

Denuncia di Confedilizia: troppi ostacoli che bloccano l'avvio dei lavori

Superbonus, serve di più Migliorare e semplificare, non solo prolungare

A un anno dall'introduzione del superbonus del 110 per cento, troppi ostacoli e complicazioni bloccano ancora l'avvio dei lavori nella stragrande maggioranza dei condomini.

È quanto denuncia Confedilizia sulla base delle segnalazioni ricevute dalle sue oltre 200 sedi territoriali presenti in tutta Italia, a loro volta in contatto quotidiano con proprietari di casa e amministratori di condominio.

Proprietari e amministratori lamentano, anzitutto, i problemi che comporta l'obbligo di attestare la doppia conformità urbanistico/edilizia (al momento della costruzione e al momento dell'effettuazione dei lavori) dell'immobile oggetto degli interventi: per avere accesso alla documentazione depositata presso gli uffici comunali occorrono mesi, specie nelle grandi città (situazione aggravata dal lavoro a distanza), e le volte in cui si riesce ad ottenerla, spesso è frammentaria e

comunque non sufficiente.

C'è poi il noto problema delle verande sui balconi di proprietà privata: interventi di chiusura eseguiti, nel corso del tempo, da singoli condomini che, nonostante insistano su parti esclusive, possono pregiudicare l'accesso al superbonus a tutto il condominio perché comunque incidenti sulla facciata condominiale, che è parte comune.

Sarebbe necessario precisare che tali strutture realizzate su spazi privati, anche quando interessino la facciata, non precludono l'utilizzo del superbonus all'intero condominio.

Serie difficoltà vengono anche registrate per la cessione del credito, a causa, per lo più, di richieste ultronee di documentazione.

Per Confedilizia occorre dunque intervenire con importanti semplificazioni. Così come imprescindibile è prevedere una durata che agevoli la fruizione del superbonus da parte di chi finora, anche per le ragioni esposte, non ha

potuto avervi accesso.

D'altro lato, un legislatore avvertito si preoccuperebbe di apportare a questo strumento anche alcuni miglioramenti e razionalizzazioni, come, a titolo di esempio, l'eliminazione della discriminazione di una parte degli immobili (quelli delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, quelli delle società, quelli non residenziali), l'estensione del superbonus ai compensi degli amministratori condominiali e di alcuni professionisti, l'attribuzione al beneficiario della detrazione della possibilità di trasformarla per sé stesso in credito d'imposta.

«Il problema del superbonus non è solo quello della sua durata, anche se Confedi-

lizia, conoscendo da vicino la realtà del condominio, rilevò già nel maggio del 2020 che sarebbe stato necessario prevederlo almeno fino a tutto il 2022 (obiettivo ancora non raggiunto). Il superbonus funzionerà se saranno superate le complicazioni e le limitazioni che lo caratterizzano e se sarà migliorato. Solo così potrà essere ottenuto lo scopo principale che una misura del genere deve avere, che è quello di rendere il nostro patrimonio immobiliare più sicuro sul piano antisismico (elemento troppo dimenticato) e più efficiente dal punto di vista energetico». Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.



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

Blocco sfratti/1 Le vittime adesso chiedono giustizia

Correggere la norma sugli sfratti inserita nel decreto sostegni, evitando la proroga oltre il 30 giugno delle esecuzioni riguardanti morosità antecedenti alla pandemia, e disporre la cancellazione dell'Imu per i proprietari interessati. È quanto ha chiesto Confedilizia al Governo per rispondere alle istanze di giustizia di migliaia di famiglie che da un anno e mezzo vedono impedita per legge l'esecuzione dei provvedimenti giudiziari che imponevano la restituzione di immobili abusivamente occupati e dai quali, evidentemente, non possono più trarre reddito. Lo scorso 23 febbraio, ricorda Confedilizia, il Governo si è impegnato, attraverso un ordine del giorno approvato alla Camera dei deputati, a: 1) intervenire sui termini di scadenza del blocco «distinguendo tra le situazioni di morosità pregressa e successiva rispetto all'insorgenza della crisi pandemica»; 2) «prevedere forme di ristoro economico o di agevolazione fiscale in favore dei proprietari degli immobili interessati». In sede di conversione in legge del decreto sostegni è stato approvato, in prima lettura, un emendamento che dispone che la sospensione dell'esecuzione sia prorogata: al 30/9/2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28/2/2020 al 30/9/2020; al 31/12/2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dall'1/10/2020 al 30/6/2021. La soluzione individuata in Senato non è tale da vedere rispettato l'impegno assunto dal Governo in Parlamento in merito alle tempistiche di sblocco. Il provvedimento di rilascio, infatti, giunge al termine di un iter giudiziario che dura diversi mesi, con la conseguenza che la proroga al 30/9, ma persino quella al 31/12, riguarderebbe morosità pregresse rispetto all'insorgere della pandemia. Ad avviso di Confedilizia si impone, dunque, un nuovo intervento normativo.

Analogamente, Confedilizia si aspetta che il Governo voglia dar seguito anche all'altro impegno assunto in Parlamento, cessando di far sostenere tutto il peso economico (e sociale) del blocco sfratti sui proprietari, i quali in molti casi hanno investito i loro risparmi nell'acquisto dell'immobile (sovente ricorrendo pure a un mutuo) per potervi abitare oppure per darlo in uso a un familiare. A tale ultimo scopo, rileva Confedilizia, la misura minima di ristoro che si possa ipotizzare per i proprietari è la cancellazione almeno dell'Imu dovuta per il 2021 (dopo che quella relativa al 2020 è stata pretesa). Fermo restando che equità vorrebbe che si provvedesse altresì all'erogazione di adeguate somme a titolo risarcitorio.

Blocco sfratti/2 Di nuovo alla Corte costituzionale

Dopo quelli di Trieste e di Piacenza, ora è il Tribunale di Savona, con ordinanza appena emessa, a sollevare la questione di costituzionalità della sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili, disposta dal Governo Conte 2 e dal Governo Draghi.

Il Tribunale ligure dubita della legittimità delle norme emanate dai due esecutivi «quantomeno nella parte in cui prevedono una sospensione automatica e generalizzata dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati e precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi». Essendo evidente che, come si legge nel provvedimento, «il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente significativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica».

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: «Auspichiamo che questa nuova ordinanza, che rimette alla Corte costituzionale anche la proroga del blocco degli sfratti da ultimo varata in sede di conversione in legge del decreto Sostegni, spinga il Governo ad almeno correggere la nuova sospensione prevista fino al 30 settembre e fino al 31 dicembre».

Al minimo, come Confedilizia ha ripetutamente richiesto, occorre anzitutto sbloccare effettivamente al 30 giugno (cosa che la norma del decreto Sostegni non fa, nonostante un impegno in tal senso assunto dal Governo in Parlamento) le esecuzioni riguardanti le morosità precedenti alla pandemia.

Inoltre, qualora si intendano (malauguratamente) mantenere le ulteriori sospensioni, è necessario prevedere strumenti che evitino che esse siano generalizzate e in quanto tali applicabili automaticamente, come stigmatizzato ormai da diversi Tribunali, anche nei numerosissimi casi in cui i proprietari siano maggiormente in difficoltà rispetto agli inquilini.

A COLLOQUIO

Il presidente Confedilizia da Giovannini

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal prof. Enrico Giovannini, ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità per la proprietà immobiliare, fra i quali gli affitti abitativi, la sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili e il superbonus del 110 per cento. A proposito del blocco sfratti, il presidente Spaziani Testa ha rappresentato al ministro Giovannini il punto di vista della Confederazione della proprietà immobiliare su due piani: da un lato, quello dell'esigenza di correggere la norma approvata in sede di conversione in legge del decreto Sostegni, provvedendo effettivamente a consentire dall'1 luglio le esecuzioni riguardanti morosità precedenti alla pandemia (come il Governo si era impegnato a fare lo scorso 23 febbraio in Parlamento); dall'altro, quello della necessità di evitare, ai proprietari che stanno subendo questa misura, almeno il pagamento dell'Imu relativa al 2021 (per dare seguito ad un impegno dell'esecutivo a prevedere forme di risarcimento o di sgravio fiscale per i proprietari).

In tema di locazioni abitative, l'auspicio formulato dal presidente di Confedilizia è stato quello di un forte impegno da parte del Governo attraverso il rifinanziamento dei fondi esistenti e la semplificazione delle procedure di erogazione delle somme destinate al pagamento dei canoni.

Quanto al superbonus, Spaziani Testa ha espresso l'apprezzamento di Confedilizia per i primi interventi di semplificazione, di cui andranno valutate le implicazioni pratiche, esprimendo l'auspicio che gli stessi possano consentire finalmente di far partire questo importante progetto e così perseguire l'obiettivo del miglioramento del patrimonio immobiliare italiano dal punto di vista energetico e di sicurezza.