



Le due formule per le locazioni: la trattativa privata tra proprietari e affittuari, l'intervento delle associazioni degli inquilini

# Addio all'equo canone

## Meno tasse per i contratti di affitto «collettivi»

Equo canone addio. La riforma delle locazioni ha fatto ieri un altro passo avanti con una novità. Il relatore Alfredo Zagatti (Sinistra democratica) ha depositato una serie di emendamenti al disegno di legge in discussione alla Camera, che di fatto abrogano l'ultimo simulacro dell'equo canone di antica memoria. È praticamente tessuta la tela del consenso che potrebbe comprendere Rifondazione comunista ma anche settori dell'opposizione. Per cui entro marzo si chiude l'iter nella commissione Lavori pubblici per andare in aula nel trimestre aprile-maggio. Insomma, si punta all'approvazione nell'inizio dell'estate, per essere certi che a ottobre la riforma sia operante mentre scade l'ennesima proroga degli sfratti. A quel punto nei cinque mesi successivi gli sfratti per necessità del proprietario potranno essere eseguiti, e quelli per cessata locazione saranno rinegoziati in base alle nuove regole.

È un pezzo che si trascina questa riforma. Fino a quando la formula del doppio regime (contratti su misura delle parti, oppure scelta fra i contratti-tipo formulati dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari, e per questo agevolati) sembrava accettabile da tutti, a condizione che per le abitazioni l'equo canone a prezzi amministrati sopravvivesse, come terza via seppure in forma residuale: le vecchie locazioni ancora in piedi, o quelle per abitazioni di nuova costruzione già abba-

stanza care.

Ma in questi giorni si sta generalizzando la convinzione che le fasce più deboli possono essere tutelate anche senza la terza via. Quella, sconnessa, dell'equo canone che nessun proprietario accetterebbe una volta caduta la possibilità dei patti in deroga. Da qui la decisione del relatore di recidere l'ultima appendice con gli emendamenti abrogativi dell'antica norma, lasciando in vita alcuni elementi di garanzia: la successione del vecchio contratto al coniuge superstite, il diritto dell'inquilino a partecipare alle assemblee di condominio sulle materie che lo coinvolgono, la suddivisione in parti eguali tra proprietario e inquilino delle spese di registrazione. Cade pure la durata di 4 anni che i patti in deroga hanno portato a otto: dopo quattro anni si può uscire solo per necessità, altrimenti la durata resta di otto anni.

In sostanza fra mezz'anno - se la riforma sarà puntuale - le case si potranno affittare con due sistemi. Il primo è quello della massima liberalizzazione, con le parti che si accordano su un prezzo; la durata minima è di otto anni, prorogabili di due anni se alla scadenza non c'è accordo sul nuovo prezzo. Il secondo sistema consiste nell'applicazione di uno dei contratti-tipo formulati dalle associazioni, frutto della contrattazione collettiva. In questo caso i proprietari godranno di uno sconto fiscale: il reddito imponibile

derivante dall'affitto si riduce del 30%. La durata del contratto è di tre anni prorogabili di due.

Quest'ultima è chiaramente la formula a disposizione delle fasce più deboli, che però avranno un'altra opportunità. Chi si trova nelle condizioni di avere una casa popolare a canone sociale e non riesce ad ottenerla, godrà di un contributo come sostegno al reddito. La sua entità dipende dalle dimensioni del Fondo sociale previsto dalla riforma.

I soldi per applicare la riforma ci sono. Ci sono nella Finanziaria '98 i 500 miliardi per la copertura delle agevolazioni fiscali. Bisogna cominciare a spenderli - da qui l'impegno a varare la riforma entro l'estate - altrimenti nella prossima Finanziaria lo stanziamento rischia di cadere. Sono poi a disposizione 1.800 miliardi derivanti dai contributi ex Gescal, per il primo finanziamento del Fondo sociale che dovrà essere alimentato dalle Regioni e ai Comuni. In Emilia viene finanziato dall'aggiornamento dei canoni delle case popolari.

Il ministro dei Lavori Pubblici Paolo Costa e il sottosegretario Gianni Mattioli confermano che l'area del consenso attorno a questa riforma si sta allargando. Per gli inquilini il Sunia e il Sicut attendono la lettura di tutti gli emendamenti prima di pronunciarsi.

Raul Wittenberg

### Una legge «dirigista» di difficile applicazione

È dopo vent'anni di vita travagliata, che l'equo canone va in soffitta. Proprio nel 1978 nacque la legge, una sorta di calmiera nel mercato degli affitti. E appunto quest'anno, nel 1998, il calmiera ormai inefficace si sostituisce con l'incentivo fiscale alla contrattazione collettiva delle locazioni e con il sostegno al reddito delle fasce più deboli.

I meno giovani ricordano sicuramente le lotte contro il rincaro degli affitti negli anni Cinquanta. Si era in pieno dopoguerra, la ricostruzione appena avviata, elevata la domanda delle poche case a disposizione. La ferrea legge del mercato portava le locazioni alle stelle. Gli affitti ebbero una nuova infiammata negli anni Sessanta con il «boom» economico. Finalmente nella prima metà del decennio successivo si cominciò a mettere ordine nel settore, con la legge sugli espropri del '72. Cinque anni dopo la legge sul regime dei suoli per consentire la costruzione delle case popolari. Infine nel 1978 venne approvata, assieme al piano decennale di recupero delle abitazioni, la legge sull'equo canone che regolamentava con una serie di parametri il prezzo degli affitti. Fu una legge «dirigista» che non tardò a mostrare la corda. Alla fine degli anni Ottanta non c'era proprietario disposto ad affittare a quelle condizioni, il prezzo non compensava le tasse e le spese straordinarie. Il mercato era bloccato, e così nel 1992 furono ammessi i patti in deroga, a condizione che il nuovo contratto venisse stipulato con l'assistenza obbligatoria delle associazioni degli inquilini e dei proprietari. Doveva essere una formula transitoria verso la riforma che non arrivava mai. Nell'agosto 1996 ecco la Corte Costituzionale che dichiara illegittima l'obbligatorietà dell'assistenza delle associazioni. Da un anno e mezzo i patti in deroga si stipulano in piena libertà. Da allora «c'è la giungla», spiega il Sunia.

Oggi il parere della «Bicameralina»

## Negozi, è scontro sui metri quadri

**LE PROPOSTE DELLA COMMISSIONE**

**METRI QUADRI**  
Il tetto della superficie del negozio entro il quale non sarà più necessario chiedere una licenza scende da 300 metri quadri a una «forbice» tra i 150 e i 250.

**DECENTRAMENTO**  
Saranno le Regioni e gli enti locali a decidere quali tetti massimi adottare entro questa «forbice».

**INDENNIZZI**  
Per i commercianti gli indennizzi sulle licenze e l'avviamento passano da 120 miliardi a 200.

P&G Infograph

Parte l'operazione «rottamazione» abitazioni per il '98 e il '99

## Casa, sconti fino a 150 milioni

### Anche per gli inquilini

ROMA. Arriva lo sconto fiscale per chi ristruttura la casa: i ministeri delle Finanze e dei Lavori pubblici infatti hanno predisposto il modulo per la domanda, il regolamento attuativo e la circolare esplicativa. È confermato che la detrazione del 41 per cento delle spese sostenute fino ad un massimo di 150 milioni spetterà ad ogni proprietario nel caso di immobile posseduto da più persone, e ogni immobile nel caso di proprietario con più case e per ognuno dei due anni interessati, il '98 e il '99. Cioè se la casa è posseduta da marito e moglie o comunque da più persone ad ognuno spetta la detrazione di 150 milioni, mentre nel caso di un proprietario con due o tre immobili la detrazione spetta per ognuno degli immobili nella misura di 150 milioni. Infine la stessa persona può ottenere lo sconto massimo fino a 150 milioni per tutte e due gli anni ristrutturando la casa metà per anno oppure se ha più immobili ristrutturandone uno per anno. Vediamo comunque nel dettaglio come funzionerà lo sconto.

**COME FUNZIONA LO SCONTO:** per i lavori di ristrutturazione effettuati nel '98 e nel '99 spetta a partire dalla dichiarazione che sarà presentata nel '99 (redditi '98) una detrazione d'imposta pari al 41 per cento delle spese sostenute fino a un tetto di 150 milioni. La detrazio-

ne non può superare l'imposta annua che il contribuente paga. In caso di interventi su unità immobiliare adibite a residenza e ad attività commerciali e professionali la detrazione va ridotta al 50 per cento.

**SOGGETTI CUI SPETTA LA DETRAZIONE:** se l'immobile è posseduto da marito e moglie o da più persone ad ognuno spetta la detrazione per le spese realmente sostenute, fino ad un tetto di 150 milioni a persona. Sconto più ampio anche per il proprietario che possiede più case: per ogni immobile la detrazione spetta fino al tetto massimo di 150 milioni. La detrazione spetta anche a chi ha un diritto reale sull'immobile. In particolare hanno diritto alla detrazione il proprietario, il nudo proprietario, l'usufruttuario, l'inquilino e il comodatario.

**LA COMUNICAZIONE DEI LAVORI:** la prima cosa da fare ancor prima di iniziare i lavori è la comunicazione al centro di servizio delle imposte della propria regione dei lavori che si intende eseguire. Chi comunque ha già iniziato i lavori entro gennaio non viene escluso dal beneficio, ma dovrà inviare la comunicazione entro 40 giorni dalla pubblicazione del regolamento e del modulo sulla Gazzetta Ufficiale.

**FINE LAVORI:** se l'importo supe-

ra i 100 milioni occorre inviare all'amministrazione finanziaria una dichiarazione di esecuzione dei lavori firmata da un ingegnere, architetto e geometra.

**QUANDO SI PERDE IL DIRITTO ALLA DETRAZIONE:** perde il diritto alla detrazione il proprietario che non fa la comunicazione al centro di servizio, chi paga senza fare il bonifico bancario, chi effettua lavori difformi da quelli comunicati al centro di servizio, chi a richiesta degli uffici non presenta le fatture o le ricevute idonee a comprovare i pagamenti effettuati e i lavori fatti. Inoltre si perde il diritto alla detrazione anche nel caso in cui nella esecuzione dei lavori non vengono rispettate le norme sulla tutela della salute e la sicurezza nei cantieri, nonché gli obblighi contributivi.

**DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE:** per consentire eventuali controlli dell'amministrazione finanziaria gli interessati dovranno conservare le fatture o le ricevute fiscali dei pagamenti effettuati.

**MODALITÀ DI PAGAMENTO:** i pagamenti vanno fatti mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento il codice fiscale di chi paga e il numero di partita Iva o di codice fiscale di chi ha fatto i lavori. In caso di proprietà o contitolarità di diritto reale

**LO "SCONTO" CASA**

Bonus fiscale "multiplo" alle persone fisiche che hanno pagato per gli interventi

Il 41% di detrazione Irpef fino al tetto massimo di 150 milioni varrà sia per i possessori che per i detentori dell'immobile cioè per proprietari, inquilini e soci di cooperative.

Il bonus per le spese sostenute negli anni '98 e '99 sarà multiplo, si potrà quindi ottenere l'abbattimento del 41% per ciascuna unità immobiliare nel '99, anche avendo già usufruito di sconti per interventi fatti nel '98.

**Quali interventi hanno diritto al bonus:**

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per le parti comuni di un edificio.
- Opere particolari come messa a norma, abbattimento di barriere architettoniche, realizzazione di posti auto, misure antisismiche e di sicurezza statica.
- Progettazione del lavoro, altre prestazioni professionali, perizie, sopralluoghi e oneri di urbanizzazione.

Non rientrano nelle spese che danno diritto alla detrazione gli interessi passivi pagati su mutui, i costi di trasloco e custodie in magazzino dei mobili per tutto il periodo di esecuzione dei lavori.

Fonte: AGI

il bonifico deve recare l'indicazione del codice fiscale di tutti i soggetti che intendono fruire della detrazione. Per il condominio va indicato il codice fiscale dell'amministratore o di uno qualunque dei condomini.

**COME SPALMARE LA DETRAZIONE:** il contribuente può portare in detrazione fino a concorrenza dell'imposta annuale il 41 per cento della spesa sostenuta per un periodo di 5 o 10 anni. La scelta se

spalmare in un periodo più lungo o più breve va fatta irrevocabilmente con il 740 dell'anno in cui si è sostenuta la spesa.

**LO SCONTO PER ZONE TERREMOTATE DI EMILIA E CALABRIA:** la detrazione del 41 per cento spetta anche per le spese sostenute nel '96 e nel '97 a seguito degli eventi sismici che hanno colpito alcune zone dell'Emilia Romagna e della Calabria.

ROMA. Lo scontro è sui metri quadri. Tra ieri notte e oggi la commissione Bicamerale per la riforma amministrativa (la cosiddetta Bicameralina) dirà la sua sulla riforma del commercio. Il suo parere è consultivo e non vincolante, ma il governo ha già detto che ne terrà conto. La posta in gioco non è di poco conto. Il decreto Bersani abolisce permessi e licenze ai negozi al di sotto di 300 metri quadri. La Confcommercio minaccia fuoco e fiamme e chiede che il tetto venga spostato a 70 metri quadri per i comuni al di sotto dei 15 mila abitanti e a 100 negli altri. La media nazionale, comprensiva della grande distribuzione, è di 90 metri quadri. Il presidente della Bicameralina, Vincenzo Cerulli Irelli (Ppi) e la relatrice, Paola Manzini (Pds), propongono di far scendere la soglia a 150 metri quadri per i comuni sotto i 10 mila abitanti e a 250 per gli altri. Il presidente della Confcommercio, Sergio Billè, a letto con 39 di febbre, si è infuriato per queste anticipazioni, perché sa che molti partiti sono disponibili a scendere al di sotto di 150 metri quadri. Quello del presidente e del relatore - tuona Billè - è un parere minimalista, trotzkista. Verdi, Rifondazione, Popolari, Rinnovamento, Lega, Forza Italia e soprattutto An sulla superficie sono pronti a venire incontro ai commercianti. Il governo invece frena. «Non credo dice il sottosegretario all'Industria, Umberto Carpi - al balletto delle cifre sulle superfici. Siamo d'accordo invece a precisare i compiti delle autonomie locali e ad ampliare gli incentivi». Carulli Irelli è ottimista: «Potremmo scendere di qualche decina di metri cubi, non sarà certo un dramma. Ma

il clima mi pare collaborativo. Ed escludo pratiche ostruzionistiche. Billè? Le sue sono forzature». I metri quadri, comunque, sono solo una parte della posta in gioco. La commissione infatti è pronta a suggerire anche altre modifiche al decreto. Il fondo destinato agli incentivi per le piccole e medie imprese commerciali, che attualmente è di 120 miliardi dovrebbe essere elevato a 200, al fine di restituire ai commercianti il valore dell'avviamento. A Regioni e comuni sarà riconosciuto un maggiore potere decisionale riguardo al periodo transitorio (che resterà comunque di un anno, mentre Confcommercio chiede che venga elevato a cinque anni). Le Regioni, che hanno accolto favorevolmente le proposte di modifica, stabiliranno i tetti alla metratura in base alla forbice tra 150 e 250 metri quadri. Inoltre la commissione propone la regolamentazione delle vendite sottocosto, mentre sulle tabelle merceologiche e sugli orari di apertura dei negozi non fa aperture. Le tabelle merceologiche scenderanno da 14 a 2 (Confcommercio ne chiede 4). E gli orari di apertura oscilleranno tra le 7 e le 22. La Confcommercio ha fatto slittare il consiglio, previsto per oggi, al 4 marzo, proprio per tener conto del parere della Bicameralina. Billè nel frattempo ha cavalcato le rivendicazioni estremiste della base, per fare pressione sul governo. Ma il 4 il consiglio, composto di circa 50 membri, dovrà decidere che strada imboccare, cioè se accettare le modifiche del Parlamento, oppure dare battaglia, deliberando la mobilitazione generale della categoria, che i commercianti ultra da tempo invocano.

SE IL PROBLEMA È...

ALLORA SI TRATTA DI...

Una fastidiosa e frequente eruttazione. Tensione e gonfiore dello stomaco (la sensazione di avere "mangiato aria"). Il gonfiore che rallenta la digestione.

Eccesso di gas nello stomaco (aerofagia)

Pancia gonfia e dolorante. Flatulenza (emissione di gas intestinali). Brontolii intestinali.

Eccesso di gas nell'intestino (meteorismo)

CHIEDI AL TUO FARMACISTA

NO-GAS GIULIANI (Carbonylone) è un rimedio efficace che agisce a due livelli: stomaco (aerofagia) e intestino (meteorismo). Nello stesso blister sono presenti due diversi tipi di capsule - una blu e una rossa - destinate ad un'unica assunzione. Entrambe contengono Dimeticone che rompe le bolle d'aria liberando i gas e Carbone Attivo

che li assorbe. La prima, sciogliendosi nello stomaco, elimina il gonfiore gastrico; la seconda raggiunge l'intestino dove elimina i gas qui presenti. Entrambi gli organi beneficiano così dell'azione dei due principi attivi. La doppia azione di No-Gas Giuliani risolve efficacemente i due aspetti di un unico, imbarazzante problema.



**Bi-Attivo** nello stomaco e nell'intestino