

Il decreto Rilancio, lodevole per il superbonus del 110 per cento, contiene delle disposizioni demagogiche che andrebbero corrette

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

La conversione in legge del decreto Rilancio permette di dare un giudizio compiuto sui riflessi di questo provvedimento nei confronti della proprietà immobiliare, concentrandosi su quattro principali disposizioni.

1. Il superbonus del 110 per cento è una misura potenzialmente utile per incentivare gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico, ma la prima condizione è che la sua durata sia estesa di almeno un anno, fino alla fine del 2022: la rilevante entità dei lavori interessati, unita al fatto che gli stessi saranno in prevalenza realizzati in ambito condominiale, comporta tempi inevitabilmente lunghi di programmazione e realizzazione.

Due modifiche introdotte in Parlamento, peraltro, potrebbero attenuare l'efficacia della misura e sono comunque non condivisibili,

come **Confedilizia** ha spiegato mercoledì scorso in audizione parlamentare.

La prima è l'eliminazione della possibilità di trasformare la detrazione in credito d'imposta usufruibile direttamente da parte del beneficiario della detrazione stessa: una buona idea prevista dal decreto, eliminata in modo inspiegabile.

La seconda è l'esclusione di alcune abitazioni impropriamente considerate di lusso (eclatante è il caso degli immobili di categoria catastale A/1, che la miope legislazione degli ultimi anni ha già espulso dal mercato avendoli discriminati ai fini dell'Imu e dell'imposta di registro): a parte la concessione all'ideologia, e il contestuale errore tecnico, si tratta di una scelta che rischia di compromettere l'uso del superbonus in condominio, per gli evidenti effetti divisivi che l'esclusione potrà avere sulle decisioni delle assemblee in caso di compresenza di abitazioni di categorie diverse.

2. Il credito d'imposta per gli affitti non abitativi è una misura utile perché risponde al principio secondo il quale per salvare un'attività economica va tutelato il rapporto di locazione sottostante. Va però potenziata, ampliando il numero di mensilità di canone sostenute dallo Stato. E deve essere accompagnata da interventi per aiutare la ripresa, a cominciare dalla cedolare secca sugli affitti commerciali per le persone fisiche e da un'analoga misura per le società immobiliari: è davvero incredibile che ancora non si sia provveduto in questo senso, quando è evidente a tutti che il livello esorbitante della tassazione sugli immobili commerciali locati uccide le attività economiche.

3. Del tutto inaccettabile è la norma che impone ai proprietari di immobili locati come palestre e piscine di dimezzare il canone stabilito in contratto per i mesi da marzo a luglio 2020. Si tratta di un'intromis-

sione dello Stato in rapporti privati che non si può giustificare in alcun modo. In assenza di tutele da parte del Parlamento (nella fattispecie, la Commissione Bilancio della Camera, l'unico luogo in cui il decreto sia stato esaminato, e anche piuttosto superficialmente), l'auspicio è che a ristabilire l'equità sia la Corte costituzionale.

4. L'estensione sino al 31 dicembre 2020 del blocco degli sfratti (che riguarda situazioni che nulla hanno a che fare con la pandemia) è una norma di una gravità inaudita, che sta mettendo in ginocchio migliaia di famiglie (come testimoniano le segnalazioni che continuano ad arrivare a Confedilizia) e che avrà effetti depressivi incalcolabili sul mercato immobiliare. Il Governo e il Parlamento dovrebbero ammettere di aver commesso un errore e porvi rimedio.

*presidente **Confedilizia**