

Se ne è accorta anche la Cgil. La 1ª rata vale 11 mld

## Imu, è un problema Chieste misure per limitarne il peso

**D**ei contenuti del cosiddetto «decreto Rilancio» parleremo su Confedilizia notizie quando questo sarà definitivo: le norme di nostro interesse (credito di imposta affitti commerciali e superbonus del 110%) saranno infatti verosimilmente modificate dal Parlamento e non c'è ragione di alimentare la già molta confusione nei nostri lettori. Un commento, però, si può fare su ciò che nel decreto non c'è: una misura di limitazione del peso dell'Imu. La prima rata del 16 giugno vale 11 miliardi di euro di Imu (i restanti 11 saranno da versare in dicembre). L'Imu, come noto (anche se molti lo dimenticano o fingono di dimenticarlo), è un'imposta patrimoniale, e come tale ha due soli modi per essere pagata: con i redditi provenienti dal bene colpito, è il caso degli immobili dati in locazione, o con redditi di altra natura, generalmente quelli da lavoro. In un periodo di eccezionale crisi come questo, però, entrambe le fonti di entrata sono a rischio. Gli affitti, specie quelli dei locali commerciali (nego-

zi, ristoranti ecc.) in molti casi non vengono pagati. Quanto ai redditi di lavoro, quelli sono venuti spesso a mancare o ad essere fortemente ridotti.

A segnalare il problema è stata persino la Cgil. «Grande attenzione è stata posta in questi giorni sulla scadenza della prima rata Imu», si legge nella memoria depositata in Parlamento in occasione dell'audizione sul «decreto rilancio» (anche se sulla «grande attenzione» avremmo i nostri dubbi). «La data del 16 giugno non è stata modificata né prorogata. Questo potrebbe creare problemi nei pagamenti ad alcuni contribuenti particolarmente colpiti dalla crisi». Insomma, anche il maggiore sindacato dei lavoratori sta verificando, sulla base dell'esperienza dei suoi iscritti, presumiamo, che l'Imu non è la tassa sui ricchi di cui si favoleggia da parte di ignoranti e mentitori. È un'imposta che colpisce famiglie «normali» e che, proprio per questo, in una fase difficile come quella che stiamo vivendo manifesta in modo ancora più eclatante la sua onerosità e la sua iniquità.

Il governo, però, non pare essere sensibile al tema. Il «decreto Rilancio», che contiene misure quasi tutte orientate, a dispetto del titolo, a fornire sostegno a categorie e soggetti in ambascia, sull'Imu ha optato per la decisione più antica del mondo, quella di lavarsene le mani. Ha rimesso ai comuni la scelta su eventuali differimenti del termine del 16 giugno e men che meno, naturalmente, si è mosso per una riduzione del carico (se si eccettua l'esenzione della prima rata per una limitatissima categoria di operatori del turismo). Che dire? Siamo alle solite. Un problema che andrebbe affrontato alla radice, quello di una tassazione patrimoniale sugli immobili esorbitante. Il governo ci conceda almeno una cosa: quando saranno note le cifre degli incassi della rata Imu del 16 giugno, non utilizzi il termine «evasione» per descrivere la quota mancante. Non è evasione il mancato pagamento di un'imposta da parte di chi non ha le risorse per farlo.

g.s.t.

Appello al governo insieme a Aspesi

## Tutela dell'affitto, si può fare di più

**U**n appello al governo a salvaguardare le imprese e le famiglie che svolgono l'indispensabile funzione economica e sociale dell'affitto. E quello che giunge da Confedilizia, la Confederazione della proprietà immobiliare, e da Aspesi, che nel sistema Confedilizia rappresenta il settore delle società di investimento immobiliare.

Con la pubblicazione in Gazzetta del decreto liquidità, un altro tassello si è aggiunto nel sostegno alle attività di impresa, tale da rappresentare, attraverso la garanzia dello Stato ai finanziamenti bancari, un ausilio rilevante, fra l'altro, per il pagamento dei canoni di locazione da parte delle imprese. In precedenza, con il decreto Cura Italia, un'ampia platea di operatori aveva ottenuto uno specifico supporto costituito dal credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo in favore dei con-

duttori di locali commerciali rientranti nella categoria catastale C/1.

Si può fare, però, di più, nell'interesse di entrambe le parti dei contratti e dell'intera economia, senza esborso di denaro pubblico. Confedilizia e Aspesi propongono allora di estendere il credito d'imposta di cui al Cura Italia per gli utilizzatori di immobili colpiti dalla chiusura forzata (ora limitato ai negozi) a tutte le asset class non residenziali, sempre a condizione dell'avvenuto pagamento del canone; attribuire tale credito d'imposta alle proprietà, qualora i conduttori non abbiano invece corrisposto nei termini il canone; estendere l'applicazione della norma, ora limitata alla mensilità di marzo, anche al mese di aprile.

Si sottolinea che l'attribuzione del bonus fiscale alle proprietà danneggiate dal blocco delle attività non implica nuova spesa, e quindi non richiede una specifica copertura finanziaria, in quanto è lo stesso credito di imposta che potrà essere concesso solo ad una parte del rapporto locativo, quella effettivamente danneggiata.

Inoltre, si rivelano più che mai indispensabili, in questa fase di grande difficoltà, due misure che già prima della crisi si erano dimostrate necessarie e urgenti, vista la situazione critica del commercio: l'estensione a tutte le locazioni non abitative della cedolare secca, che ora avrebbe l'ulteriore vantaggio di incentivare le revisioni dei contratti, e l'eliminazione dell'assurda regola della tassazione dei canoni non percepiti.

Per la ripresa del mercato immobiliare post-blocco, Confedilizia e Aspesi propongono, poi, di far nascere il mercato di sostituzione con le permutate tra la propria casa vecchia e una nuova. Ciò, attraverso la sospensione per 5 anni dell'imposta di registro sulla vendita alla società costruttrice dell'alloggio vecchio a deconto del prezzo del nuovo.

Non è prevedibile, infatti, in questo quadro di debolezza delle famiglie italiane, la possibilità di rilanciare a breve qualsiasi altro mercato residenziale che non sia, appunto, quello di sostituzione. E la produzione di alloggi nuovi nelle grandi città che ne deriverebbe, in particolare da recupero, avrebbe un fortissimo ed immediato impatto anticiclico su produzione e occupazione, oltre che su risparmio energetico e qualità della vita.

### DISPONIBILI LINEE GUIDA DI CONFEDILIZIA

## Condomini, via libera ad assemblee in presenza

**S**ulla base dell'ultimo decreto legge governativo (n. 33/20) in materia di contenimento del contagio virus Corona, le assemblee di condominio, dal 18 maggio scorso, si possono tenere anche con modalità di presenza (oltre che in modalità audio/video, com'era finora, sempre nell'ambito dell'emergenza, naturalmente), con il solo vincolo, stabilito dall'art. 1, comma 10, del predetto provvedimento, dell'osservanza della «distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro» (quindi, non sono necessari i dispositivi di protezione individuale, come mascherine e guanti). Inutile sottolineare, al proposito, che la norma in parola supera ogni disposizione che fosse eventualmente contenuta nei regolamenti condominiali sulle modalità di svolgimento delle assemblee sia straordinarie che ordinarie (in difetto, infatti, nessuna assemblea si potrebbe tenere, perlomeno fino all'emanazione di una nuova normativa). È solo da precisare che questa normativa (nazionale) vale purché non contrasti con più restrittive (e solo più restrittive) regolamentazioni, regionali o comunali. La Confedilizia ha in argomento elaborato precise Linee guida (disponibili per i soci in ogni sua sede locale, provinciale o meno) tali da risolvere, anche in via molto cautelativa, ogni problematica anche pratica. Nelle stesse, sono anche analiticamente indicate le nuove mansioni (e responsabilità) che dalla normativa discendono per gli amministratori condominiali. Il tutto, tenendo presente, aggiungiamo, che i termini per l'impugnazione delle delibere non sono sospesi (i 30 giorni noti a tutti costituiscono infatti un termine sostanziale: non, processuale). E da ritenersi che nella forma di presenza (l'unica legittima, per la vigente normativa) possano tenersi anche gli esami dei corsi condominiali di formazione, sia iniziale che periodica, per corsi sia on line che di persona. E, trattandosi di adempimento che condiziona l'esercizio dell'attività lavorativa dell'amministratore (o di un impegno giuridicamente vincolante, comunque dallo stesso assunto), si ritiene pure che quella di recarsi a una sessione di esami alla quale ci si sia iscritti (come da documento da prodursi) costituisca esimente dall'obbligo, attualmente ancora vigente, e salve eccezioni locali, di non uscire dai confini delle proprie regioni.

Corrado Sforza Fogliani  
presidente Centro studi Confedilizia  
@SforzaFogliani

### SESSIONE STRAORDINARIA CON MASCHERINE

## Amministratori, esami sabato 6 a Piacenza

Per venire incontro alle esigenze da molti interessati rappresentate, informiamo che è stata organizzata una sessione straordinaria di esami (con più Commissioni) per sabato 6 giugno alle ore 9,30 che si terrà a Piacenza, via I maggio n. 37 (sede Banca di Piacenza), ove sono disponibili due ampi parcheggi nonché un ampio salone per il distanziamento interpersonale. È obbligatorio l'uso di dispositivi protettivi.

Le iscrizioni alla sessione sono da farsi con le modalità ordinarie (direttamente o tramite le associazioni territoriali della Confedilizia).

Si fa presente che la legge, ad oggi, prevede che gli esami si svolgano esclusivamente con modalità frontale (e quindi non si può fare diversamente).

L'effettuazione della sessione è naturalmente subordinata al fatto che le normative contro il contagio Coronavirus lo consentano e per coloro ai quali lo consentano, eventualmente anche in concorso con la normativa regionale delle località di residenza o di domicilio.

Sempre per i casi interessati alla specifica fattispecie normativa, si fa presente che la partecipazione (e quindi lo spostamento per raggiungere Piacenza, anche al di là della regione di appartenenza) è consentito, a parere dell'ufficio legale di Confedilizia, dalla prevista esigenza lavorativa atteso che la mancanza dell'attestato di ammissione alla professione (formazione iniziale) o dell'attestato di adempimento aggiornamento (formazione periodica) è impeditiva dell'esercizio della professione e, in particolare, dell'organizzazione di assemblee condominiali (anche per deliberare sull'ultimo bonus 110%), ora com'è noto possibili. Alla richiesta di documentare che si è in viaggio per Piacenza, si mostrerà l'attestato di iscrizione agli esami.



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