

Attivati dalle associazioni territoriali sportelli per assistenza e consulenza sul decreto n. 69

# Salva Casa, ciò che serve sapere

## Locazioni: azzerare l'Imu per affitti a canone concordato

**È** in vigore, dal 30 maggio scorso, il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, contenente «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica»: il cosiddetto decreto «Salva Casa». Questa è buona notizia.

Si tratta, come noto, del provvedimento, annunciato per la prima volta dal ministro delle infrastrutture Matteo Salvini al convegno annuale del Coordinamento legali della Confedilizia del settembre del 2023 a Piacenza, che consente di risolvere situazioni di piccole irregolarità edilizie risalenti spesso a tanti anni addietro e che sono di ostacolo alla commerciabilità degli immobili o alla concessione di mutui. Misure di semplice buon senso, che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare.

Misure, peraltro, che potranno essere ritoccate da deputati e senatori se la loro analisi più approfondita

farà emergere l'esigenza di renderle più efficaci per lo scopo che si prefiggono. Se, infatti, doveva scongiurarsi il mega perdono per gravi violazioni edilizie, occorre di converso evitare che una o più disposizioni siano più apparenza che sostanza.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono adesso chiamate a un grande lavoro di assistenza e consulenza in favore dei tanti cittadini interessati alla normativa «Salva Casa» appena approvata.

A questo scopo, sono stati attivati gli sportelli dedicati ad attività di informazione, consulenza e assistenza in merito al decreto «Salva casa» (info al link: [www.confedilizia.it/se-di-territoriali](http://www.confedilizia.it/se-di-territoriali) oppure al numero 06.679.34.89).

Contemporaneamente, a livello nazionale e locale è partito un programma di seminari in presenza e online finalizzati ad approfondire ogni aspetto del decre-

to «Salva Casa». Confedilizia deve essere al fianco dei proprietari in questa operazione che si annuncia di ampia portata: dare loro spiegazioni, suggerimenti, ausilio nella gestione della burocrazia.

Per il resto, dato che questo intervento è stato presentato nell'ambito del tavolo di consultazione che il ministero delle infrastrutture ha intitolato «Piano Casa» e che ha lo scopo di accrescere l'offerta abitativa in Italia, la Confedilizia continuerà a chiedere che vengano fatte due cose essenziali: rendere finalmente disponibili le oltre centomila case popolari non assegnate agli aventi diritto e rafforzare la locazione privata attraverso l'azzeramento dell'Imu per gli affitti a canone concordato, la certezza dell'applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10% per i medesimi contratti e gli interventi per accelerare gli sfratti.

### Confedilizia al salone internazionale del libro



A destra, Giorgio Spaziani Testa presidente di Confedilizia

Nell'ambito del Salone internazionale del libro di Torino, svoltosi dal 9 al 13 maggio, la Confedilizia ha presentato due dei volumi pubblicati all'interno della collana «Biblioteca della proprietà»: «La proprietà e i suoi nemici» e «Sacre Scritture e ricchezza».

Sono intervenuti: Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Pier Luigi Amerio, vicepresidente della Confedilizia e presidente della Confedilizia di Torino, Sandro Scoppa, coautore e curatore dei volumi, nonché i docenti Domenico Bilotti (università di Catanzaro), Riccardo De Caria (università di Torino) e Alessandro Vitale (Università di Milano).

### Contratti uso foresteria, ammessa la cedolare secca

La Cassazione ammette la cedolare secca per i contratti ad uso foresteria. La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 12395, depositata il 7.5.2024, in merito all'opzione per la cedolare secca per un contratto di locazione concluso dal conduttore nell'esercizio della sua attività professionale per metterlo a disposizione dei propri dipendenti o collaboratori (cosiddetta foresteria), ha enunciato il seguente principio di diritto:

«In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni». La Cassazione, con questa importante sentenza, chiude, si spera, una querelle in essere dal 2011.

Infatti, nonostante la normativa relativa alla cedolare secca sugli affitti abitativi, contenuta nel d.lgs. n. 23 del 2011, stabilisca che solo ai locatori è impedito, per poter usufruire del regime sostitutivo, di agire nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 26 del 2011, ha portato avanti per 13 anni la tesi secondo la quale tale vincolo operi anche nei confronti dei conduttori. E ciò nonostante diverse sentenze di merito di segno opposto. La Confedilizia, invece, ha espresso sin dal 2011 l'avviso che l'interpretazione dell'amministrazione finanziaria fosse infondata, non rispondendo né al contenuto letterale della norma, che non pone limiti nei confronti del conduttore, né alla ratio della stessa, che vorrebbe agevolate fiscalmente tutte le locazioni ad uso abitativo da parte di soggetti Irpef. Ora si attende il recepimento di tale principio da parte dell'Agenzia e l'adeguamento dei programmi di registrazione dei contratti di locazione che non permettono l'esercizio dell'opzione.

### Conoscere per deliberare, incontri sul mattone con i candidati alle europee

Carlo Fidanza (Fratelli d'Italia)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Isabella Tovaglieri (Lega)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Salvatore De Meo (Forza Italia)	Circoscrizione Italia Centrale
Silvia Sardone (Lega)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Raffaella Paita (Italia Viva – Lista Stati Uniti d'Europa)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Pasquale Tridico (M5S)	Circoscrizione Italia Meridionale
Alessandro Panza (Lega)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Nicola Procaccini (Fratelli d'Italia)	Circoscrizione Italia Centrale
Alessandra Moretti (PD)	Circoscrizione Italia Nord-Orientale
Patrizia Toia (PD)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale
Matteo Renzi (Italia Viva – Lista Stati Uniti d'Europa)	Circoscrizioni Italia Nord-Occidentale – Centrale – Meridionale – Isole
Dario Tamburrano (M5S)	Circoscrizione Italia Centrale
Letizia Moratti (Forza Italia)	Circoscrizione Italia Nord-Occidentale

Nel pieno rispetto del principio einaudiano «conoscere per deliberare», la Confedilizia, in vista delle elezioni europee dell'8 e 9 giugno, ha organizzato una serie di incontri con alcuni candidati al parlamento europeo (cfr. la tabella qui sopra) oltre ad aver sentito sul tema pure il vicepremier Matteo Salvini, anche ministro infrastrutture e trasporti, e il ministro per gli affari Ue e il Pnrr, Raffaele Fitto.

L'intento della Confederazione è stato quello di offrire l'opportunità ai suoi dirigenti sul territorio, ai suoi associati, a tutti i proprietari di casa e agli operatori dell'immobiliare di conoscere, direttamente dalla voce di chi si

propone di operare in sede europea, le idee e i programmi di ciascuno, con particolare riferimento ai temi che ruotano attorno al mattone. La formula adottata è stata quella di una conversazione a tre, fra un giornalista (sempre diverso), il candidato (di ogni forza politica in gioco) e il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, della durata di trenta minuti trasmessa in diretta sul sito Internet della Confedilizia, sui suoi canali social nonché su testate e piattaforme online. Le registrazioni di tutti gli incontri sono disponibili alla pagina [www.confedilizia.it/confedilizia-incontra-i-candidati/](http://www.confedilizia.it/confedilizia-incontra-i-candidati/).



l'organizzazione della proprietà immobiliare  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia