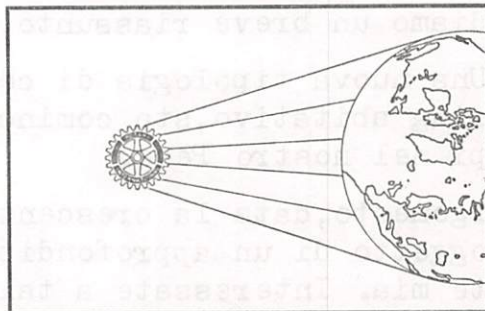




ROTARY CLUB BOLOGNA SUD

SVILUPPARE IL ROTARY PER SERVIRE



Segreteria: 40122 BOLOGNA - VIA S. FELICE, 6

RISERVATO AI SOCI

Bollettino N° 19
1983-84

Riunione conviviale del 22 novembre 1983-ore 20.15'-
Ristorante dell'Aeroclub.

Presidenza:

Per. Ind. Orazio Samoggia - Presidente.

Attività:

Relazione del Socio Dr. Alberto Amati dal titolo:
"IL LEASING ABITATIVO".

Ospiti di soci:

Del Dr. Amati: - Dr. Dante Biagetti.

Rotariani in vi-
sita:

Salvatore Barbiera - RC. di Bologna Ovest.

Soci presenti:

Orazio ✓ Samoggia - Alberto ✓ Amati - Cleto ✓ Rimondini -
Romolo ✓ Gorgati - Leonardo ✓ Giardina - Mario ✓ Fedrigo -
Gianni ✓ Montanari - Mario ✓ Tamburini - Romano ✓ Ceroni -
Francesco ✓ Serantoni - Alfredo ✓ Tugnoli - Glauco ✓ Gre-
sleri - Alberto ✓ Petroni - Giuliano ✓ Zuffa - Paolo ✓ Ber-
tuzzi - Fabrizio ✓ Amato - Fabio ✓ Cauli - Vincenzo ✓ Col-
lina - Giampietro ✓ Rambaldi - Giancarlo ✓ Gianasi - Gian-
luigi ✓ Coltelli - Franco ✓ Venturi - Vittorio ✓ Legnani -
Carlo ✓ Monetti. - Alessandro ✓ Angelini - Dante Di ✓ Cesare.

Indice di pre-
senza:

38.25 %

Hanno segnalato
l'assenza:

Livio Montefameglio - Augusto Turchi - Giorgio A. Pos-
sati - Sandro Salvigni -

Prossima riunione:

Lunedì 28 novembre, ore 20.15'- Ristorante dell'Aero-
club. Congiunta con i Rotary Club di Bologna Ovest-
organizzatore - Bologna Est, Bologna Nord.
CON FAMILIARI E OSPITI.

Attività:

Relazione del Dr. Federico Sensi - già Ambasciatore
d'Italia a Mosca - dal titolo: "L'UNIONE SOVIETICA
ED IN PARTICOLARE I SUOI OBIETTIVI E METODI DI POLI-
TICA ESTERA".

Saluti: Giorgio Sulsenti - dalla Florida.

Come programmato, il Dr. Alberto Amati ha tenuto la relazione sul tema:

"IL LEASING ABITATIVO"

Ne diamo un breve riassunto, dettato dallo stesso autore.

"Una nuova tipologia di contratto di leasing, rappresentato dal leasing abitativo, sta cominciando a diffondersi in questi ultimi tempi nel nostro Paese.

L'argomento, data la crescente importanza che esso riveste, è stato oggetto di un approfondito studio e di una pubblicazione da parte mia. Interessate a tale materia sono: le società di leasing che vedono in essa un ulteriore settore di intervento; il privato che scopre una vantaggiosa forma di finanziamento per l'acquisto di una abitazione; nonché l'imprenditore-costruttore che può riuscire a smobilizzare gli ingenti capitali investiti in immobili oggi difficilmente realizzabili.

Diverse società di leasing fanno già operazioni di questo tipo, applicando il contratto di leasing immobiliare, che fino ad oggi ha avuto per oggetto immobili a destinazione commerciale o industriale, all'edilizia residenziale.

Il finanziamento dell'acquisto dell'abitazione, tramite una operazione di leasing abitativo, presenta per il privato particolari vantaggi rispetto alle condizioni praticate in altri tipi di finanziamento, in quanto consente di ottenere la disponibilità della abitazione mediante corresponsione di anticipi di ammontare contenuto, fornendo inoltre la possibilità di ottenere un finanziamento pari all'intero valore dell'immobile. L'operazione è più agevole rispetto al contratto di mutuo ipotecario; infatti - a parte ogni considerazione sulle enormi difficoltà di ottenimento - quest'ultimo copre una percentuale alquanto inferiore del valore del bene. Il contratto di leasing permette di effettuare il pagamento dei canoni dovuti quale rimborso del finanziamento ottenuto, in un periodo diverso da quello solitamente previsto per i mutui, e prevede una maggiore elasticità della durata dell'operazione che può essere modificata durante la vita del contratto.

Contribuisce inoltre a ridurre il tempo necessario per l'ottenimento del finanziamento ed il costo dell'operazione, anche il fatto che l'ente finanziatore non ha alcuna preoccupazione di garantirsi contro il rischio di insolvenza del debitore mediante iscrizione di ipoteche sugli immobili oggetto del finanziamento, in quanto tale ente, nella sua qualità di locatore, conserva la proprietà del bene.

Permangono comunque vari ostacoli da superare per la diffusione di questi tipo di operazione che per ora si presenta molto onerosa per il privato: uno di questi è rappresentato dal fatto che, mentre una impresa può dedurre completamente il canone dal reddito d'esercizio, questo non è consentito al privato utilizzatore. Occorrerebbe quindi modificare il regime fiscale vigente, consentendo la deduzione dal reddito del privato-utilizzatore, se non di una percentuale da calcolarsi direttamente sui canoni, almeno della quota parte di questi costituita dagli interessi passivi, così come è attualmente possibile dedurre dal proprio reddito

parte degli interessi passivi corrisposti sui mutui ipotecari. Altro problema consiste nella dubbia applicabilità - in taluni casi - dell'aliquota agevolata nella misura attuale del 2% ai canoni di locazione. Sarebbe opportuno ricevere al più presto un chiarimento ministeriale in materia, in caso contrario un'eventuale applicazione nei casi dubbi dell'aliquota normale renderebbe inavvicinabile l'operazione. Si può quindi affermare che tale contratto si potrebbe presentare come un ottimo strumento da utilizzare per il rilancio dell'edilizia, essendo al di fuori degli schemi rigidi, e per molti inavvicinabili, dei mutui a tasso agevolato o di altre forme di incentivazione che permettono di soddisfare solo una assai limitata fascia di richiedenti.

Ferma restando quindi la necessità delle modifiche legislative sopra evidenziate, e qualora fosse compresa in questa tecnica finanziaria una forma di agevolazione, rappresentata ad esempio da contributi a valere in conto canoni erogati dallo Stato, si otterrebbe un efficace strumento aggiuntivo di finanziamento che, operando un rilancio dell'edilizia, avrebbe anche notevoli effetti positivi sull'intera economia del Paese.

E' doveroso aggiungere che quelle società che sono alla continua ricerca di nuove forme per evitare l'attuale doppia intermediazione del denaro per abbassare il costo delle operazioni finanziarie, andrebbero opportunamente seguite ed incentivate.

Purtroppo fino a questo momento pochi uomini politici hanno capito l'interesse di tale proposta ed invece di stimolare con opportune nuove iniziative il rilancio dell'edilizia rincorrono quei pochi imprenditori che hanno posto in essere importanti innovazioni nel campo del leasing immobiliare rendendo loro, attraverso partigiane applicazioni di trattamento (vedi in proposito l'ultima legge sulla tassazione dei titoli atipici) vita difficile.

oooo

Il Relatore ha poi risposto alle domande che gli hanno posto sull'argomento trattato il Presidente Samoggia e gli amici Giardina e Tamburini.

oooo

PROSSIMA ATTIVITA' DEGLI ALTRI CLUB CITTADINI

RC. DI BOLOGNA: martedì 29 novembre, ore 13.00', Ristorante "La Torre", riunione conviviale.

Attività: relazione del Prof. Cesare Ambrosetto dal titolo: "L'INVECCHIAMENTO CELEBRALE"

RC. DI BOLOGNA OVEST (Come é detto in altra parte del Bollettino,
RC. DI BOLOGNA EST (lunedì 28 novembre, ore 20.15', si riuniranno
RC. DI BOLOGNA NORD (congiuntamente al nostro presso il Ristorante
(te "Nonno Rossi". Sarà ospite il Dr. Federico
(rico Sensi - già Ambasciatore d'Italia a
(Mosca - che terrà una conferenza dal titolo
(lo : " L'UNIONE SOVIETICA E IN PARTICOLARE
(I SUOI OBIETTIVI E METODI DI POLITICA ESTE
(RA".
(RIUNIONE CON FAMILIARI E OSPITI.

00000000

0000

0