Richieste di Confedilizia nell'audizione al parlamento

Manovra, priorità

Affitti dei negozi: ora cedolare secca

Introduzione di una cedolare secca per le locazioni di immobili commerciali e stabilizzazione (o prolungamento) dell'aliquota del 10% della cedolare per le abitazioni locate a canone calmierato. Sono queste le due priorità che Confedilizia ha rappresentato al parlamento nel corso di un'audizione sulla manovra per il 2018 dinanzi alle commissioni bilancio del senato e della camera.

Per quanto riguarda gli affitti abitativi, il disegno di legge di Bilancio prevede la proroga fino al 2019 della speciale aliquota del 10% della cedolare secca per le locazioni a canone calmierato, che era stata prevista per un quadriennio con scadenza al 31 dicembre 2017. «Proseguire con questo regime fiscale», ha detto in audizione il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «è indispensabile per mantenere un minimo di attrattività ad una modalità di affitto che è stata mortificata dall'aumento di tassazione patrimoniale avviato nel 2012. Tuttavia, considerata la durata quinquennale dei contratti interessati, limitare la proroga a due anni rischia di impedire l'effetto incentivante dell'aliquota e il conseguente calmieramento dei canoni».

Dall'esame parlamentare, poi, Confedilizia si aspetta l'elaborazione di una norma che come richiesto dalla maggioranza e da gran parte dell'opposizione in sede di esame della nota di aggiornamento al Def, introduca anche nel settore non abitativo una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione. «Si tratta», ha rilevato Spaziani Testa, «di una misura strutturale e pro crescita. E la prova del nove della validità della proposta è data dal fatto che a sostenerla sono anche le controparti dei proprietari nei contratti di locazione, vale a dire le organizzazioni dei commercianti, consapevoli che la perdita di qualsiasi redditività dell'investimento in locali commerciali impedisce alle attività economiche di prossimità di uscire dalla crisi che le attanaglia». Per il resto, sono da considerarsi positivamente, a giudizio di Confedilizia, misure come la sterilizzazione degli aumenti delle aliquote Iva, che si sarebbero applicati a molti interventi sugli edifici; la proroga delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e acquisto di mobili, oltre al nuovo bonus verde, pur con necessità di modifiche migliorative su alcuni aspetti dei diversi incentivi per interventi sugli immobili; l'estensione dei piani individuali di risparmio (Pir) alle società immobiliari, che ne erano inspiegabilmente escluse; la previsione di una detrazione per i premi delle polizze catastrofali riguardanti le abitazioni.

© Riproduzione riservata

Corso a neo geometri Piacenza

È iniziato all'istituto statale Tramello per geometri di Piacenza una nuova edizione del corso per amministratori condominiali, organizzato in collaborazione con Confedilizia e La Tribuna. La prolusione al corso è stata tenuta da Corrado Sforza Fogliani, presidente del centro studi di Confedilizia e responsabile scientifico del corso.

60 mln l'anno nel triennio 2018-20

Dimore storiche, fondi per il debito

Ben 1.300 giorni dopo il riconoscimento in senato, da parte del ministro dei beni culturali, del debito dello Stato nei confronti dei proprietari di dimore storiche, nel disegno di legge di Bilancio per il 2018 sono state stanziate le somme volte ad estinguere i debiti pregressi, pari a oltre 97 milioni di euro.

A segnalarlo è Confedilizia, che precisa che sono stati necessari più di tre anni e mezzo, una molteplicità di atti di sindacato ispettivo, presentati da numerosi parlamentari, e un puntuale memoriale scandito mese per mese, sul notiziario della Confedilizia, dalla stessa organizzazione, per riuscire a ottenere lo stanziamento necessario a rimborsare a metà gli interventi di edilizia sugli immobili di interesse storico-artistico eseguiti anche dieci anni fa.

In proposito, si ricorda che l'articolo 31 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs n. 42/2004) dispone che in caso di restauro o di interventi conservativi autorizzati su immobili sottoposti al vincolo delle soprintendenze, che hanno il compito di valutarne la tutela e conservazione e di richiedere gli interventi, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che abbia dato corso a tali interventi a spese proprie possa ottenere i contributi statali previsti.

Il lento e farraginoso meccanismo di erogazione di questi contributi, che si aggiunge ai limiti delle disponibilità che il ministero alloca annualmente, ha portato all'accumulo di debiti nei confronti dei privati che ammontano, come detto, a oltre 97 milioni di euro.

Il disegno di legge di Bilancio per il 2018 ha ora stanziato, per ogni anno relativo al triennio 2018-2020, la somma di 60.167.301 euro da destinare all'estinzione dei debiti pregressi. L'auspicio è che non si incorra in nuovi ostacoli burocratici e si renda così finalmente giustizia ai proprietari interessati.

© Riproduzione riservata

Commercio: serve deroga sotto 250 mila €

L'equo canone frena i contratti

«Il presidente di Confcommercio sfonda una porta aperta quando dice che per risolvere il problema della fine dei negozi nelle nostre città serve una revisione delle formule contrattuali». È quello che diciamo da anni. Il fatto che i contratti di locazione dei locali commerciali siano regolati ancora da una legge preistorica come quella del 1978 sull'equo canone, è una assurdità che non ha paragoni. Si tratta di una disciplina che, imponendo contratti di 12 o 18 anni a canone immutabile (salvo l'Istat), impedisce l'incontro fra domanda e offerta, precludendo l'apertura di nuove attività da parte di tanti giovani che avrebbero bisogno di lavorare. Se a tutto ciò si aggiunge una tassazione che, fra Irpef, addizionali Irpef, Imu e Tasi, arriva a erodere il 70/80% dei canoni, il quadro che ne deriva è quello che abbiamo tutti davanti agli occhi: locali abbandonati, degrado, insicurezza, pil che non cresce, consumi che non ripartono. La soluzione a tutto ciò esiste: derogabilità della legge sull'equo canone per tutti, e non solo, come ora previsto, per le locazioni con canone annuo superiore a 250 mila euro, e cedolare secca per gli affitti commerciali. Mettiamo subito in cantiere queste due misure e i risultati non tarderanno ad arrivare».

© Riproduzione riservata

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

CORSI RESIDENZIALI

Ministero dell'interno condannato a pagare i danni a un privato

Un risarcimento statale per occupazione abusiva

La frase è abusata, ma in questo caso ci sta tutta: per le occupazioni arbitrarie, finalmente, c'è un giudice a Berlino, come si dice con una frase fatta. Il tribunale di Roma, infatti, ha condannato il ministero dell'interno a risarcire un proprietario privato per il danno derivante dal mancato sgombero di un immobile abusivamente occupato.

La sentenza impone al ministero, per via dell'impossibilità di ricavare un reddito dall'immobile occupato, di pagare un importo mensile in favore del proprietario fino al momento della liberazione dell'immobile, oltre agli interessi: in questo caso 266 mila euro, trattandosi di un edificio molto grande, occupato da oltre 350 persone.

Limitando il discorso alla sola città di Roma, se i circa 100 edifici occupati avessero un reddito potenziale pari alla metà di quello di cui alla sentenza, l'esborso dello Stato sarebbe pari a circa 150 milioni di euro l'anno. Cifra che andrebbe poi moltiplicata tante volte quanti sono gli anni di occupazione. E senza considerare i danni procurati agli immobili.

Si tratta di una sentenza importantissima, che fa giustizia di una situazione di illegalità che nel caso in questione si protraeva da oltre 4 anni (ma sappiamo che a Roma c'è un edificio occupato abusivamente da ben 13 anni). Il paradosso è che a pagare, per ora, sono i contribuenti, ma in futuro non possono escludersi risvolti di responsabilità per i pubblici dipendenti.

In ogni caso, c'è da sperare che questo provvedimento serva ad invertire la rotta. Le occupazioni abusive di immobili sono una piaga che va cancellata. I proprietari non hanno tutele e il nostro sistema giudiziario è, di fatto, più garantista con chi occupa che con chi subisce l'occupazione. A peggiorare le cose, poi, è arrivato anche il cosiddetto «decreto sicurezza», che consente ai prefetti di ritardare, sulla base di esigenze discrezionalmente considerate (sociali, di ordine pubblico) gli sgomberi imposti dai giudici. Ma il diritto di proprietà, ha scritto il presidente confederale, non può essere negato per risolvere problemi di cui è lo Stato che deve farsi carico.

© Riproduzione riservata

CONFEDILIZIA
Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'
UFFICIO STAMPA
della CONFEDILIZIA
L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu