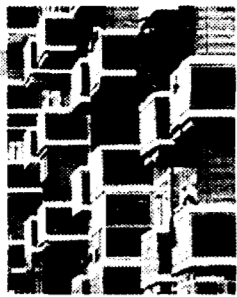


### La guerra del mattone



## Il mercato delle locazioni secondo il presidente Sforza Fogliani si può risollevare solo dando garanzia certa ai proprietari di riottenere la disponibilità degli immobili «L'imposizione fiscale? Siamo ai limiti dell'esproprio»

# «Troppe tasse, troppi vincoli sulla casa»

## La Confedilizia all'attacco chiede un'«imposta unica»

«Le tasse sulla casa? Con quasi 35 mila miliardi versati dai proprietari siamo ai limiti dell'esproprio», tuona il presidente della Confedilizia Corrado Sforza Fogliani che propone di annullare Irpef e Ici a vantaggio di un'imposta comunale unica. «Mi sembra - dice - la sola via da percorrere, se davvero si vuole salvare il mercato della locazione». E poi occorre ridurre i vincoli e dare più certezze ai proprietari.

FRANCO BRIZZO

ROMA. Come risollevare il mercato delle locazioni? Per Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia non ci sono dubbi: dando garanzia ai proprietari di riottenere l'immobile una volta sfrattati gli inquilini, liberalizzando ulteriormente il mercato, ma soprattutto eliminando l'eccessiva pressione fiscale che grava su chi possiede una casa.

avremo l'1 per cento di addizionale Irpef, il 6% di imposta regionale sul gas, l'1% di imposta provinciale sul gas ed un'imposta provinciale sull'ambiente che potrà oscillare tra l'1 ed il 6 per cento.

responsabili di fronte ai cittadini del loro operato. Accanto all'imposta unica, la Confedilizia vorrebbe bene l'istituzione di un fondo sociale anch'esso facente capo ai comuni, dato il cattivo finanziamento di quello statale basato su finanziamenti a pioggia.

«Il fondo sociale comunale - precisa Fogliani - potrebbe essere correlato all'imposta comunale sulla casa e, data la conoscenza diretta delle problematiche del territorio, consentirebbe finanziamenti mirati».

«Ora, a tre anni di distanza - dice Fogliani - ce li abbiamo sotto gli occhi ed è inutile continuare ad ingannarsi. Il mercato potrà riprendersi solo a condizione che l'imposizione fiscale sia ricondotta ad equità».

### Ma sull'acquisto della «prima casa» c'è chi riesce a imbrogliare il fisco

ROMA. Frodare il fisco per usufruire delle agevolazioni fiscali che la legge prevede per l'acquisto dell'abitazione principale, la cosiddetta «prima casa», comincia ad essere più rischioso. Gli uffici del Registro hanno infatti iniziato ad effettuare, seppur molto lentamente, i primi controlli su quello che, in campo antievasione, sembra essere un ricco «terreno di caccia»: le verifiche effettuate da 4 particolarmente solerti uffici del Registro, sui 430 diffusi sul territorio, hanno infatti fruttato un recupero di oltre 3 miliardi di lire su un totale complessivo di 5,8 miliardi.

Un primo consuntivo dei controlli '92, previsti in base ad un decreto delle Finanze che indica ogni anno i settori da «setacciare», è stato fatto dai Secit, il servizio dei super ispettori fiscali, che ha criticato l'inerzia di buona parte degli uffici. I primi isolati accertamenti hanno consentito di recuperare quasi sei miliardi. I contribuenti trovati con le mani nel sacco sono stati 1.511 e per loro gli uffici del registro hanno fatto scattare la decadenza da agevolazioni in precedenza accordate.

Ad effettuare la gran parte dei recuperi sono però stati i soli uffici di Bologna, Cesena (compartimento di Bologna), Sessa Aurunca (del compartimento di Napoli) e Torino. Da soli hanno raccolto 3,3 miliardi, pari al 57% di tutte le riscossioni effettuate. «Ma il dato più significativo - è scritto nel rapporto del Secit - è che su 430 uffici, ben 347, pari all'80 per cento, non si sono attivati e non hanno effettuato gli appuntamenti previsti e disciplinati, non solo dal decreto di programma, ma pure dalle leggi che in materia si sono succedute».

I risultati vengono considerati «deludenti» dai super ispettori del Secit che, però, sottolineano come «la peculiarità delle competenze degli uffici del Registro slugga ad una completa programmazione delle attività in considerazione sia delle specificità della funzione cosiddetta civilistica sia della assoluta impossibilità di prevedere, se non in termini probabilistici, l'affluenza delle richieste degli atti da registrare e perciò dei carichi di lavoro». Inoltre, secondo il Secit, il personale utilizzato in questi uffici non è aumentato negli ultimi anni (sono meno di 10 mila unità) ed è rappresentato per un 60% da lavoratori con le qualifiche più basse.

Gli uffici del registro - affermano i super ispettori - hanno eseguito poche verifiche anche in altri settori. Deludenti sono stati i controlli sulle donazioni e le vendite effettuate dai contribuenti ma anche le verifiche effettuate per una corretta valutazione del valore di aziende che sono state cedute. Per quanto riguarda l'«errata» valutazione di aziende, nel 1992 - secondo i dati del centro informativo tasse - gli uffici hanno eseguito 3.918 rettifiche con un incasso complessivo di circa 967 milioni. «Il dato - è scritto nel rapporto - non ha bisogno di particolari commenti. La media per singolo ufficio risulta irrisoria: ciascuno dei 430 uffici ha effettuato mediamente nove rettifiche, con un incasso medio di 250 mila lire per singolo accertamento, corrispondente ad un maggior imponibile accertato di 8 milioni circa».

## Salvaguardare un diritto

GIANNI MELILLA

La condizione abitativa è molto differenziata. Ad un relativo benessere (diritto proprietà) e ad una certa stabilità (alloggi pubblici in locazione) si accompagnano condizioni di disagio (affitto) e di vera e propria emergenza (sfratti).

zato una proposta di legge che affronta l'emergenza stabilendo un limite massimo (il 30%) per gli aumenti in deroga all'equo canone. La questione abitativa non è un fatto settoriale ma un nodo che incrocia altre grandi questioni relative al governo del territorio, ai valori ambientali, al risanamento dell'ambiente costruito, alle fiscalità immobiliari e all'autonomia impositiva attualmente in discussione alla Camera, dovrà avere un finanziamento adeguato e una gestione a livello comunale.

È evidente che in ogni caso il passaggio al nuovo regime deve essere accompagnato dall'istituzione di un consistente «Fondo Sociale» che sostenga i redditi inferiori alla soglia per l'accesso all'edilizia pubblica quando il canone di locazione supera una percentuale del reddito.

La detassazione della prima casa, sino ad una certa soglia di valore immobiliare, deve accompagnarsi all'inasprimento della pressione fiscale sulle case sfite anche per colpire l'evasione (sono più di un milione gli immobili che non pagano alcuna tassa) e far rientrare sul mercato dell'affitto nuove abitazioni.

La casa, bene rifugio per eccellenza del risparmio degli italiani, ma anche uno dei più tartassati dal fisco

## Prezzi in picchiata a Cortina, boom a Porto Santo Stefano

Crollano i prezzi delle case in molte località turistiche (anche per effetto di Tangentopoli) e cambia la mappa delle località dei «Vip» in vacanza. I prezzi? Più abbordabili al Nord e più costosi nel Centro-Sud, con porto Santo Stefano in prima linea. Attenzione però, perché (come mostra la tabella a fianco) trascorrere Ferragosto a Cortina o Courmayeur non costa comunque poco. Una indagine del Censis.

NOSTRO SERVIZIO

ROMA. Conquistare una finestra fiorita con vista sulle Tofane, un monolocale affacciato sulle placide acque del lago di Garda o un raffinato attico sulla riviera di Levante sta diventando un sogno un po' più abbordabile per gli italiani. Le implacabili leggi del mercato immobiliare, paralizzato dai morsi della crisi e dalle nuove austerità tendenze del dopo Tangentopoli, stanno infatti provocando, come rileva una

indagine del Censis, una vera e propria rivoluzione nella mappa dei paradisi Vip, divenuti, nell'arco degli ultimi due anni, complessivamente più abbordabili al Nord e più costosi nel Centro-Sud, con porto S. Stefano in prima linea.

LOCALITÀ	1991	1992	VAR. %
CORTINA	9,0-15,0	7,0-10,0	-18%
GARDONE RIV.	2,3- 4,0	2,3- 3,0	-15%
COURMAYEUR	9,0-11,0	7,0-10,0	-15%
STRESA	2,5- 4,0	2,0- 3,5	-15%
S. MARGHERITA	7,0-10,0	5,5-10,0	-11%
LIGNANO	1,3- 1,8	1,0- 2,0	- 3%
PORTO S. STEFANO	3,0- 4,5	4,0- 6,0	+33%
CERVINIA	3,0- 4,4	4,0- 5,5	+28%
TROPEA	2,0- 2,5	1,8- 3,8	+24%
RIMINI	2,4- 4,2	3,1- 5,0	+22%
VIESTE	1,3- 2,2	2,0- 2,2	+20%
BORMIO	3,0- 4,5	4,0- 5,0	+20%
MADONNA DI C.	5,0- 7,0	6,0- 8,0	+16%
SILVI MARINA	1,5- 1,8	1,5- 2,0	+ 6%
TERMINILLO	1,8- 2,7	1,4- 3,3	+ 4%

Valori al metro quadrato (minimo e massimo) espressi in milioni di lire

ristiche più esclusive del Settecento ha segnato una consistente battuta d'arresto. La flessione più netta è quella accusata proprio da Cortina: il prezzo di un appartamento nuovo o completamente ristrutturato situato nel centro della perla delle Dolomiti ha subito una contrazione di poco inferiore al 19% (si va dai 9-15 milioni a metro quadro del 1991 ai 7,5-12 del 1992). Brusco anche il ridimensionamento accusato da Gardone Riviera (da 2,3-4 a 2,3-3 milioni) e Stresa (da 2,5-4 a 2,3-3 milioni) e Courmayeur (da 9-11 a 7-10), che lamentano una flessione media oscillante intorno al 15%. Mentre si incrina anche l'appello di S. Margherita Ligure (5-10 milioni al metro quadro lo scorso anno rispetto ai 7-10 del '91) e al Nord sembrano resistere alle nuove tendenze abitative soltanto Cervinia (+28,4%) e Bormio

(+20%) e Madonna di Campiglio (+16,7%), gli italiani riscoprono le località marine e montane delle regioni centro-meridionali. I sogni vacanzieri degli italiani in possesso di un gruzzolo sufficiente all'acquisto della seconda casa, sembrano concentrarsi in particolare modo sul fascino di Porto S. Stefano, dove il prezzo medio degli appartamenti è aumentato nell'ultimo anno di circa un terzo (da 3-4,5 a 4-6 milioni al metro quadro nel periodo 1991-92), e di Tropea (+24%), grazie ad un'impennata dei prezzi massimi da 2,5 a 3,8 milioni nel giro di 12 mesi). Bene anche le destinazioni più tradizionalmente familiari, con Rimini in buona evidenza (i prezzi medi sono aumentati di circa 800.000 lire al metro) ed il Termino a rappresentare la voglia di montagna ad un passo dalla città.

Nel 13° anniversario della scomparsa di  
**GIOVANNI PARISINI**  
In moglie, i figli, le nuore, i nipoti e il pronipote con immutato affetto, per onorare la memoria sottoscrivono per l'Unità.  
Bologna, 22 agosto 1993

Nel 10° anniversario della scomparsa del caro congiunto  
**ETTORE CASALI**  
Io ricordo con immutato affetto la moglie Emma e il figlio Roberto.  
C. Nuovo dei Sabbioni (Ar)  
22 agosto 1993

A nove anni dalla prematura scomparsa di  
**ANGELA ZONCA RONDOLINI**  
Il marito e la figlia la ricordano con immutato dolore. Sottoscrivono per l'Unità.  
Torino, 22 agosto 1993

Nel 6° anniversario della scomparsa del compagno  
**OSVALDO MARINI**  
la moglie Anna e la figlia Fiorella lo ricordano con affetto a parenti, amici e compagni.  
La California (L)  
22 agosto 1993

È mancato il compagno  
**GIOVANNI BATTISTA RESIALE**  
partigiano combattente.  
Lo annunciano nipoti, amici e compagni tutti. Funerali lunedì 23 agosto ore 8.15 in forma civile partendo dall'abitazione di via Terni 36, Torino. Si sottoscrive per l'Unità.  
Torino, 22 agosto 1993

A un anno dalla scomparsa della compagna  
**ELI MANETTI IN PACHETTI**  
Il marito, le figlie e i parenti tutti la ricordano con affetto e sottoscrivono 30.000 lire per l'Unità.  
Livorno, 22 agosto 1993

Nell'11° anniversario della scomparsa del compagno  
**ANTONIO LAI**  
la moglie e la figlia lo ricordano con immutato affetto a parenti, amici e compagni e in sua memoria sottoscrivono L. 50.000 per l'Unità.  
Genova, 22 agosto 1993

Nel 1° anniversario della scomparsa di  
**MARIO MOSCARDI**  
i familiari lo ricordano con immutato affetto e sottoscrivono per l'Unità.  
Sesto Fiorentino (Fi)  
22 agosto 1993

Circuito Nazionale Feste de l'Unità  
**GENOVA FIERA DEL MARE**  
28 agosto - 19 settembre  
COOPERATIVA SOCI DE L'UNITÀ  
PROGETTAZIONE IMMAGINE, SPETTACOLI, CONSULENZE LEGALI, FISCALI, TECNICHE  
Via Barberia, 4 - Bologna - Tel. e fax 051/291285

ALLA FESTA NAZIONALE DI BOLOGNA  
**VIAGGI E TURISMO: ROTTE DI COLLISIONE**  
«Molti vanno a Parigi, ma pochi ci sono stati»  
Sabato 4 settembre alle ore 18  
tavola rotonda con:  
Giacchino DE CHIRICO, consulente editoriale  
Raffaella FIENGO, giornalista del Corriere della Sera  
Giorgio FRASCA POLARA, giornalista de l'Unità  
Alessandra MARRA, l'Unità Vacanze  
Romano MONTRONI, Libreria Feltrinelli  
Iblio PAOLUCCI, giornalista de l'Unità  
Folco QUILLICI, scrittore regista viaggiatore  
Coordina: Antonella FIORI, redattrice delle pagine dei libri de l'Unità

**VACANZE LIETE**  
RIMINI - VIZERBA - ALBERGO CICHINI. Vicino mare, completamente rimodernato, camere sicchi, parcheggio, aria condizionata, cucina familiare. Agosto 40.000 - Settembre 32.000. Tel. 0541/733306.  
RICCIONE ALBERGO ERNESTA. Tel. 0541/601662 - Via Bandiera, 29 - Apertura annuale, vicino mare, zona Terme, tranquillo. Pensione completa luglio L. 36.000/40.000, settembre 31.000/34.000. In settembre bambini fino 2 anni gratis.  
RICCIONE - HOTEL ALFONSIINA. Tel. 0541/647792, viale Tasso, 55. Centrale e vicinissimo mare, tranquillo, camere setole, ascensore, giardino ombreggiato, cucina curata dalla proprietaria. Maggio fino 13/6 35.000, 14/30 Giugno e Settembre 38.500. Luglio e 23-31/8 46.000. 1-22/8 60.000. Tutto compreso, sconti bambini 20-50%.  
RIMINI - VIZERBELLA - HOTEL FRAIPINI. 2 stelle - viale Peduzzi, 13 - tel. 0541/738151. Camere bagno, telefono (TV a richiesta), parcheggio, grande giardino ombreggiato, pasta fatta in casa. Agosto 46.000. Settembre 37.000, sconto bambini.  
RIMINI - VIZERBA - ALBERGO VILLA MARGHERITA. Via Palestrina 10. Tel. 0541/738318. Tranquillo, 50 metri mare, giardino, cucina casalinga. Speciale fine Agosto Settembre 28.000/32.000.

Questa settimana su  
**IL SALVAGENTE**  
Tasse locali, in arrivo un'altra stangata? ...e inoltre:  
Guida pratica alle nuove relazioni industriali  
in edicola da giovedì a 1.800 lire