammesso che, in qualche modo miracolosamente, da domani avessimo una classe politica integerrima ed eletta nel modo più coerente con la funzionalità delle istituzioni, resterebbe il fatto che siamo costretti a versare al fisco la metà del nostro reddito, che il sistema tributario è complesso e contorto, contraddittorio, farraginoso ed incomprensibile, che il deficit italiano è da solo maggiore della somma dei deficit degli altri 11 Paesi d'Europa, che il debito pubblico marcia verso i due milioni di miliardi, che molti nostri giovani restano disoccupati, che il tasso di sviluppo è a livelli irrisori e che, una volta finanziato il deficit pubblico, il risparmio disponibile per gli investimenti produttivi è assolutamente insufficiente.

Antonio Martino
Da il Giornale, 24.4.93

Decreto legge 30 agosto 1993, n. 331

Decreto legge 30 agosto 1993, n. 331

Da GUIDA NORMATIVA de **Il Sole - 24 Ore** del 3 settembre 1993

«Lo sforzo uniforme, costante e ininterrotto di ogni uomo per migliorare la sua condizione (...) è spesso abbastanza potente da mantenere il corso naturale delle cose rivolto al progresso malgrado la stravaganza del governo e i massimi errori dell'amministrazione».

ADAM SMITH

CASSAZIONE

Locazione di immobili ad uso abitativo Mancanza della licenza di abitabilità

La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge, come la mancanza della licenza di abitabilità, non è causa di nullità, per impossibilità dell'oggetto, del contratto di locazione per uso abitativo dell'immobile se non ne impedisca concretamente ed in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi, per quell'uso, perché l'impossibilità dell'oggetto, che ai sensi degli artt. 1346-1418 cod. civ. rende nullo il contratto, ricorre solo quando la prestazione non possa essere obiettivamente eseguita e non quando il suo adempimento sia soltanto ostacolato da difficoltà più o meno gravi (2.12.92 n. 12860).

Da Italia Oggi del 29.6.1993

GIURISPRUDENZA CASA

Uso diverso e canoni differenziati

“In tema di locazione di immobili per uso non abitativo, la clausola contrattuale che prevede una preordinata maggiorazione del canone in una misura fissa che, prescindendo da ogni riferimento agli indici dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai, risulti più vantaggiosa per il locatore, o canoni annuali differenziati che realizzino un aumento maggiore di quello previsto dall'art. 32 della legge dell'equo canone, deve considerarsi nulla ai sensi dell'art. 79 della medesima legge, perché tendente ad eludere, a vantaggio del locatore, i limiti stabiliti dalla predetta disposizione dell'art. 32, a meno che le maggiorazioni non siano collegate sinallagmaticamente all'ampliamento della controprestazione”. Lo ha deciso la Cassazione (sent. n. 8377/92 in *Arch. loc.* 1993, 161).

Amministratore responsabile

In tema di condominio di edifici l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa delle relative delibere “preclude l'azione di responsabilità al singolo condomino leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, per le quali il potere di approvazione compete esclusivamente all'assemblea a norma dell'art. 1135, n. 3 cod. civ. “Così ha deciso la Cassazione, in una sentenza (n. 10838/92) con la quale i supremi giudici hanno anche precisato che “la delibera assembleare di approvazione non esclude invece l'anzidetta responsabilità nel caso di mancata tempestiva informazione da parte dell'amministratore di atti che hanno incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di mancato riferimento di perizie relative a controversie con altri soggetti”.

Non sempre l'inquilino può andarsene

Di questi tempi - con l'economia che non marcia poi benissimo - sono molti i conduttori che credono di poter liberamente sciogliere il contratto di locazione, a loro piacimento, con il solo obbligo di dare il preavviso di sei mesi (con pagamento del relativo canone). Di andarsene - così - “insalutati ospiti”, come suol dirsi.

Se nel contratto di locazione c'è una clausola di questo genere (regolata in un modo o nell'altro), nulla da dire. Ma se questa clausola non c'è, allora l'inquilino può andarsene - lo prevede la legge - solo in presenza di “gravi motivi” (e sempre con l'obbligo dei sei mesi di preavviso e di pagamento del canone).

In una recente sentenza (n. 11466/92), la Cassazione ha finalmente precisato che cosa si debba intendere per “gravi motivi”. “Sono quelli - hanno detto i supremi giudici - che rendono *oltremodo gravosa* per il conduttore la persistenza del rapporto” e devono “essere sopravvenuti” a quest'ultimo. Devono essere oggettivi - quindi - e rigorosamente accertati.

DALLE RIVISTE...

Ore contate per gli estimi?

Lo sostiene Alfredo Mentasti su *Italia Oggi* dell'1/9 dopo l'ordinanza della Commissione tributaria di primo grado di Piacenza (e di cui ha dato notizia alla stampa la Confedilizia) che ha impugnato di incostituzionalità la legge che ha legittimato gli estimi già dichiarati illegittimi dal Tar su ricorso della Confedilizia.

Su *Capital* n. 7, Francesco Ghiglione critica in un articolo dal significativo titolo (Niente tetto per le imposte sulla casa) l'aumento dell'Iva per l'acquisto delle seconde case. Sul n. 8 della stessa rivista, lo stesso autore fa presente (e documenta) l'inutilità della dichiarazione dei redditi dei fabbricati.

Numerosi, interessanti articoli su *Consulenza casa* n. 8: “Concessione edilizia e silenzio assenso: ridefinita la procedura di rilascio” (di Adalberto Albamonte), “Cambiano ancora le agevolazioni per l'acquisto della prima casa” (di Luigi Fiaccola), “Come usufruire dei benefici fiscali per gli interventi energetici” (ancora di Fiaccola), “Il direttore dei lavori non è responsabile per inosservanza delle norme antifortunistiche” (di Francesco Terranova). Sulla stessa rivista, Claudio Polis illustra esaurientemente l'istanza di rimborso per l'Ici predisposta dalla Confedilizia, precisando che “continua senza sosta l'azione dell'organizzazione contro l'attuale imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare”.

Il *Corriere tributario* pubblica sul suo n. 24 la decisione della Commissione tributaria centrale che ha dichiarato la nullità della notifica della cartella esattoriale eseguita a nome del *de cuius*. Sul n. 34, completo studio di Luigi Bellini sul concetto di fabbricato “idoneo” ad abitazione (in relazione all'ultima versione delle agevolazioni prima casa).

Sull'*Informatore Pirola* n. 27, Franco Rimini spiega che, anche secondo la prevalente giurisprudenza, gli importi corrisposti a titolo di contributo sulla differenza del canone di locazione hanno natura retributiva; Sergio Balzaretto - invece - illustra “La responsabilità dell'albergatore”. Sul n. 32, da segnalare uno studio di Antonio Mazzocca sulle “agevolazioni fiscali” nella manovra fiscale di luglio.

Da ultimo, *il fisco*. Con la consueta tempestività, la rivista dà conto nel suo n. 30 della decisione della Commissione centrale che ha stabilito che gli immobili possono far parte del patrimonio della società di fatto anche se intestati ai soci. Esauriente il commento di Carlo Thomas.

Pretura penale di L'Aquila
5 ottobre 1992
Est. Costantini - Imp. M. e altro

Omicidio - Colposo - Imperfetto funzionamento dell'impianto di riscaldamento - Morte del conduttore - Responsabilità del tecnico installatore e del locatore - Configurabilità.

Sono da ritenere responsabili sia il tecnico installatore che il proprietario dell'immobile locato in caso di decesso del conduttore dovuto all'imperfetto funzionamento dell'impianto termico (c.p., art. 589) - (1).

(1) Per riferimenti cfr. le citate sentenze Cass. pen., sez. IV, 4 novembre 1989, ric. Scapin e Cass. pen., sez. IV, 15 ottobre 1987, ric. Giuliani, massimate entrambe in Riv. pen., rispettivamente 1990, 787 e 1988, 777.

(La decisione è in corso di pubblicazione sull'*Archivio delle locazioni e del condominio*)

Passi carrabili, il nuovo segnale

Il nuovo segnale di “passo carrabile” da adottarsi dall'1.1.94. In mancanza, l'art. 120 del nuovo Codice della strada rende i divieti di sosta non validi. Nella *parte superiore* del cartello deve essere indicata la denominazione dell'Ente proprietario della strada. Nella *parte inferiore*, il numero e l'anno del rilascio dell'autorizzazione.

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

Luigi Einaudi

GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA

Limiti circolazione stradale

I limiti alla circolazione stradale nei centri storici dettati a tutela della salute debbono tener conto anche del diritto alla circolazione e dello svolgimento di attività economiche.

La disciplina della circolazione stradale e i provvedimenti limitativi dell'accesso nei centri storici della città, pur emanati nel dichiarato intento di tutelare beni costituzionalmente protetti, quali la salute e la salubrità dell'ambiente, deve tener conto di altri diritti parimenti garantiti a livello costituzionale quali il diritto di circolazione, quello di proprietà, quello di attività economiche. È quindi illegittima l'ordinanza del sindaco limitativa del diritto alla circolazione, emanata senza un contemperamento dei vari interessi e senza tener adeguatamente conto, come necessario, delle esigenze dei cittadini quali residenti nell'area urbana interessata, titolari di funzioni o servizi pubblici, nonché operatori economici. Non rispettando tali principi va sospesa l'efficacia del provvedimento che disciplina la circolazione in quanto, pur nella sua natura di piano, è immediatamente lesivo avendo le successive ordinanze carattere vincolato all'accertamento in sede tecnica delle situazioni di inquinamento.

Tar Bologna, sez. 2, ord. n. 373 del 3/6/1993

Regime giuridico della demolizione e ricostruzione degli edifici

La ricostruzione di un edificio demolito non può assimilarsi a una ristrutturazione ma integra i contenuti di una nuova costruzione e come tale va assentita a prescindere da ogni considerazione in ordine alle cause del crollo. Di conseguenza se nel corso di una ristrutturazione si realizza il crollo totale o parziale dell'immobile, l'intervento non può più considerarsi una ristrutturazione ma è necessaria una concessione per nuova costruzione.

Tar Lombardia, sez. 2, sent. n. 442 del 30 giugno 1993

Non costituisce illecito urbanistico il mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso in sé e per sé considerato, non è un illecito urbanistico se non è previsto come tale dalla normativa regionale attuativa dell'art. 25 della legge nazionale 47/85 e da quella comunale che abbia provveduto in tal senso sempre che non vi sia stata l'esecuzione di lavori. Conseguentemente la domanda di sanatoria relativa a tale abuso deve considerarsi priva di oggetto, sicché il comune non aveva l'obbligo di pronunciarsi su questa.

Il mutamento di destinazione d'uso nel senso tecnico di cui alla legge sul condono edilizio e che richiede l'emanazione da parte del comune di un provvedimento di sanatoria su istanza del privato, suppone appunto che il mutamento di destinazione venga attuato mediante interventi di carattere edilizio sull'immobile, con la conseguenza che il mutamento di destinazione d'uso viene assorbito dal più grave illecito urbanistico rappresentato dalla realizzazione di opere edilizie senza concessione.

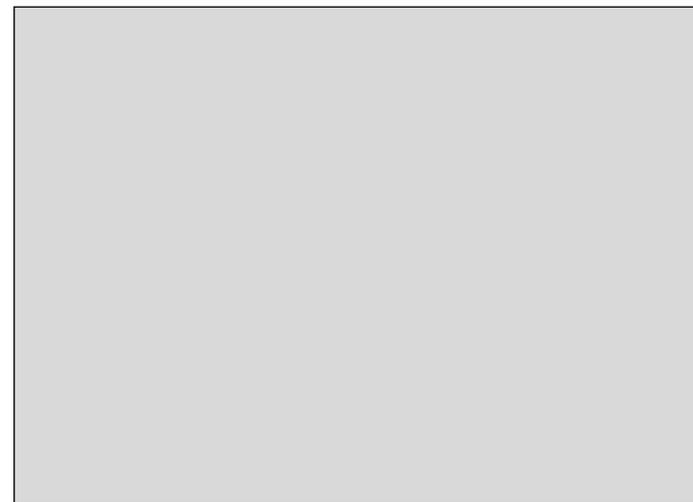
Tar Lombardia, sez. III, sent. n. 441 dell'1/7/93

Presupposti per l'annullamento di una concessione edilizia

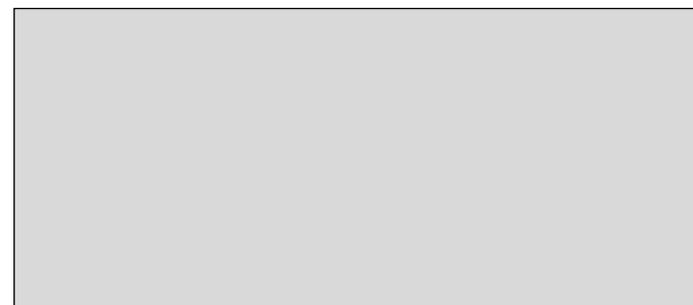
L'annullamento d'ufficio di una concessione edilizia rilasciata al privato cittadino è subordinato non solo alla illegittimità dell'atto ma anche alla presenza di specifici motivi di pubblico interesse che inducano nel caso concreto a intervenire in sede di autotutela.

Nell'ipotesi in cui l'opera assentita sia in avanzato stato di realizzazione, poiché dall'annullamento di ufficio ne deriva un notevole danno al privato che aveva fatto affidamento sulla legittimità dell'azione amministrativa, l'intervento in sede di autotutela richiede altresì una concreta ponderazione dell'interesse privato con quello pubblico, non identificabile nell'interesse al mero ripristino della legalità. L'esigenza di comparazione è maggiormente avvertita in caso di parziale realizzazione del manufatto e pertanto va annullato l'atto del comune che fa riferimento alla mera esigenza di ripristino della legalità.

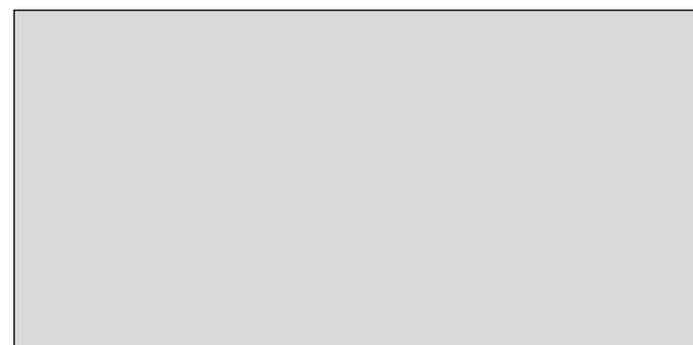
Tar Bari, sez. 2, sent. n. 279 del 22 luglio 1993



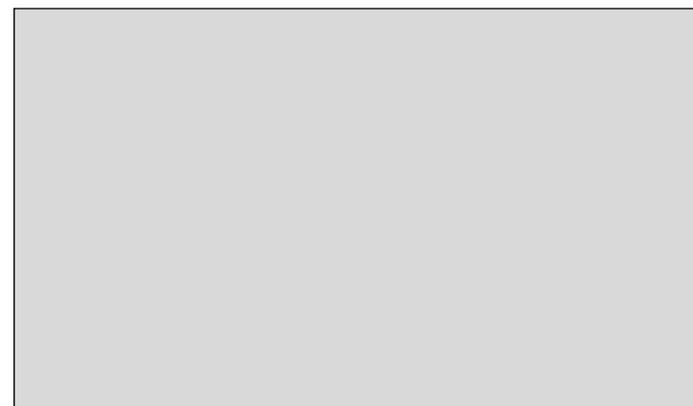
La copertina dell'opuscolo dedicato alle case di campagna allegato all'ultimo numero della rivista "CASA oggi".



Come l'agenzia di stampa di Roma AGIM ha visto l'ultima sentenza della Corte costituzionale in materia di locazioni (più precisamente, sulla norma di cui al comma 2 bis, dell'art. 11 legge 359/92).



Da **il Tempo** del 4 agosto 1993



Da **la Repubblica** del 24 settembre 1993

Dall'anello al naso a quello al dito

I fiori d'arancio della burocrazia

C'erano una volta i doni paranziali, diretti a corroborare, a provare, le serie intenzioni dei «candidati» al matrimonio. Erano regali che si scambiavano i futuri coniugi e che avevano nell'unione a venire la loro condizione di validità. Dovevano svolgere cioè la funzione di pegno, di «ostaggio», al fine di spingere i nubendi a vagliare la fondatezza delle proprie intenzioni.

Oggi non s'usano più. E non è un caso: il cammino che porta all'altare già basta e avanza ai promessi sposi per tastare a fondo le proprie intenzioni.

Quando si giunge al «dunque», la prova d'amore, insomma, c'è stata. E non mi riferisco ai salassi affrontati per organizzare cerimonie e rinfreschi, né, tantomeno, alle malie di una società sprejudicata e tentatrice che tutto vuole e subito, ma agli adempimenti che necessitano al fine dei richiesti nulla-osta.

Ciò che, infatti, si scopre quando si decide di convolare è in primo luogo di essere presunti bigami; di essere nella necessità di sconfessare pubblicamente quel coniuge che non c'è. Per fare questo la via è irta di difficoltà ed esige i suoi tributi. Così, partiti con l'intenzione di farsi mettere l'anello al dito ci si ritrova ben presto con ... l'anello al naso.

Chi tira la catena è ancora una volta la burocrazia, quella dell'ormai celebre Ucas, ufficio complicazione affari semplici. Lì, ove osano solo le ragioni del dio bollo, niente è così facile come sembra, e la ricerca del miglior modo per rendere difficile il semplice attraverso l'inutile, è davvero affannosa.

Lo Stato, infatti, rimpiangendo lo *ius primae noctis* sulla sposa, si rifà in ogni modo a partire dagli esborsi che esige sottoforma di marche da bollo che vanno a rischio di compromettere la salivazione, oltre che il portafogli, dei nubendi.

Ma tant'è, l'amore - come la pazienza dello sposo-contribuente - non conosce limiti e cerca di superare ogni ostacolo a partire dalla già accennata presunzione di bigamia che è a carico dei promessi sposi. E non è cosa da sottovalutare. Costringe i due malcapitati, sulle orme di Perry Mason, a cercare alibi e testimoni per sconfessare sotto il fuoco incrociato della lampada inquisitrice quel passato da nascondere che non c'è.

Ma prima di essere ammesso alla confutazione che precede i relativi consensi, occorre aver raccol-

to la documentazione necessaria alle pubblicazioni.

La prima cosa che bisogna provare è quella di essere nati. Già, sembra uno scherzo, ma non lo è. La semplice esistenza non basta. Occorre dimostrare di esserci in modo diverso da quello che verrebbe naturale, e cioè attraverso la reazione fisica o l'esibizione del modello 740.

La necessità è quella di dar pubblica prova di non rappresentare un miraggio, né, tantomeno, il frutto di una illusione ottica. E la solennità con cui occorre muoversi è davvero rigorosa; non ammette eccezioni. L'estratto di nascita viene spedito al municipio competente per la celebrazione in busta rigorosamente chiusa, con attenzioni da far invidia anche ai nostri vituperati servizi segreti. Ma non bisogna scoraggiarsi più di tanto, è la prassi. Superate infatti le perplessità iniziali che, data la segretezza, assalgono immediatamente il richiedente ed interrogati i genitori in ordine al proprio concepimento, ci si sente immediatamente più sollevati.

Provato il proprio diritto alla vita, il «candidato» al matrimonio è poi chiamato ad ottenere il «certificato contestuale».

«Dicesi certificato contestuale ... - direbbe quel Fantozzi che c'è in ognuno di noi - un certificato nello stesso tempo»; ma di che cosa non è dato di sapere. Forse dei versamenti necessari per ottenerlo. Ad ogni buon conto, per essere chiari, quello che il burocrate definisce «certificato contestuale» altro non è che una vera e propria dichiarazione solenne di inutilità di carta d'identità, passaporto e libretto di famiglia. In buona sostanza è necessario corroborare il proprio stato civile con una dichiarazione che altro non fa che confermare quanto già riportato dai documenti personali che ognuno di noi deve, ex lege, portare con sé. È sono «scene da un patrimonio», nel senso che i pedaggi da immolare sull'altare dell'inutilità ormai non si contano più.

Ma il percorso di guerra - o il giro dell'oca a secondo dei punti di vista - che gli sposi promessi devono compiere non è ancora finito. Dulcis in fundo li attende la prova del nove: l'attività che deve dare inizio alle pubblicazioni. Sulla base del principio che i fatti altrui interessano più dei propri e suscitano sicuramente più curiosità e sul presupposto di un'inattendenza di quanto certificato dall'anagrafe, incomincia un vero e proprio ping

pong burocratico tra Stato e Chiesa. I documenti corrono sul filo ... degli sposi con un'intensità ancora maggiore allorquando i due malcapitati risiedono in due diverse provincie. Non oso pensare in due differenti nazioni.

«Moglie e buoi dei paesi tuoi» diceva la saggezza popolare dei nostri nonni. Ma la donna della provincia vicina è spesso come il campo del confinante. Può sembrare più verde, cioè. E così la frittata è fatta per chi scelga il coniuge rinunciando all'autarchia: adempimenti suppletivi attendono lo sventurato intrepido nubendo che non ha conosciuto l'anima gemella all'interno del proprio condominio. L'Europa che viene - o che forse è già arrivata senza che nessuno se ne sia accorto - pur essendo immersa nella civiltà del satellite, pare ferma ancora all'età del baratto. Così i meno ferrei di principi cominciano a pensare alla convivenza, i più intransigenti e morigerati, invece, ad ipotizzare l'idea di cambiare moglie adocchiando con concupiscenza la zitella della porta accanto.

Superata anche quest'ultima tentazione, i sopravvissuti, messe a dura prova le loro intenzioni, possono facilmente scegliere tra il fatidico «sì» e la prossima Parigi-Dakar.

Flavio Saltarelli

Dal **CORRIERE DELLA SERA** del 7 settembre 1993

PATTI IN DEROGA

Ecco cos'è l'assistenza

Sulla funzione dell' "assistenza" delle parti sindacali per la stipula dei "patti in deroga" nelle locazioni urbane, c'è ancora parecchia confusione. E a seminarne - a dir il vero - ci si è messo, da ultimo, pure il Senato (ed anche il Ministero dei Lavori Pubblici). A tentare di far chiarezza, dovrebbe però essere sufficiente - per la sua esemplare esautività - uno studio recentemente pubblicato dal prof. Paolo Vitucci, ordinario a Roma.

Nel dare per scontate (e senza spenderci dietro soverchie parole, tanto la lettera della legge è chiara e inequivoca, se non si vuole artatamente complicarla) che la normativa in deroga si applica anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, Vitucci scrive: "L' "assistenza" delle associazioni sembra configurare un nuovo istituto del diritto privato. Le ragioni che hanno portato alla sua introduzione, sono abbastanza facili da sunteggiare. La tecnica imperniata sulla predeterminazione legale delle condizioni contrattuali produce esiti insoddisfacenti. È tuttavia sentita come indeclinabile la necessità di proteggere il contraente più debole; non è dato quindi percorrere fino in fondo la via del ritorno al Codice civile: meno inesattamente, alla libertà delle contrattazioni. Al controllo rigido dei criteri di legge si sostituisce allora, in gran parte (ed è parte qualificante del contenuto contrattuale), il controllo flessibile esercitato dalle associazioni che assistono i contraenti".

IVA al 19%, un grave errore

L'aumento dell'aliquota IVA dal 4 al 19 per cento sulle manutenzioni straordinarie e sugli interventi mirati al contenimento dei consumi energetici rappresenta un grave errore. In primo luogo perchè così si penalizza un settore in forte crisi, come quello dell'edilizia, che avrebbe piuttosto bisogno di incentivi per una rapida ripresa. In secondo luogo, perchè in questo modo si incrementa l'evasione.

Per combattere l'evasione, per far emergere l'enorme quantità di "nero" che tuttora esiste nel settore delle manutenzioni e delle riparazioni degli immobili e dei relativi impianti, occorre invece contenere l'incidenza dell'IVA, affinché i committenti non perdano interesse a richiedere ai propri fornitori o appaltatori l'emissione della fattura. Riducendo il carico dell'IVA, si attrae a tassazione un maggior reddito imponibile ai fini delle imposte dirette.

In vista del perseguimento di questo obiettivo - che è di vitale importanza - sarebbe stato più proficuo estendere l'aliquota agevolata anche alle manutenzioni ordinarie, anziché fare il contrario. C'è da augurarsi che in fase di conversione del decreto legge intervenga un (savio) ripensamento al considerato riguardo. (l.d.a.)

La Commissione censuaria:
proteste giustificate

Estimi, Torino in testa alla classifica ricorsi

Provincia	n° ricorsi
TORINO	195
TRENTO	118
BOLZANO	114
COMO	92
UDINE	87
SAVONA	69

Lo sconto sulla prima casa è una vittoria solo parziale

In un sistema di imposte sui redditi che voglia farsi rispettare non c'è posto per il reddito del tutto inesistente rappresentato dal semplice uso o impiego o occupazione del bene di proprietà. Come non producono reddito la "barca" o la "roulotte", così anche la casa direttamente utilizzata non produce reddito; semmai consente un risparmio, ma il risparmio derivante dal diretto utilizzo è un beneficio che non è imponibile secondo la disciplina del reddito. Perchè questo esista e sia tassabile occorre che derivi dalla contrapposizione di componenti positivi e di componenti negativi e non dalla sola presenza di questi ultimi.

(Silvio Moroni,

Il Sole - 24 Ore, 12.9.93)

Da Il Sole - 24 Ore
dell'11 settembre 1993

Costo della vita - Indici nazionali (Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione luglio	1992	-	luglio 1993	4,4%	3,30%
Variazione agosto	1992	-	agosto 1993	4,4%	3,30%
VARIAZIONE BIENNALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione luglio	1991	-	luglio 1993	10,2%	7,65%
Variazione agosto	1991	-	agosto 1993	10,0%	7,50%

Da Il Sole 24 Ore del 22 settembre 1993

INTERROGAZIONI PARLAMENTARI

Miliardari al riparo dallo sfratto

L'on. Tassi (Msi) ha presentato al Presidente del Consiglio un'interrogazione parlamentare del seguente, testuale tenore: "Per sapere che cosa intenda fare il Governo in merito al grave problema degli sfratti, specie nelle grandi città, ove è costretta ad "intervenire la forza pubblica", cosa che favorisce addirittura miliardari come Clara Hazan che nonostante lo sfratto rimane dentro casa difesa dalla normativa in vigore".

L'on. Zanone (Pli) ha rivolto al Presidente Ciampi un'interrogazione nella quale premette anzitutto che "il graduale avvio della liberalizzazione delle locazioni immobiliari rappresenta un impegno per lungo tempo disatteso da parte di vari governi e cui solo recentemente si è dato parzialmente seguito con l'introduzione della norma di legge che consente patti in deroga". Dopo di che, il parlamentare sottolinea che "alcuni membri del Governo hanno espresso in queste settimane l'orientamento di ritornare a canoni di locazione immobiliare rigidamente predeterminati, il tutto nel quadro delle politiche di contenimento dei prezzi" e che "il peso complessivo delle imposte sugli immobili è cresciuto per l'effetto combinato della revisione degli estimi catastali e dell'introduzione dell'ICI". L'on. Zanone - nella sua interrogazione - evidenzia anche che "l'andamento del mercato immobiliare e delle locazioni, data la debolezza della domanda, non lascia intravedere tensioni sui prezzi e sui canoni di locazione lasciati alla libera contrattazione delle parti". Tutto ciò premesso, il parlamentare liberale chiede di sapere "quale sia l'orientamento del Governo su tale materia e se non ritenga più costruttivo lasciare operare finalmente per le locazioni immobiliari i meccanismi del libero mercato".

Numerose le interrogazioni che riguardano l'Ici. Il sen. Danieli (Msi) parla in proposito di "tassa iniqua" e contraria all'art. 42 della Costituzione - che tutela la proprietà - "in quanto lede una delle primarie funzioni sociali della proprietà" nel momento stesso in cui colpisce la prima casa. Ne chiede l'abolizione urgente.

L'on. Dalla Via (Pli) chiede che coloro che hanno versato (per errore) l'intera imposta in occasione della prima rata dovuta, vengano espressamente esonerati dal pagamento della seconda rata. Nello stesso senso anche un'interrogazione dell'on. Lento (Rif. com.).

PATTI IN DEROGA

Canone più basso se la durata è breve

Che durata debbono avere i contratti ad uso abitativo in deroga alla legge dell'equo canone? L'opinione comune (intendendosi per tale quella della gente "non addetta ai lavori") è che la durata debba essere di quattro anni più quattro (otto anni, cioè, a meno che il locatore non possa invocare i motivi di legge per far cessare la locazione dopo i primi quattro).

Sul piano dommatico, la questione è più complicata. La legge parla solo - sempre per l'abitativo - di "prima scadenza", e i giuristi discutono se essa debba necessariamente fissarsi con riferimento alla durata minima stabilita dalla legge dell'equo canone (quattro anni, appunto) o se - invece - essa non sia che un riferimento contrattuale, e non cronologico. Di decisioni, al proposito, ancora non ce ne sono. E per l'uso diverso, poi, non esiste neppure il riferimento alla "prima scadenza".

Sul piano pratico, l'Accordo quadro stipulato con i sindacati inquilini dalla Confedilizia rimanda ad una durata - per così dire - tendenziale di 4 anni più 4, ma prevede deroghe per assicurare la "mobilità" dell'inquilinato sul territorio (il che significa ammettere che 4 più 4 non sono una durata obbligatoria per legge: se no, non sarebbe derogabile neppure pattiziamente). Sta di fatto, in ogni caso, che i sindacati propendono per i 4 più 4. Con che, determinano peraltro una non lieve lievitazione dei canoni (anche considerato l'aggiornamento al 75%, di cui si deve tener conto). L'esperienza dimostra che ove sono state stabilite durate dei contratti inferiori agli 8 anni, si sono anche concordati canoni più bassi rispetto a quelli medi dei contratti di 8 anni. Secondo mercato, e secondo logica, ovviamente.

Da **il Sole - 24 Ore** dell'11.8.1993

L'eloquente copertina di uno degli ultimi numeri de **il Mondo** ed una significativa pagina di **EPOCA**.

notizie

Supplemento a
IL FILO DIRETTO
quotidiano di informazione,
cultura, attualità, sport,
spettacolo, economia
Anno VI n. 205
del 8.10.93

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. s.r.l. - Piacenza

Da **il Giornale** dell'11.8.1993

REGISTRO AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
PRESSO ASSOCIAZIONI TERRITORIALI PROPRIETÀ EDILIZIA

Detrazione spese comuni nei condomini E a chi tocca l'Ici parti comuni?

Il Ministero delle Finanze ha precisato (Circ. Dir. Entrate-Dir. AA.GG. e Cont. n. 7/1106/D.E.) che "le spese sostenute per la manutenzione e la riparazione delle parti comuni dell'immobile condominiale rientrano tra le spese previste dall'art. 34, comma 4 bis del Tuir" (deducibili nei limiti dell'ulteriore 15% rispetto al 10% forfettario). "Per la documentazione di tali spese - ha detto ancora il Ministero - "è sufficiente allegare alla dichiarazione dei redditi un'attestazione fornita dall'amministratore dalla quale risulti la spesa di manutenzione o riparazione sostenuta dal condominio".

Nella stessa Circolare, il Ministero ha pure precisato che - per le parti comuni del condominio (es.: alloggio portiere, lavanderia, portineria ecc.) che abbiano un'autonoma rendita catastale - "il soggetto obbligato alla presentazione della dichiarazione agli effetti dell'Ici è l'amministratore del condominio, il quale deve riportare nella parte del frontespizio dedicata al "dichiarante" i dati identificativi del condominio con relativo codice fiscale". Nella Circolare è anche detto: "I soggetti obbligati al versamento dell'Ici per dette parti comuni sono i condomini, ciascuno per la sua quota parte; però, è data facoltà all'amministratore di effettuare il versamento, per conto del condominio, dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare comune".

CONFEDILIZIA

Attivate le strutture territoriali per ICI e Tassa ambiente

La Confedilizia ha attivato le proprie strutture periferiche in vista degli imminenti adempimenti delle Giunte comunali e provinciali in materia di aliquote ICI e Tassa ambiente. "La vigilanza delle nostre 129 sedi - dichiara il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - è riuscita a contenere le aliquote di quest'anno. Ma ora il pericolo è che, dopo il primo passo, Comuni e Province rompano ancor più, e nuovamente, gli argini, ulteriormente aggravando una situazione già insostenibile, viepiù fonte di una protesta che - finora espressasi in modo civile, e nei canali di uno Stato di diritto -

appare peraltro sempre più difficile contenere, benchè il potere politico (e il Governo in particolare) sembri non volersene far carico, pur a fronte di una redditività degli immobili che ha bloccato il settore".

Nella circolare diramata alle proprie Associazioni territoriali, la Confedilizia ricorda che le Giunte comunali devono stabilire entro il 31.10.93 l'aliquota ICI per il 1994. In caso di mancata deliberazione, l'ICI resta fissata al 4 per mille.

Quanto alla c.d. Tassa ambiente, l'aliquota della stessa per l'anno prossimo deve essere anch'essa deliberata entro il 31 ottobre dalle Giunte provinciali (in difetto, rimane ferma l'aliquota di quest'anno) e fissata in misura non inferiore all'1 per cento nè superiore al 5 per cento delle tariffe per unità di superficie stabilite ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. La tassa in questione è dovuta dagli stessi soggetti che, sulla base delle disposizioni vigenti, sono tenuti al pagamento della tassa rifiuti.

Costo di costruzione

L'ultimo "costo di costruzione" per il calcolo dell'equo canone approvato nelle forme di legge, si riferisce agli immobili ultimati nel 1990. La Confedilizia ha sollecitato il Ministero dei lavori Pubblici ai fini dell'emanazione dei costi di costruzione per il 1991 e il 1992.

