

Attenti: tutto per iscritto e in regola con le tasse

Le raccomandazioni della Confedilizia e del Sunia

Dopo l'approvazione della nuova legge sui canoni, la Confedilizia e il sindacato degli inquilini Sunia hanno elaborato i propri decaloghi per aiutare proprietari e affittuari a trovare la via giusta per mettere in pratica la legge, che entrerà in pieno vigore, in tutte le sue voci, solo nel giro di sei mesi. L'obiettivo è di raggiungere modelli applicativi trasparenti, mettendo al riparo da clausole che potrebbero generare equivoci e danneggiare l'uno o l'altro dei contraenti. Sarà ovviamente il tempo metter in rilievo la bontà e gli eventuali difetti della nuova normativa e soprattutto la sua efficacia nel muovere un mercato, caratterizzato finora e da decenni da una sostanziale staticità. Una raccomandazione fondamentale rimanda alla opportunità di mettere tutto per iscritto e di evitare qualsiasi «furbizia» fiscale, che potrebbe rivelarsi pesantemente controproducente.



LE REGOLE DI CONFEDILIZIA

1. Consegnare le chiavi della casa all'inquilino solo dopo la stipula per iscritto del contratto.
2. Non accettare proposte di non registrazione del contratto o di indicazione di un canone inferiore.
3. Non accettare proposte di contratto surrettiziamente riconducibili alla durata di otto anni.
4. Vietare la sublocazione a canone superiore.
5. Pretendere una fidejussione bancaria o assicurativa, o il deposito cauzionale, per il pagamento del canone o dei danni.
6. Concordare l'accettazione della «Tabella Confedilizia» per la ripartizione degli oneri accessori» predisposto per la zona da Confedilizia.
7. Non accettare la proposta di utenza di intestare al proprietario le utenze (gas, luce, acqua).
8. Informarsi sugli immobili i cui contratti di locazione possono essere stipulati secondo le sole norme del Codice civile.
9. Farsi dare precise referenze e verificare la solvibilità dell'inquilino.
10. Farsi assistere dalla rappresentanza locale di Confedilizia.

LE INDICAZIONI DEL SUNIA

1. Pretendere sempre il contratto scritto.
2. Registrare sempre il contratto.
3. Ricordarsi che lo sfratto non può essere eseguito se manca la registrazione o il proprietario non è in regola con il fisco.
4. L'inquilino sotto sfratto per finita locazione può rinegoziare il contratto di affitto.
5. In caso di vendita dell'appartamento ha il diritto di prelazione.
6. Nel periodo di proroga dello sfratto non è dovuto alcun risarcimento per danno, l'inquilino deve solo pagare il canone maggiorato del 20%.
7. L'inquilino può impugnare il contratto di affitto qualora il canone corrisposto sia superiore a quello registrato presso l'ufficio del registro.
8. Per gravi motivi l'inquilino può interrompere il contratto in qualsiasi momento.
9. L'inquilino meno abbiente avrà diritto a un contributo sociale, oppure a portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi una parte dell'affitto.

Le prime tappe della «grande riforma»

Serviranno almeno sei mesi per far partire il cosiddetto canale agevolato che introduce canoni di affitto più leggeri grazie agli sgravi fiscali concessi ai proprietari che aderiranno ai contratti-tipo. Non arriverà subito neppure il «bonus» di sostegno all'affitto previsto dalle nuove norme in favore delle fasce sociali deboli. La nuova legge sugli affitti, infatti non avrà tempi di realizzazione brevi. Governo, Comuni, proprietari e inquilini dovranno lavorare almeno sei mesi a ritmi serrati per dare corpo alle indicazioni della legge.

Entro 2 mesi dalla entrata in vigore della legge, per favorire la realizzazione dei contratti-tipo, il ministro dei Lavori Pubblici convocherà i sindacati degli inquilini e dei proprietari che avranno tempo tre mesi per procedere alla stipula della convenzione nazionale che individuerà i criteri generali per la definizione dei canoni, in relazione alla durata dei contratti e alla rendita catastale. Il governo, Lavori Pubblici e Finanze, avrà poi un mese di tempo per emanare il decreto che recepirà la convenzione. I comuni invece avranno ancora due mesi di tempo in più per convocare la contrattazione territoriale e per decidere un eventuale limitazione dell'aliquota Ici in favore dei proprietari che vorranno ricorrere al contratto agevolato.

Conti alla mano, il nuovo regime non potrà decollare prima di maggio prossimo. Tempi più lunghi invece in assenza di un accordo o in caso di comune inadempimento che non convoca le parti sociali: il previsto decreto sostitutivo del ministro dei Lavori Pubblici arriverà entro quattro mesi dalla stipula della convenzione nazionale.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge un decreto del ministro dei Lavori Pubblici definirà i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi al pagamento dell'affitto per le fasce deboli e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito del canone. Ma la legge non indica nessuna data entro cui il Cipe dovrà ripartire al Comuni le risorse per far fronte alle agevolazioni. Saranno infatti gli enti locali a definire l'entità e le modalità dell'erogazione dei contributi individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne.

La detrazione fiscale del 30% del reddito da canone percepito segue i tempi della contrattazione agevolata. Le modalità di applicazione dei benefici infatti saranno stabiliti nello stesso decreto del ministro dei Lavori Pubblici che recepirà i contratti-tipo: non prima perciò di sei mesi dall'entrata in vigore della riforma. La detrazione dell'imposta sul reddito sarà possibile nel 2000 sulle dichiarazioni 99. Sarà la Finanza 2000 a stabilire i criteri di accesso al beneficio.

Si sono anche voci allarmate. La nuova legge, ad esempio, sarebbe destinata a provocare su Milano una vera e propria «emergenza-sfratti». Lo sostiene il sindacato inquilini Sicut della Cisl, che ha illustrato i motivi del suo dissenso sulla nuova norma. «Se da un lato con la nuova legge gli affitti non dovrebbero aumentare - ha detto il segretario generale del Sicut, Pierluigi Rancati - dall'altro la nuova normativa pro-

durrà certamente una emergenza-sfratti, soprattutto su Milano. E comunque il caro-affitti resterà». Rancati ha spiegato che l'esecuzione degli sfratti finora era stata regolamentata e graduata in modo tale che ogni inquilino sapeva con due mesi d'anticipo quando l'ufficiale giudiziario si sarebbe presentato alla sua porta. Con la nuova legge «non sarà più così: ogni inquilino saprà solo con un giorno d'anticipo che il suo sfratto è esecutivo. Ciò porterà a un inevitabile ingolfamento degli sfratti e il Comune non saprà più regolare l'assegnazione d'urgenza».

Altre notizie per chi cerca casa. «Il calo dei tassi porterà a mutui della casa a poco più del 3 per cento, mentre la finanziaria ne permetterà la rinegoziazione nei favoriti chi vuol prendere una casa più grande mantenendo le agevolazioni che ha ottenuto per la prima». Questa è la valutazione del presidente della Commissione Finanze della Camera, Giorgio Benvenuto, secondo il quale si sta andando nella direzione di una diversa tassazione sulla casa, con la riduzione dell'Irpef che porterà gli italiani esenti da 6 a 9 milioni. La revisione del catasto condurrà poi ad una maggiore equità della tassazione.

Scegliere il mutuo per la casa, calcolando automaticamente la rata mensile e comparando i tassi di banche diverse è più facile: basta far rotta sul sito de «Il Sole 24ore» (www.ilssole24ore.it). All'interno della sezione Finanze e Mercati, nasce infatti un nuovo servizio interattivo che permette anche ai meno esperti di gestire al meglio la scelta e la gestione del proprio mutuo. «Mutui on line» è un servizio gratuito.

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - CANCELLERIA FALLIMENTARE

VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO

INTERNET: <http://www.comune.bologna.it/iperbole/tribunale>

RESIDENZIALI BOLOGNA

24/1) Via Barberia 30
Appartamento, libero al decreto di trasferimento, 3° piano, con accesso esclusivo dal piano 2°, mq. 145 circa, composto da ingresso, grande soggiorno, cucina, camera, due bagni, ripostiglio e terrazzo oltre posto auto al p. seminterrato con accesso da Via del Fosato 4.
Prezzo base L. 525.000.000.
Custode Geom. Enrico Sotteri - Tel. e Fax 051/301918. Esecuzione N. 540/95 R.G.Es.

24/2) Via Borgo S. Pietro 59
Usufrutto generale di appartamento, occupato senza titolo, 1° piano, mq. 98 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio oltre cantina al p. seminterrato.
Prezzo base L. 170.000.000.
Custode Geom. Enrico Sotteri - Tel. e Fax 051/301918. Esecuzione N. 189/96 R.G.Es.

24/3) Via della Beverara 58/9
Appartamento, libero, piano 2°, mq. 94 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, oltre 2 balconi e cantina al p. seminterrato.
Prezzo base L. 160.000.000.
Custode Geom. Enrico Sotteri - Tel. e Fax 051/301918. Esecuzione N. 478/95 R.G.Es.

BUDRIO

24/4) Frazione Mezzolara, Via Caselli Veronesi 12
Abitazione occupata senza titolo, mq. 120,90 circa, distribuita su 2 piani con cantina e autorimessa al piano terra, composta al p. terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ed al 1° piano da disimpegno e 3 camere da letto.
Prezzo base L. 135.000.000.
Curatore Dr. Marco Oni - Tel. 051/6447052. Fallimento N. 13040 Reg. Fall. - La Piazza sas.

CASALECCHIO DI RENO

24/5) Via del Carso 2
Appartamento occupato senza titolo, mq. 110 circa, al p. terreno, con cantina mq. 6 e autorimessa all'interno, composto da ingresso, 3 camere, cucina, 2 bagni, terrazzo e ripostiglio.
Prezzo base L. 370.000.000.
Curatore Dott. ssa Antonella Grassigli - Tel. 051/234065 - Fax 051/230106. Fallimento N. 13290 Reg. Fall. - Agenzia Albertazzi.

CASTEL D'AIANO

24/6) Fraz. Labante - Loc. Ribecco, Via Casella 4
Lotto 1 = Villetta monofamiliare, libera, mq. 247, su 3 piani (p.t., 1° p., sottotetto).
Prezzo base L. 235.000.000.
Custode Ing. Marco Maccaferri - Tel. 051/321853. Esecuzione N. 334/95 R.G.Es.

CASTIGLIONE DEI PEPOLI

24/7) Via Garibaldi 8
Fabbricato su 3 piani, libero al decreto di trasferimento, mq. 139, così composto: p. terra: ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, legnaia-cantina mq. 21; 1° piano: disimpegno, 2 camere da letto; 2° piano: sottotetto; camera e servizio igienico.
Prezzo base L. 120.000.000.
Custode Geom. Andrea Renzetti - Tel. 051/742318. Esecuzione N. 305/96 R.G.Es.

LIZZANO IN BELVEDERE

24/8) Località Gabba
Lotto 1 = Appartamento occupato senza titolo, mq. 70 circa, composto da ingresso, 2 camere, cucina, bagno e ripostiglio + 1/3 area cortile.
Prezzo base L. 50.000.000.
Lotto 2 = Appartamento libero al decreto di trasferimento, mq. 140 circa, 2° piano e sottotetto, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 5 camere, 2 bagni, 2 ripostigli, cantina al p.t., oltre a comproprietà di area cortile e giardino per 2/3.
Prezzo base L. 100.000.000.
Custode Ing. Sandro Bruttomesso - Tel. e Fax 051/224699. Esecuzione N. 59/91 e 241/93 R.G.Es.

MALALBERGO

24/9) Via Pedrazzoli 1
Villetta a schiera, libera al decreto di trasferimento, mq. 132, con area cortile esclusiva e accesso indipendente, così composto: p. terra: soggiorno, cucina, rimessa mq. 14 e cantina, 1° piano: 3 camere e 2 bagni.
Prezzo base L. 170.000.000.
Custode Ing. Marco Maccaferri - Tel. e Fax 0542/31653. Esecuzione N. 87/95 - 178/97 R.G.Es.

MONZUNO

24/10) Loc. Montevenero
Lotto 4 = Due unità immobiliari soggette a contratto di locazione, facenti parte di edificio indipendente e comproprietà giardino di pertinenza, così composte: abitazione piano terra, mq. 115, portico + terrazza; mq. 53; garage a terra, mq. 15; abitazione 1° piano; mq. 143; locali accessori al p. interrato e p. terra; mq. 31.
Prezzo base L. 280.000.000.
Custode Arch. Nicoletta Simoni - Tel. 051/454475. Esecuzione N. 240/92 - 338/93 R.G.Es.

PORRETTA TERME

24/11) Capugnano - Loc. Piazza 31
Appartamento, mq. 130, 2° e 3° piano, composto da ingresso-soggiorno, 3 camere, 2 bagni, balcone, 1 disimpegno con ripostiglio e autorimessa al seminterrato, nonché lotti di terreno per complessivi mq. 278.
Prezzo base L. 50.000.000.
Custode Geom. David Poggiali - Tel. 0542/31133. Esecuzione N. 104/92 - 316/96 R.G.Es.

SALA BOLOGNESE

24/12) Via Dondarini 3
Villetta a schiera, libera al decreto di trasferimento, con buone finiture, composta al p.t. da portico, ingresso-scala, soggiorno, cucina, bagno, autorimessa, pergolato e 2 corti esclusive; 1° piano: disimpegno, 3 camere, bagno, loggia; p. sottotetto: mansarda e bagno. Riscaldamento autonomo, mq. 141,20 lordi abitazione; sottotetto mq. 65,20 lordi; mq. 32,00 netti portico-loggia-pergolato; mq. 15,00 netti autorimessa.
Prezzo base L. 236.000.000.
Custode Arch. Nicoletta Simoni - Tel. 051/454475 - Fax 051/443203. Esecuzione N. 126/94 R.G.Es.

S. GIOVANNI IN PERSICETO

24/13) Via Poggio 19
Lotto 1 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, piano terra, composto da cucina, soggiorno, 1 camera, 1 w.c.
Prezzo base L. 75.000.000
Lotto 2 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, 1° piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone.
Prezzo base L. 70.000.000
Custode Geom. Giuseppe Michellini - Tel. 051/254620. Esecuzione N. 108/96 R.G.Es.

24/14) Via Poggio 19/a
Lotto 3 - Appartamento libero, vani 3, piano terra, composto da ingresso, cucina, pranzo, bagno e camera.
Prezzo base L. 65.000.000.
Lotto 10 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, 1° piano, composto da angolo cottura, pranzo, vano letto, bagno e balcone.
Prezzo base L. 78.000.000
Lotto 11 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 6, 1° piano, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, 3 camere, 2 bagni e 1 balcone.
Prezzo base L. 105.000.000
Lotto 16 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, 2° piano, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, 1 camera, 1 bagno e 1 balcone.
Prezzo base L. 75.000.000.
Lotto 17 - Appartamento libero, vani 5,5, 2° piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni e 1 balcone.
Prezzo base L. 103.000.000
Custode Geom. Giuseppe Michellini - Tel. 051/254620. Esecuzione N. 108/96 R.G.Es.

24/15) Via Poggio 19/b
Lotto 4 - Appartamento libero, vani 3, piano terra, composto da angolo cottura, pranzo, bagno e camera.
Prezzo base L. 65.000.000.
Lotto 6 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, piano terra, composto da angolo cottura, pranzo, bagno e camera.
Prezzo base L. 65.000.000.
Lotto 12 - Appartamento libero, vani 3, 1° piano, composto da ingresso-soggiorno, 1 camera, 1 bagno e 1 balcone.
Prezzo base L. 73.000.000.
Lotto 18 - Appartamento libero, vani 5,5, 2° piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio e 2 balconi.
Prezzo base L. 110.000.000
Lotto 19 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 5,5, 2° piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio e 2 balconi.
Prezzo base L. 110.000.000
Lotto 19 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 5,5, 2° piano, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio e 2 balconi.
Prezzo base L. 110.000.000
Custode Geom. Giuseppe Michellini - Tel. 051/254620. Esecuzione N. 108/96 R.G.Es.

24/16) Via Poggio 19/c
Lotto 8 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, piano terra, composto da angolo cottura, pranzo, bagno e camera.
Prezzo base L. 65.000.000.
Lotto 9 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 5, piano terra, composto da cucina, soggiorno, bagno e 2 camere.
Prezzo base L. 78.000.000.
Lotto 13 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 3, 1° piano, composto da angolo cottura, pranzo, camera, bagno e balcone.
Prezzo base L. 78.000.000.
Lotto 14 - Appartamento occupato senza titolo opponibile alla procedura, vani 6, composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, 3 camere, 2 bagni e 1 balcone.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE AGLI ACQUISTI

Gli interessati dovranno presentare alla Cancelleria del Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari e Cancelleria Fallimentare - offerta irrevocabile di acquisto su modulo del Tribunale. Pervenuta l'offerta il Giudice fissa udienza di vendita. In caso di pluralità di offerte si dà corso all'asta. Per informazioni sull'immobile rivolgersi esclusivamente al Custode nominato o al Curatore indicato per ogni bene posto in vendita, dal lunedì ai venerdì dalle 15 alle 19.

INFORMAZIONI UTILI

Il Custode ed il Curatore operano come ausiliari del Giudice per tutta la vendita e provvederanno ad attivare, ove necessario, le procedure dirette alla liberazione dell'immobile qualora occupato dal debitore e/o dal fallito. La vendita è gravata dai soli oneri fiscali e con le agevolazioni di legge. Il compenso degli ausiliari del Giudice è ad esclusivo carico della Procedura; la vendita non è gravata da spese ed oneri notariali e di mediazione.

