

Per gli sfratti «differimento» a sorpresa

ROMA ■ Differimento, ma non proroga. Di fatto le esecuzioni degli sfratti degli inquilini «disagiati» slittano al 31 ottobre, il tempo minimo necessario per far funzionare il meccanismo dei contratti "speciali" studiato dal vice ministro delle Infrastrutture, Ugo Martinat.

L'annuncio è stato dato ieri dallo stesso Martinat, dopo che nella giornata di mercoledì si erano levate le proteste dell'Anci. Dal 1° luglio i proprietari immobiliari possono procedere alle esecuzioni degli sfratti relativi a famiglie non abbienti con anziani ultrasessantacinquenni o disabili (già ieri è stato eseguito a tempo di record lo sfratto di una 77enne cardiopatica a San Giorgio a Cremano). Ma il decreto legge che verrà presentato domani al Consiglio dei ministri (si veda il Sole 24-Ore) di ieri) prevede incentivazioni (dai contributi fino a 5mila euro per ogni nuovo contratto a nuove agevolazioni fiscali per i proprietari) per rendere gli inquilini «disagiati» un vantaggio e non più un problema per i proprietari.

In questo meccanismo la collaborazione dei Comuni è fondamentale ma l'Anci ha sempre detto che una proroga era imprescindibile. Tuttavia la sentenza 155/04 della Corte costituzionale ha detto stop agli slittamenti (che durano da 3 anni e mezzo) delle esecuzioni. Il testo che il ministro Pietro Lunardi presenterà al prossimo Consiglio conterrà dunque un articolo che prevede un regime transitorio, spiega Martinat, «al fine di favorire la sottoscrizione delle tipologie contrattuali previste dal decreto legge»; il differimento scatterà su semplice richiesta dell'inquilino.

In questo puzzle di veti incrociati non è stato semplice per Martinat trovare una soluzione. E se fino a mercoledì sembrava rassegnato a fare appello al «senso di responsabilità» dei proprietari, il giorno seguente, dopo una telefonata fra il sottosegretario Gianni Letta e l'Anci, Martinat ha scelto la strada di una soluzione un po' forzata ma formalmente ineccepibile. Tanto che anche Confedilizia, che aveva salutato con favore la fine della stagione delle proroghe, ora dice che «il differimento non è una novità e nessuno l'ha ottenuto e tantomeno imposto» e che «risponde a una necessità fisiologica».

Per l'Anci la modifica «rappresenta un primo, parziale accoglimento delle richieste dei Comuni» e il presidente Leonardo Domenici evidenzia che resta il problema economico: i 120 milioni necessari per gli incentivi verranno infatti prelevati dal fondo sociale per gli affitti anche se, dicono alle Infrastrutture, Lunardi proverà a chiedere un finanziamento supplementare.

Prudenti i sindacati inquilini: secondo il Siset si tratta di «solo di un atto dovuto», per il Sunia è «irriducibile» la scadenza del 31 ottobre, l'Unione Inquilini «non molla la presa» e invita le famiglie sotto sfratto a telefonare alla sede di Roma. SA.FO.



Ugo Martinat (Contrasto)

Gli atti di compravendita di immobili non risentono delle modifiche alla normativa prodotte dalla sentenza

Condono edilizio, rogiti al sicuro

Il divieto di commerciabilità scatta solo in caso di abuso totale ma con gli abusi parziali va fatta una valutazione

Sulle compravendite immobiliari a cavallo della sentenza della Consulta sul condono edilizio cominciano a manifestarsi perplessità. Intanto sembra allontanarsi un intervento a breve del Governo.

La sentenza della Corte Costituzionale n. 196/2004, con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di alcuni commi dell'articolo 32 e dell'allegato 1 del Dl 269/2003) ha messo in crisi la stipula degli atti che hanno a oggetto il trasferimento di diritti su beni immobili. Assoedilizia, l'organizzazione della proprietà edilizia milanese, ha segnalato il caso di un notaio che non ha voluto ricevere un atto di compravendita di un immobile per il quale la domanda di condono era già stata presentata alcune settimane prima della pronuncia della Consulta. I problemi, quindi, cominciano a farsi sentire nel concreto e Assoedilizia chiede al Governo di intervenire subito ma il

ministro per gli Affari regionali, Enrico La Loggia, ha detto ieri di vedere poco probabile la presentazione di un decreto legge "correttivo", che tenga conto delle indicazioni della Consulta, già al Consiglio dei ministri di domani.

Le ragioni dell'incostituzionalità. La declaratoria di incostitu-

Rimangono comunque i problemi fra le parti

tuzionalità si incentra sul rilievo secondo cui il Dl 269/2003 non contempla la necessaria competenza della legislazione regionale in ordine ad alcune materie: ■ tipologie di abuso sanabili; ■ limiti volumetrici il cui superamento impedisce la sanatoria; ■ misura dell'anticipo degli oneri concessori;

■ modalità di pagamento (il versamento dell'oblazione era stato regolato con Dm 14 gennaio 2004 pubblicato dalla «Gazzetta Ufficiale» n. 14 del 19 gennaio 2004); ■ conseguenze del silenzio dei Comuni sulle domande presentate.

L'efficacia della sentenza. Le sentenze che sanciscono l'incostituzionalità della normativa denunciata producono effetto dal giorno successivo a quello della loro pubblicazione (che dovrebbe avvenire il 7 luglio prossimo) sulla «Gazzetta Ufficiale».

Una volta pubblicata, la sentenza provoca, con effetto retroattivo, la inefficacia della normativa dichiarata contraria al dettato della legge fondamentale della Repubblica.

Sui rapporti definitivamente esauriti, la sentenza non produce alcun effetto: questo definitivo esaurimento è da equiparare (si vedano ad esempio le sentenze di

Cassazione in data 7 maggio 2003 n. 6926 e in data 14 marzo 2002 n. 3745 e quella di Consiglio di Stato in data 27 marzo 2002 n. 1734) alla situazione di definitività che si verifica con il passaggio in giudicato di una sentenza oppure con il compimento di un termine di prescrizione e di decadenza.

Sui rapporti non definitivamente esauriti (si pensi al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, ancora impugnabile al Tar, oppure ad una domanda di sanatoria già presentata ma in attesa di accoglimento), invece, la sentenza fa perdere efficacia alle istanze di condono già presentate. La Corte Costituzionale peraltro ha auspicato — ma, appunto, si tratta di un mero auspicio — che dette istanze vengano "salvate" da un nuovo intervento del legislatore. Va ricordato che il termine per presentare le istanze di sanatoria era stato fissato al 31

luglio 2004 dal Dl 82/2004.

La sentenza di incostituzionalità e i rogiti. Gli atti notarili stipulati anteriormente alla pubblicazione della sentenza non soffrono in alcun modo il dettato della sentenza stessa: sono perfettamente validi ed efficaci in quanto essi regolati dalla situazione normativa, vigente al momento della loro stipulazione, caratterizzata da una legge non ancora dichiarata invalida per incostituzionalità. Certo, rimangono i problemi fra le parti in ordine alla concreta sanabilità dell'abuso commesso. Quanto ai rogiti da stipulare, la situazione può così essere riassunta:

a) non sono stipulabili i rogiti cui dovrebbero essere allegati domande di condono per abusi consistenti in interventi, aventi un'autonomia individualità, realizzati in totale assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso: in questi ca-

si, infatti, si tratta del cosiddetto abuso "totale", che rende incommerciabile il bene abusivo (abuso che ad oggi è insanabile, stante la intervenuta declaratoria di incostituzionalità);

b) sono stipulabili tutti gli altri rogiti, in quanto la presenza di un abuso diverso da quelli "totali" di cui sopra non impedisce la rogibilità.

In quest'ultimo caso, seppur il bene non sia incommerciabile, si apre tuttavia una problematica non indifferente, relativa ai rapporti tra venditore e acquirente, sul tema dell'accollo all'una o all'altra parte delle conseguenze, positive o negative, della domanda di condono (spese tecniche, costi del condono, conseguenze in caso di mancata approvazione della domanda di sanatoria, ripresentazione della domanda eccetera).

ANGELO BUSANI
SAVERIO FOSSATI

Il cambio di aliquote in edilizia non lascia scelta all'azienda

Le imprese rendono l'Iva

Le imprese devono rendere l'Iva sui lavori edili incassata in più nel periodo gennaio-febbraio 2004, quando era vigente l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Con la proroga a effetto retroattivo (cioè dal 1° gennaio 2004) dell'agevolazione dell'Iva al 10% sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli anni 2004 e 2005, facendo specifico riferimento alle «prestazioni... fatturate dal 1° gennaio 2004», si era posta la questione se fosse possibile emettere nota di variazione in diminuzione, ai sensi dell'articolo 26 del Dpr 633/72, per le imprese appaltatrici che avevano fatturato le proprie prestazioni

nei mesi di gennaio e febbraio con aliquota ordinaria.

Con la recente circolare n. 28/E del 21 giugno 2004 l'agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in ordine al delicato problema.

Su questo specifico punto l'amministrazione ha sciolto ogni incertezza in quanto ha ritenuto che, in relazione a tali interventi l'impresa che aveva realizzato i lavori ha la facoltà di rettificare l'originaria fatturazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, del Dpr 633/72.

Non solo, l'agenzia delle Entrate ha reputato che non può operare il limite temporale di un anno dall'effettuazione dell'operazione, previsto dal terzo comma del

richiamato articolo 26. Questo perché, in simili ipotesi, la rettifica della fatturazione non si collega a variazioni negli elementi contrattuali né a errori di fatturazione, in quanto al momento dell'emissione della fattura l'imposta è stata correttamente applicata nella misura del 20 per cento.

Alla condivisibile soluzione indicata dall'amministrazione nella circolare 28/E in esame, vanno però aggiunte alcune considerazioni sulla «facoltà di rettificare l'originaria fatturazione».

Non c'è dubbio, infatti, sul fatto che la nota di variazione è una facoltà dell'impresa che ha emesso una fattura ma la stessa

cosa non si può dire per le somme da restituire al committente i lavori. Per questi ultimi la restituzione dell'imposta versata in più costituisce un diritto a cui non si può opporre un rifiuto.

Infatti, i clienti che ne facessero esplicita richiesta in caso di diniego, ben potrebbero adire le vie legali per rientrare in possesso dell'Iva versata e non dovuta, non avendo alcun titolo per agire nei confron-

Il puzzle delle proroghe

Le norme che hanno regolato l'aliquota negli ultimi nove mesi

- **La vecchia norma.** La norma in vigore fino al 30 settembre 2003, (legge 289/2002) prevedeva l'applicazione dell'aliquota Iva al 10% sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (essendo già "a regime" per i lavori di restauro e ristrutturazione)
- **La prima proroga.** L'Ue aveva però autorizzato una «sperimentazione» fino al 31 dicembre 2003. Quindi, con il Dl 269/2003, in Governo aveva deciso di sfruttare l'agevolazione fino a quella data
- **I primi due mesi.** Dal 1° gennaio 2004, dato che la Finanziaria 2004 non aveva previsto alcuna proroga, l'aliquota era tornata al 20 per cento
- **L'ultima proroga.** Con il sì dell'Ue per un'ulteriore proroga è stato varato il ritorno dell'Iva al 10% con la legge 47/2004, di conversione del Dl 355/03; che però è entrata in vigore il 27 febbraio 2004; rimanevano quindi due mesi scoperti, anche se la legge 47/04 rendeva retroattivo lo sconto dal 1° gennaio 2004

(Cassazione civile, 22 maggio 1998, n. 5140 e 28 ottobre 1995, n. 11313).

La possibilità di emettere la nota di variazione, quindi, è estremamente importante perché, se il cliente richiede le somme precedentemente versate e non più dovute, solo in questo modo l'impresa può neutralizzare l'imposta che deve restituire al proprio committente i lavori.

In sostanza la restituzione è obbligatoria, mentre la nota di variazione è facoltativa, ma evidentemente l'impresa una volta ridati i soldi al cliente ha tutto l'interesse a utilizzare questa procedura.

GIAMPAOLO GIULIANI

**Facoltà di Economia
Università degli Studi di Torino**

Master in Marketing Comunicativo

Un Master di eccellenza

Corso post-laurea per ogni tipo di laurea
Due versioni: full-time e part time - Inizia corsi gennaio 2005
Possibili ulteriore specializzazione a Londra dopo aver conseguito il Master
Test di ammissione ogni mese - Prossimi test 9 settembre e 14 ottobre

Partners

- Accenture - Akuna - ABC - Adm. J. Yates - Amora - Banka Immobiliare - Bank of America - Baschieri (P&G) - BGS - Centra del latte di Torino - Centro Ricerche Fiat - Delta S. Giorgio	- Edlerica - Enerei - Enorma - Eurol Auto - Finanziaria CIR - Gesico - Howell-Hackard - Ibico - Isyon-Hal - Levezza - Juventus F.C. - Pesli-ge Leonie	- Malluma - Unirel - Key Stone - l'Orto S.p.A. - Martini - McK InveSt Company - Kestel - Organizing Committee Olympic Winter Games Torino 2006 - San Paolo IMI - Valmarco
---	--	--

MASTERS MARKETING COMMUNICATIONS

Scadenza del bando: 15 ottobre 2004. Sono da accettare il bando prima delle ore 12.00 del 15 ottobre 2004. Per informazioni: 011/51615041-51615042. Per il sito: www.mastermarketing.com. Per la sede: Via Cavour 10, 10128 Torino. Per la sede: Via Cavour 10, 10128 Torino. Per la sede: Via Cavour 10, 10128 Torino.

AEM S.p.A.
C.so di Porta Vittoria 4
20122 Milano

AVVISO DI GARA PER ESTRATTO

Gara 016/2004: Procedura negoziata per la revisione delle principali parti costituenti i generatori sincroni dei Gruppi 1 e 2 della C.le di Premadio (SO), da 80 MVA ciascuno, ed in particolare di rotore, albero e ventilatori coassiali, cuscinetti, circuito di lubrificazione, circuito pompe di sollevamento A.P.; fornitura di nuove componenti quali carcassa, pacco statorico, avvolgimento statorico, connessioni e terminali di uscita, strumentazione di macchina, collettori dell'impianto acqua di raffreddamento e valvole motorizzate. Termine per la ricezione delle richieste di partecipazione: h. 16.00 del 19 luglio 2004.

Il bando è stato pubblicato sulla G.U. dell'Unione europea del 30 giugno 2004. Per le modalità di partecipazione, copia integrale del bando ed ogni altra ulteriore informazione, rivolgersi ad AEL/Approvvigionamenti e Logistica tel. 02/77203659 - fax 02/77203580, oppure consultare il sito Internet AEM: "www.aem.it".

AREA PRODUZIONE
Michele Sparacino

PROVINCIA DI TORINO

AVVISO DI RETTIFICA E PROROGA TERMINI PUBBLICO INCANTO

Fornitura di arredi aula da destinare agli Istituti Scolastici di Istruzione Superiore della Provincia di Torino. Lotto 2 - Superfici verticali di scrittura - Attaccapanni. Importo a base di gara: Euro 107.863,00. Data di pubblicazione bando di gara: 25/05/2004. Con riferimento alla gara relativa al lotto di cui sopra, si avvisa che sono stati riscontrati errori materiali nella scheda tecnico-descrittiva LL/10 "Lavagna bianca da parete" allegato "A" al capitolato speciale d'appalto e la stessa è pertanto stata sostituita con la scheda tecnico-descrittiva LL/10 "Lavagna bianca in acciaio porcellanato". Si precisa che il modulo-offerta non subisce variazioni. Per quanto sopra, con esclusivo riferimento al lotto 2, il termine per la richiesta documentata è prorogato al giorno 6 ago. 2004 ed il termine di presentazione delle offerte è prorogato alle ore 14.30 del giorno 24 ago. 2004. Restano fermi ed invariati i termini di partecipazione alla gara relativi ai lotti nn. 1, 2 e 3, pubblicati in data 25/05/2004 contestualmente al lotto che viene in data odierna rettificato e prorogato. Per notizie di carattere tecnico rivolgersi alla Provincia di Torino - Servizio Programmazione, Progettazione e Realizzazione Edilizia Scolastica - Via Bertola 34 (tel. 011/8615041-4673). Fermo il resto. Data invio presente avviso alla G.U.U.E.: 1 lug. 2004. Torino il 2 lug. 2004.

IL DIRIGENTE SERVIZIO CONTRATTI
Dott.ssa Domenica Vivenza

EXCLUSIVELY MADE IN ITALY

Il Pinotale tutto italiano leader negli U.S.A.

www.zanella.it - www.zanella.com