

In Emilia Romagna. Respinto l'emendamento di Fd'I contro la norma

# Affitti brevi penalizzati Introdotti dal Pd nuovi vincoli e sanzioni

L'assemblea legislativa della regione Emilia-Romagna ha respinto, con i voti del Pd, di Sinistra italiana e della consigliere Prodi (Gruppo misto, componente Leu) un emendamento del piacentino Giancarlo Tagliaferri (Fratelli d'Italia) contrario alla norma, la cui introduzione è stata proposta dalla giunta regionale a maggioranza Pd, che prevede l'obbligo di attribuire a ciascuna struttura ricettiva della regione, comprendendo anche gli appartamenti dei privati, un codice identificativo da utilizzare in tutti gli adempimenti connessi all'attività di ricettività turistica e non solo (con sanzioni molto pesanti per chi non dovesse utilizzare tale codice). A favore dell'emendamento contro la norma in questione hanno votato oltre naturalmente a Fratelli d'Italia anche Lega Nord e Forza Italia. Si è astenuto il Movimento 5 stelle. Assenti L'Altra Emilia Romagna e il consigliere Sassi (Gruppo misto).

La normativa introdotta dal Pd si va ad aggiungere a tutte

quelle già attualmente in vigore che vincolano, in molti casi penalizzandola, la materia delle locazioni di breve durata che avrebbe al contrario bisogno di essere semplificata.

L'introduzione di altri adempimenti e obblighi creerà ovviamente ulteriori disagi e costi in particolare ai proprietari privati posto che, non esistendo

di fatto una particolare categoria di immobili da destinare in modo specifico alle locazioni brevi, questo provvedimento vincola tutte le unità immobiliari a uso abitativo esistenti in Emilia-Romagna (ciascuna di esse infatti potrebbe essere in ogni momento destinata alla locazione breve, per specifiche esigenze transitorie degli in-

quilini, siano essi turisti o lavoratori, studenti, familiari di persone degenti in ospedale, ecc.). La Confedilizia ringrazia in particolare i consiglieri Tagliaferri e Callori (Fratelli d'Italia) che con emendamenti e comunicati si sono impegnati in prima persona per cercare di evitare l'introduzione dei nuovi pesanti vincoli e ringrazia comunque tutti coloro che hanno votato contro il provvedimento che, come detto, andrà sicuramente a penalizzare ulteriormente le locazioni private, già enormemente gravate da vincoli e imposte.

In conclusione, auspichiamo che gli elettori dell'Emilia-Romagna prendano atto nelle imminenti elezioni regionali di questo comportamento dell'attuale giunta a maggioranza Pd che già con i recenti provvedimenti dell'aumento dei costi di costruzione e del diniego all'introduzione del voto telematico per le elezioni dei consorzi di bonifica ha contribuito ad alimentare la crisi del settore immobiliare.

## RICHIESTE DI CONFEDILIZIA AL GOVERNO

### Ridurre la patrimoniale

«Al governo, Confedilizia ha formulato tre richieste precise: iniziare a ridurre la patrimoniale da 22 miliardi di euro l'anno, che grava sugli immobili sotto forma di Imu e Tasi; stabilizzare la cedolare secca sugli affitti; eliminare la discriminazione fiscale nei confronti delle società immobiliari», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Sono tre linee di intervento che, se realizzate, consentirebbero sia di dare respiro al settore immobiliare sia di favorire la ripresa dei consumi e il rilancio della crescita, con immediati benefici anche per l'occupazione e per la riqualificazione urbana. L'eccessiva tassazione sul comparto immobiliare non è un problema dei proprietari, ma di tutto il paese».

—© Riproduzione riservata—

—© Riproduzione riservata—

## SBLOCCO AUMENTI

### Il canone concordato è a rischio

Per la prima volta da tre anni a questa parte, nella legge di bilancio non c'è la norma che, «al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria», vietava a regioni ed enti locali di «deliberare aumenti dei tributi nonché delle addizionali ad essi attribuiti con legge dello stato».

Lo sblocco degli aumenti disposto dal governo mette a rischio, fra l'altro, il comparto dei contratti di locazione abitativa cosiddetti concordati, vale a dire quelli il cui canone è calmierato dagli accordi fra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Si tratta di quella speciale categoria di contratti di locazione nata vent'anni fa sulla base di un patto molto chiaro: canoni al di sotto di quelli di mercato in cambio di agevolazioni fiscali per i proprietari.

Dopo la manovra Monti del 2011, la tassazione locale su questi immobili si è addirittura quadruplicata, con l'Imu e poi con la Tasi. E l'appetibilità degli affitti a canone calmierato si è molto affievolita, tanto che si è tentato di limitare il danno riducendo l'aliquota della cedolare (ma l'aliquota ridotta scadrà alla fine del 2019, mentre andrebbe stabilizzata perché sia ancora incentivante). Ora, il rischio è che i comuni sfruttino la possibilità loro concessa dalla manovra aumentando le aliquote proprio per questi immobili, visto che sono fra i pochi con livelli di Imu e Tasi ancora inferiori al massimo (in alcune città la tassazione potrebbe crescere di oltre il 150%). Con l'effetto di spingere i proprietari a scegliere i contratti a canone libero. Forse è il caso di ripensarci.

—© Riproduzione riservata—

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

**SAVE THE DATE**

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Settimane	27 settembre	ore 11	Verona
Settimane	5 ottobre	ore 9,30	Udine
Settimane	12 ottobre	ore 9,30	Piacenza
Settimane	20 ottobre	ore 11	Asolo Piceno
Settimane	9 novembre	ore 11	Torino
Settimane	16 novembre	ore 11	Napoli
Settimane	7 dicembre	ore 11	Verona
Settimane	14 dicembre	ore 11	Bari

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Edifici fatiscenti raddoppiati dal 2011

## Per non pagare l'Imu più ruderi

Aumentano anche nel 2018 le cosiddette «unità collabenti», vale a dire gli immobili ridotti a ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado.

Lo ha segnalato Confedilizia, che ha elaborato i dati resi noti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2018, il numero di questi immobili, inquadrati nella categoria catastale F2, è cresciuto del 5,3% rispetto al 2017. Ma il dato più eclatante è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono raddoppiati, passando da 278.121 a 548.148 (+ 97%).

Con tutte le immaginabili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono. «Si tratta», rileva Confedilizia, «di immobili,

appartenenti per il 90% a persone fisiche, che raggiungono condizioni di fatiscenza per il semplice trascorrere del tempo o, addirittura, per effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati a evitare almeno il pagamento dell'Imu e della Tasi (per esempio, attraverso la rimozione del tetto).

Va infatti ricordato che sono soggetti alle due imposte patrimoniali persino gli immobili inagibili o inabitabili, anche se il vicepresidente del consiglio Salvini, su richiesta di Confedilizia in occasione della riunione con le parti sociali, si è impegnato a eliminare questa iniqua forma di tassazione, così come quella degli immobili sfitti.

Misure indispensabili e urgenti oltre a quelle di incentivo alla riqualificazione degli edifici e alla loro immmissione sul mercato».

—© Riproduzione riservata—



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

**29° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA**  
Piacenza, 21 settembre 2019

**LOCAZIONI BREVI NEL SETTORE ABITATIVO**  
Introduzione e principi generali  
Relazione di base: avv. Paolo Scalettaris

1. Locazioni brevi: un modo di godere degli immobili - 2. Locazioni transitorie (L. n. 431/1998 e D.M. 16.1.2017) - 3. Locazioni turistiche - 4. Locazioni brevi nel D.L. n. 50/2017 - 5. Prestazione di servizi accessori e differenze con altre fattispecie (es.: case vacanze e bed and breakfast) - 6. Canone, oneri accessori, durata, disdetta, recesso, nullità nelle locazioni brevi - 7. Regolamento condominiale e locazioni brevi: divieti e loro interpretazione

Questioni specifiche  
**SCALETTA-QUESITI**

1. Casi di registrazione del contratto
2. Applicabilità della cedolare secca
3. Locazioni "transitorie assistite"
4. Locazioni transitorie inferiori ai trenta giorni
5. Locazioni di stanze
6. Comunicazioni delle presenze e sanzioni
7. Locazione con facoltà di sublocazione breve

**REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI DOPO LA RIFORMA**  
Introduzione e principi generali  
Relazione di base: avv. Vincenzo Nasini

1. Regolamento contrattuale ed assembleare - 2. Modifica del regolamento: norme derogabili e poteri dell'assemblea - 3. Riforma e regolamenti esistenti - 4. Clausole limitative dell'uso e della destinazione delle proprietà esclusive - 5. Mezzi di tutela: impugnazione delle delibere di approvazione e di modifica - 6. Natura e funzione delle tabelle millesimali - 7. Approvazione e modifica delle tabelle millesimali - 8. Revisione delle tabelle millesimali anche a fronte di modifiche in sanatoria - 9. Opponibilità ai terzi del regolamento, delle tabelle millesimali e delle relative modifiche

Questioni specifiche  
**SCALETTA-QUESITI**

1. Divieto regolamentare di tenere animali, regolamento contrattuale e art. 1138, ultimo comma, c.c.
2. Impugnazione regolamento contrattuale e litisconsorzio
3. Clausole limitative della destinazione delle proprietà esclusive: criteri interpretativi
4. Clausole limitative della destinazione delle proprietà esclusive: opponibilità ai terzi acquirenti
5. Rettifica delle tabelle millesimali per alterazioni superiori ad un quinto del valore
6. Errore rilevante per la rettifica delle tabelle millesimali
7. Tabelle millesimali contrattuali di riparto delle spese di riscaldamento e D.lgs. n. 102/2014