

Dubbi di costituzionalità sulla reiterata sospensione

Monito a Draghi

Il blocco degli sfratti è iniquo

La dichiarazione di incostituzionalità della norma sulla sospensione delle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dovrebbe indurre il governo e la maggioranza ad aprire gli occhi sull'iniquità del blocco degli sfratti, in atto dal 17 marzo 2020 e appena prorogato al 30 settembre e al 31 dicembre 2021. Come noto, infatti, già diversi giudici hanno rimesso alla Consulta la questione di legittimità delle disposizioni sulla reiterata sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili in caso di morosità nelle locazioni.

È di poche settimane fa, in particolare, l'ordinanza con la quale il Tribunale di Savona ha messo in dubbio la costituzionalità delle disposizioni emanate durante i governi Conte 2 e Draghi «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».

In precedenza, era stato il Tribunale di Trieste a censurare la normativa sul blocco sfratti «sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sanitaria quali le situazioni di morosità relative al mancato pagamento del canone alle scadenze e che si siano verificate anteriormente al manifestarsi della pandemia, sia nella parte in cui, prevedendo *ipso iure* la sospensione dei provve-

dimenti di rilascio degli immobili, impedisce al giudice dell'esecuzione di deliberare e valutare, mettendole a raffronto comparato, le distinte esigenze del proprietario rispetto a quelle dell'occupante ai fini del decidere se disporre la sospensione».

«Il governo e la maggioranza», ha rilevato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «non attendano che la Corte costituzionale dichiari illegittime le disposizioni sul blocco degli sfratti e agiscano autonomamente. I proprietari, espropriati del frutto del loro risparmio, privi di reddito e costretti a pagare spese e tasse, vogliono giustizia».

© Riproduzione riservata

Il 19 ottobre la Consulta dirà se la norma è legittima

La Corte costituzionale si pronuncerà il prossimo 19 ottobre sull'ordinanza con la quale il Tribunale di Trieste, su impulso di Confedilizia, ha sollevato questione di legittimità della normativa sul blocco sfratti per violazione di ben 6 articoli della nostra Carta fondamentale. Com'è noto, l'eccezione di costituzionalità sollevata anche in diverse altre città, fra cui Piacenza e Savona. Al di là di tutto, speriamo che sia la volta buona. Già nel 1984 (cioè, più di 37 anni fa), la Consulta, nel tenere in vita un'altra proroga, aveva detto (e scritto) che il provvedimento non caduto sarebbe stato «l'ultimo anello» del passaggio al mercato libero...

© Riproduzione riservata

Imu, sgravi ex coniugi

In tema di Imu, ai fini della detrazione prevista per l'abitazione principale, il contribuente deve provare che l'immobile costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari. Se risulta che i coniugi, non separati legalmente, occupino due distinte abitazioni, ove hanno stabilito ciascuno la propria residenza anagrafica, il beneficio fiscale non può essere riconosciuto. Sentenza della Commissione tributaria regionale di Bologna Sez. VIII, 12/3/2021-16/7/2021, n. 994/2021 Pres. Grandinetti, Rel. est. Morlini; Francesco Ghezzi, Serena Ghezzi e Giovanni Ghezzi (avv. Delfini) c. Comune di Castiglione dei Pepoli (avv. Giangrande). Imu: detrazione per l'abitazione principale in tema di Imu: requisiti; dimora abituale del contribuente e dei familiari; necessità, spettanza del beneficio. Art. 13 comma 2 D.L. n. 201/2011.

© Riproduzione riservata

Ruderi, via le imposte

Nel 2020 sono aumentate del 2,2% sul 2019, le cosiddette «unità collabenti», gli immobili ridotti in ruderi (categoria catastale F2) secondo quanto segnalato da Confedilizia, che ha elaborato i dati dell'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano. Il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 575.352 (+ 107%). Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha chiesto di esentare dall'Imu, ad esempio per 5 anni, gli immobili di piccoli centri e borghi. Cancellare l'imposta nei comuni fino a 3mila abitanti costerebbe 800 ottocento milioni di euro annui e darebbe un segnale di fiducia a tanti proprietari.

© Riproduzione riservata

Cedolare per i negozi

La Commissione finanze e tesoro del senato, ha proposto di estendere la cedolare secca sugli affitti ai negozi (ora è limitata al settore abitativo). In pratica di estenderla «a tutte le piccole e medie aziende esercenti attività di impresa» come si legge nel parere approvato all'unanimità su un disegno di legge bipartisan che prevede di applicare questa forma di tassazione agli immobili utilizzati dalle imprese artigiane.

«Le proposte di estensione della cedolare secca sugli affitti», ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «sono numerose da tutte le forze politiche e prova come sia stato compreso che si tratta di uno strumento capace di andare incontro alle esigenze di entrambe le parti del contratto, proprietario e inquilino, sia nelle locazioni residenziali che in quelle non abitative. Ora, però, attendiamo i fatti».

© Riproduzione riservata

Proroghe fino a fine mese e fine anno

Da 500 giorni nessun rilascio

Cinquecento giorni di blocco sfratti, cinquecento giorni di violazione del diritto (costituzionale) di proprietà da parte dello stesso Stato che dovrebbe garantirlo. Risale infatti al 17 marzo 2020 l'entrata in vigore del primo dei diversi provvedimenti di sospensione delle esecuzioni di rilascio, varati sia sotto il governo Conte 2 sia durante l'esecutivo Draghi.

Come noto, il blocco è stato recentemente prorogato: al 30 settembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dall'1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021. Formalmente si è sbloccata la parte rimanente delle esecuzioni, ma di fatto non viene svolto alcun rilascio, sia perché le ordinarie prassi dei procedimenti giudiziari contengono estesissime tutele per gli inquilini (generalmente la forza pubblica viene concessa solo dopo diversi infruttuosi accessi da parte degli ufficiali giudiziari, tutti a distanza di mesi l'uno dall'altro) sia perché il lungo blocco ha ovviamente portato all'accumulo dei procedimenti. In più, in diversi comuni sono iniziati rituali vari, con la partecipazione di diverse autorità pubbliche, per dilatare ulteriormente i tempi. Sta di



Giorgio Spaziani Testa

fatto che quasi ovunque non sono partiti neppure gli accessi.

Peraltro, l'ultimo intervento legislativo (decreto Sostegni) ha comportato la proroga persino delle esecuzioni riguardanti mancati pagamenti dei canoni che nulla hanno a che fare con il Covid. E tale aspetto, insieme, fra gli altri, con quello dell'impossibilità di distinguere le singole situazioni concrete, mettendo a raffronto le esigenze del proprietario e quelle dell'occupante, è uno dei motivi che hanno indotto diversi tribunali a segnalare alla Corte costituzionale la possibile illegittimità della normativa (già dichiarata dalla Consulta per un'altra disposizione di sospensione delle esecuzioni).

«Il blocco degli sfratti», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «ha lasciato migliaia di famiglie senza reddito, senza la disponibilità del loro immobile e, ciononostante, persino costrette a sopportarne le spese, a partire da quelle condominiali (salvo il piccolo sollievo della cancellazione dell'Imu 2021). E, inoltre, un incentivo alla deresponsabilizzazione delle autorità pubbliche, che sarebbero chiamate a risolvere i problemi che il blocco scarica invece sui proprietari privati, persone fisiche e imprese. Ogni giorno in più di permanenza della sospensione è una ferita inferta all'affitto, ai futuri inquilini (specie i meno abbienti), alla mobilità del lavoro, all'economia tutta. Come è possibile che non lo si comprenda (o si finga di non comprenderlo)?».

© 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

© Riproduzione riservata