

Richieste ai partiti: no a nuovi aumenti di Imu e imposta di successione

Immobiliare, cosa serve

Da allentare la morsa fiscale e regolatoria

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Tempo di scelte. Che cosa riserverà, la legislatura che sta per aprirsi, al settore immobiliare e ai proprietari in particolare? Difficile dirlo, viste le fibrillazioni che hanno caratterizzato quella che si sta chiudendo.

Noi, però, sappiamo di che cosa vi sarebbe urgente bisogno: meno tasse, meno vincoli, più incentivi, più libertà. Lo ribadiamo da tempo: occorre allentare la morsa fiscale e regolatoria che grava sul comparto, a beneficio dell'intera economia.

Le strade principali per farlo le abbiamo indicate: riduzione della patrimoniale ordinaria sugli immobili, varo di un regime sostitutivo di tassazione per tutti i redditi da locazione, liberalizzazione degli affitti non abitativi, incentivi al recupero di immobili abbandonati, predisposizio-

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	24 settembre, ore 15	Messina
Sabato	8 ottobre, ore 9.30	Piacenza
Sabato	29 ottobre, ore 15	Fermo
Sabato	12 novembre, ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre, ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre, ore 15	Trieste

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.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

ne di strumenti di tutela dei locatori.

Alle forze politiche che si candidano a governare l'Italia abbiamo chiesto di impegnarsi su questi temi

generali e specifici. Alcune risposte positive sono arrivate, all'interno dei programmi elettorali e in singole dichiarazioni. Le abbiamo rese note e commentate, anche al fine di contribuire a fornire ai nostri associati strumenti di conoscenza utili ad effettuare la scelta del 25 settembre. Poi, però, serviranno i fatti.

Da chi porta avanti le proposte che ci stanno a cuore ci aspettiamo che agisca di conseguenza, sia che si trovi in maggioranza, sia che agisca dall'opposizione: per varare le misure sulle quali si è impegnato ovvero per stimolare il governo in carica a farlo.

Allo stesso modo, come sempre, vi saranno da contrastare le spinte a colpire la proprietà edilizia con le giustificazioni più varie. Gli esempi possono essere diversi.

Veniamo da due anni di blocco degli sfratti, una so-

spensione del diritto inaccettabile che non deve più verificarsi.

Assistiamo continuamente a richieste di ulteriore incremento della tassazione sugli immobili, a volte esplicite (eliminazione della cedolare secca sugli affitti abitativi, aumento dell'Imu o dell'imposta di successione), altre volte surrettizie (riforma del catasto).

Dalle forze politiche che si dichiarano amiche del risparmio immobiliare ci aspettiamo azioni forti per scongiurare queste derive.

In conclusione, una riflessione eversiva, visti i tempi.

Speriamo che le elezioni vengano vinte da una delle due coalizioni in campo e che questa porti avanti un governo che duri cinque anni, l'intera legislatura, e che alle elezioni successive i cittadini ne giudichino l'operato, confermandola o mandandola all'opposizione. Ma non avverrà.

CODICE 2020-22

Emergenza Covid, tutta la normativa

Einstein ci ha insegnato, e dimostrato, che «le crisi portano progressi», se non altro perché stimolano l'ingegno umano per vincerle. E, in effetti, è finora stato così: dalla pandemia «manzoniana», ad esempio, uscì sconfitto il sistema corporativo, e questo aprì le porte al prorompere del liberalismo, ideologico ed economico, così che il mondo, spinto dalla libertà, l'800 fu «il secolo della libertà», fece in quei secoli più progressi che in tutti i precedenti. La povertà non fu sconfitta da San Martino (col dono di metà del mantello), ma dalla rivoluzione industriale, che produsse i mantelli a prezzo più che dimezzato. Finora, si diceva, è stato così: dalle crisi, progressi.

E dal Covid? Non vorremmo che l'ultima pandemia facesse eccezione. Lo Stato si è ingigantito, non è più uno Stato leggero, è più difficile che mai introdurre innovazioni nel conservatorismo, certi precetti sanitari, è sotto gli occhi di tutti, si sono trasformati in privilegi. Tanto che alcuni, i privilegiati, continuano a portare strumenti protettivi assolutamente non più necessari. Contro questo tentativo di protrarre, con un espediente o l'altro, lo stato pandemico bisogna imporsi, tutti e ciascuno. E il primo strumento è conoscere la legislazione dell'emergenza, toccare con mano i sacrifici che si sono dovuti fare, evitarli per il futuro, distruggere le sacche di resistenza e di privilegio, vedere le lesioni allo Stato di diritto liberale che si sono prodotte. Il Codice dell'emergenza nasce per questo oltre che, com'è tradizione della casa editrice (La Tribuna), per sovvenire le necessità dei pratici, che trarranno giovamento, specie per le esigenze di diritto intertemporale, dall'avere a disposizione una raccolta coordinata della normativa Covid tutta, dal 2020 al 2022.

Dalla dichiarazione dello stato di emergenza per il rischio sanitario del 31 gennaio 2020, alle disposizioni urgenti per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia conseguenti alla cessazione dello stato di emergenza (24 marzo 2022). Corrado Sforza Fogliani spera di aver fatto opera utile seppure difficile (non per niente non ne risultano altre) e confida, oltre che nella comprensione degli operatori e dei pratici, nei loro consigli e nelle loro provvide segnalazioni.

Assemblea di condominio, le regole per il presidente

L'organizzazione storica della proprietà immobiliare (a cui aderiscono proprietari, anche della sola casa di abitazione, complessi condominiali, singoli condòmini ed investitori istituzionali) intende, con questa breve guida, per un verso, fornire un agile e pratico sussidio per orientarsi tra le regole che disciplinano lo svolgimento dell'assemblea di condominio, per altro verso, dare delle precise indicazioni sui compiti di chi ne venga eletto presidente, in modo che anche una persona inesperta (si pensi al neo-proprietario che affronta le sue prime assemblee condominiali) possa correttamente (e facilmente) presiedere una riunione, senza esitazioni.

L'articolo 66 disp. att. del codice civile come da ultimo riformulato, reca, del resto, un esplicito riferimento alle figure del presidente e del segretario dell'assemblea. Il presidente, in particolare, svolge un ruolo chiave per il corretto svolgimento dei lavori assembleari: a lui spetta, come vedremo, il compito, in specie, di verificare la validità della riunione condominiale e di dirigerne lo svolgimento.

Nel tascabile sono, così, raccolte le norme di maggior interesse per chi partecipa all'assemblea; illustrate dettagliatamente le incombenze di chi viene chiamato a presiederla; affrontate alcune specifiche questioni concernenti l'organo assembleare.

Piccoli comuni senza Imu, toglierla costa 800 milioni

Sono aumentate anche nel 2021 le cosiddette «unità collabenti», vale a dire gli immobili ridotti in 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 2021, il numero di questi immobili, inquadri nella categoria catastale F2, è cresciuto del 3,3% rispetto al 2020. Ma 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 594.094 (+ 113,61%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono. Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu, viepiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare, giunta a un carico di 22 miliardi di euro l'anno, persino i fabbricati definiti «inagibili o inabitabili», ma non ancora considerati «ruderi».

«In vista delle elezioni, la politica dovrebbe riflettere su questi dati e proporre soluzioni conseguenti», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Bisogna, ad esempio, iniziare a ridurre il macigno di tassazione patrimoniale rappresentato dall'Imu. Inoltre, quest'imposta andrebbe eliminata del tutto, eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio, per gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento. Cancellare l'Imu nei comuni fino a 3 mila abitanti avrebbe un costo di appena 800 milioni di euro annui e sarebbe un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali fra pochi anni piomberà addirittura un obbligo di riqualificazione energetica per effetto di una direttiva europea in corso di approvazione».



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