

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

Introduzione

Per capire quanto l'emergenza sanitaria da Coronavirus abbia realmente colpito tutta la società italiana e, in modo particolare, il settore del lavoro e quello della casa, CONFABITARE ritiene si debba partire da una analisi dello status quo del mondo immobiliare e degli affitti. A questo fine, se si vuole avere un dato concreto e gestibile, bisogna fare una esatta fotografia di chi sono i proprietari immobiliari in Italia. Solo in questo modo si potranno valutare appieno i possibili interventi volti a gestire e calmierare, anche in via temporanea, una situazione potenzialmente esplosiva.

FAMIGLIE, ABITAZIONI E PATRIMONIO IMMOBILIARE

In base ai dati del 2018, poco più del 80% delle famiglie residenti (quasi 19 milioni di famiglie) viveva in una casa di proprietà, mentre poco meno del 20% viveva in abitazioni in affitto o sub affitto. Il restante 10% abitavano immobili per i quali risultavano avere un titolo di usufrutto o altro titolo.

Cosa ci dicono questi dati?

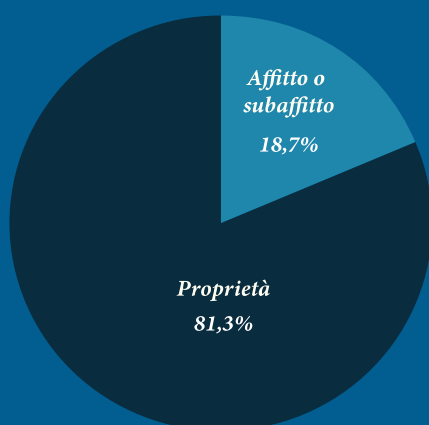
Ci dicono che questa composizione mostra una qualche variabilità territoriale: il titolo di proprietà dell'abitazione è più diffuso nelle isole dove ben il 75% delle famiglie risulta proprietario. La percentuale dei proprietari immobiliari nel resto di Italia si attesta, invece, al 72,6% nel Nord, al 72% nel centro e al 68,3% nel Sud.

La spesa media mensile per le famiglie che pagano l'affitto è di circa 400 euro a livello nazionale, più alta nel centro (460 euro) e nel nord (420 euro).

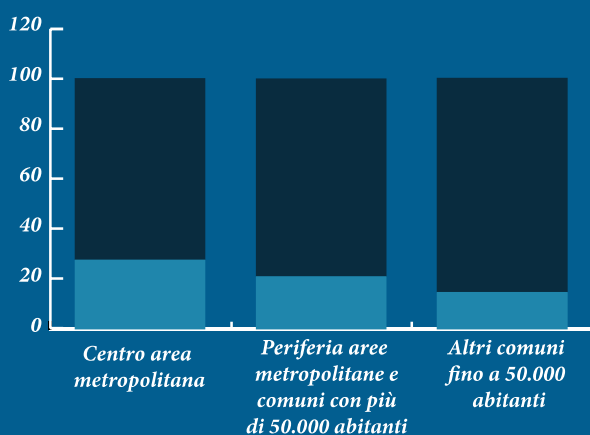
I DATI CONFABITARE

I primi dati utili ai fini di questa trattazione possono essere rintracciati nell'indagine condotta nel 2019 dal Centro studi di Confabitare.

FAMIGLIE ITALIANE PER TITOLO DI GODIMENTO (2018)



TITOLO DI GODIMENTO PER COMUNI DI RESIDENZA (2018)



LA SPESA PER I CONSUMI E IL TITOLO DI GODIMENTO DELL' ABITAZIONE

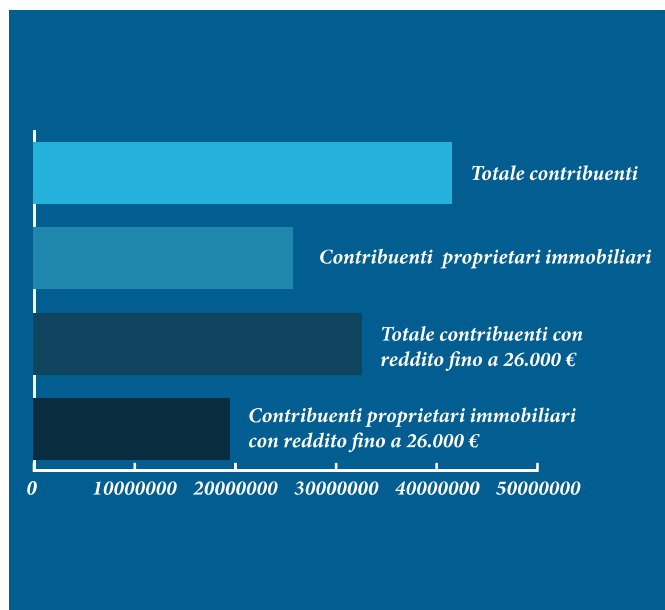
Nel 2018, al netto degli affitti, la spesa per i consumi sostenuta dalle famiglie in abitazione di proprietà era pari a 2.100 euro mentre per le famiglie in affitto era di poco superiore a 1.800 euro. Le spese per l'abitazione rappresentano quasi un terzo (32,5%) della spesa complessiva per i consumi delle famiglie in affitto. La quota destinata all'abitazione è composta per i due terzi dal pagamento del canone, che in definitiva pesa per oltre un quinto della spesa complessiva. Le famiglie in affitto hanno quindi rispetto al resto delle famiglie minori risorse da destinare agli altri capitoli di spesa; ciò vale in particolare per le quote destinate a trasporti, ricreazione spettacoli e cultura, servizi ricettivi e di ristorazione, servizi sanitari e per la salute, abbigliamento e calzature arredo e altro.

ANALISI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Teniamo conto del fatto che il totale dei contribuenti italiani (fonte finanze.gov.it) è così distribuito:

- Totale contribuenti
41.414.154
- Contribuenti proprietari immobiliari
25.744.003
- Totale. contribuenti con reddito fino a 26.000 €
32.491.469

- Totale contribuenti proprietari immobiliari con reddito fino a 26.000 €
19.480.426



Questo dato, peraltro proveniente da fonte autorevole e qualificata, ci aiuta a sfatare l'immagine di un proprietario immobiliare appartenente ad una casata di soggetti economicamente molto agiata.

Questo ci induce ad approfondire ulteriormente la cosa.

Sempre dalla fonte (fonte finanze.gov.it) risultano i seguenti dati:

“Su un totale di circa 25 milioni di proprietari immobiliari risulta che oltre 20 milioni di immobili siano a capo di pensionati

e lavoratori dipendenti (27% dipendenti e 18% pensionati). Emerge, inoltre, che meno di 600 mila siano i proprietari identificabili come persone giuridiche (17% società di persone, 72% società di capitale e 11% enti non commerciali).”

IL MONDO DELLE LOCAZIONI

Di fronte ad un dato aggregato di circa 4.600.000 locatori vediamo che oltre il 20 % degli stessi è collocato in una fascia anagrafica compresa fra i 30 e 50 anni, mentre oltre il 35% è in una fascia anagrafica tra i 51 e i 70 anni. Di questi dati dovremo poi tenere conto di seguito, per le nostre valutazioni complessive.

Questa analisi, seppur sintetica, ci fornisce una serie di scenari riferiti al 2018, un anno nel quale la crisi economica era forte, ma non percepita da tutti nella sua reale portata. Poi è arrivato il 2020, con l'emergenza da Covid-19, che ha determinato un cambio di tutti i parametri e purtroppo sempre con tendenza al negativo. Per questo motivo riteniamo centrale, tra le iniziative da mettere in campo nella prossima Manovra di Bilancio, quello della cedolare secca per i canoni concordati.

Con specifico riferimento alla legge 431/98 e al DM 16.01.2017, devono essere fissati i criteri per l'ottenimento del beneficio fiscale riferito ai canoni concordati e la conseguente richiesta di estensione del beneficio a tutti i comuni d'Italia (anche attraverso un'equiparazione del Coronavirus ad una calamità naturale) che si basa su tre assi portanti:

- Il riconoscimento della necessità di estendere – attraverso il principio di eguaglianza – i benefici fiscali a tutti i Comuni, anche al fine di riequilibrare, da un punto di vista costituzionale, l'attuale situazione di disparità di trattamento.

- L' affermazione del principio di equità del canone, che solo attraverso il c.d. canone concordato ci permetterà di rispondere in modo oggettivo ad una serie di parametri ma anche di bisogni.
- Una conseguente maggiore disponibilità di risorse economiche per le famiglie (attraverso, da un lato, una tassazione più equa e dall' altra una canone più moderato), che se da un lato potrebbe fare pensare ad una minore entrata per le casse dello Stato, dall' altra risulterebbe indubbiamente una molla tesa a favorire un maggiore predisposizione ai consumi con conseguente contributo al rilancio economico. Oltre ai benefici fiscali conseguenti all' inevitabile emersione di tutta o parte dei contratti oggi gestiti in nero, non più convenienti laddove i locatori potessero beneficiare di vantaggi fiscali.



Fig. 1: “Il valore della casa la prospettiva da seguire”.

Blocco degli sfratti

FAMIGLIE, ABITAZIONI E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Quello dell' esecuzione degli sfratti e delle norme tendenti a limitarne la portata (in genere con riferimento ai comuni ad alta tensione abitativa) ovvero a sospenderne in toto l'attuazione (c.d. blocco degli sfratti) è un tema da molti, troppi anni dibattuto in Italia senza che qualcuno abbia voluto affrontare il problema in modo serio e concreto, trovando sempre e solo soluzioni "posticce" e demagogiche che, in molti casi, hanno solo contribuito a far proliferare gli "spazi di illegalità" o a indurre molti proprietari a tenere sfitti gli alloggi.

Nemmeno in un momento storico difficile e drammatico come questo, caratterizzato dall'emergenza da Covid-19 e dalla conseguente drammatica crisi economica, la politica ha avuto il coraggio di voltare pagina ed aprire una stagione di dibattito e di riforme serie che tanto servono al settore, ma ha preferito "ancorarsi" alla tradizione di scaricare sui proprietari non solo il peso della socialità, ma anche le conseguenze della propria incapacità di affrontare il problema con i giusti strumenti.

Ed infatti, a seguito dell'approvazione, da parte della Camera dei Deputati, dell'emendamento presentato dal Gruppo LEU, è stata introdotta la proroga dal 1° settembre al 31 dicembre 2020 dell' esecuzione degli sfratti di cui all'art. 17 bis del "decreto rilancio", che ha modificato l' art. 103 del "decreto cura Italia".

CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari - da sempre al fianco dei propri associati e, in generale, di chi possiede immobili, è estremamente preoccupata per questa scelta che, ancora una volta, scarica una parte del welfare sui proprietari che non sono né possono diventare i "servizi sociali" al posto dello Stato e dei Comuni e, cosa ancora più

grave, finisce per legittimare i furbi che non pagano e restano per un tempo molto lungo dentro gli immobili (dei cui redditi i locatori, magari, hanno necessità per sopravvivere). Il provvedimento, introdotto sul presupposto di voler fronteggiare le conseguenze economiche causate dal Covid-19 sul comparto locazioni, in realtà non coinvolge in alcun modo i contratti “colpiti” dall’ emergenza, essendo infatti ancora troppo presto perché si riversino nei tribunali, mentre “regala” a tutti gli effetti un salvacondotto sulle morosità antecedenti, anche di anni, il manifestarsi dell’ epidemia.

In questo modo si compiono due forzature giuridiche molto gravi: da un lato si reitera quella che è a tutti gli effetti una sorta di espropriazione temporanea della proprietà privata, dato che i locatori non possono disporre liberamente dei propri immobili pur avendone titolo giuridico; dall’ altro si legittimano soprattutto i disonesti, quelli che non pagano per scelta e non per necessità, danneggiando i locatori che, in molti casi, sono famiglie che hanno fatto enormi sacrifici per investire in un immobile da mettere a reddito e sul quale reddito contavano, questo sì, per superare questa emergenza.

Quale aiuto o beneficio concreto dall’ emendamento approvato potranno trarne i conduttori colpiti dalla crisi e morosi nel pagamento degli affitti? NESSUNO, dato che, se va bene, per loro il problema dell’ esecuzione di un’ eventuale sfratto si porrà più o meno solo a partire dalla primavera 2021.

Sarà, invece, un sicuro vantaggio ed un bel regalo ma solo per i furbi!

Questa è una norma non solo gravemente lesiva dei principi costituzionali sui quali si fonda la proprietà privata, ma costituisce un’ ingiustificata disparità di trattamento, altrettanto censurabile, che va anche a danno dei conduttori onesti ma in crisi.

CONFABITARE nello stigmatizzare quanto approvato dalla Camera e nell’ accogliere positivamente l’ Ordine del Giorno 08/07/2020 a firma “On. BIANCHI Matteo”, quale Associazione portatrice di interessi specifici, ritiene di poter formulare le seguenti osservazioni e proposte.

REVISIONE ART. 17 bis

Si chiede che il Governo voglia fissare la sospensione dell’ esecuzione degli sfratti nei seguenti termini:

1. 31/12/2020: con riferimento esclusivo agli sfratti per morosità notificati e convalidati dopo il giorno 01/06/2020 e relativi a canoni non pagati a partire dal giorno 01/02/2020 in poi, con previsione di compensazione per i locatori.
2. Nessuna sospensione per gli sfratti per morosità la cui convalida sia antecedente il giorno 01/01/2020.
3. Nessuna sospensione per gli sfratti per finita locazione, dato che sarebbe priva di qualsiasi logica se non quella di arrecare danno ai locatori.

L'ARTICOLO 17 bis

“Proroga della sospensione dell'esecuzione degli sfratti di immobili ad uso abitativo e non abitativo

1. Al comma 6 dell' articolo 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole: «1° settembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2020».



COMPENSAZIONE

Per gli sfratti di cui al precedente punto 1, con sospensione al 31 dicembre, si chiede l'introduzione di una compensazione fiscale a vantaggio dei locatori, mediante previsione di un “bonus” da portare in compensazione sulla dichiarazione dei redditi, utilizzabile in 5 rate fisse annuali a partire dalla dichiarazione 2020.

Da ultimo, si ritiene indispensabile evidenziare l' assoluta necessità che il Governo non adotti ulteriori provvedimenti di sospensione, dopo il 31/12/2020, per non esasperare gli animi dei proprietari che, magari, da anni non percepiscono l'affitto ed anche al fine di evitare sia che molti contratti “escano dall'ambito della legalità” per passare al mondo del sommerso, sia che si aprano spazi per la criminalità, la quale avrebbe la possibilità di “sostituirsi allo Stato” nello sloggio dei conduttori morosi.

Cedolare secca

I NUMERI DELLA CEDOLARE SECCA

La cedolare secca piace ai locatori: sono oltre 2,5 milioni infatti ad averla scelta come regime opzionale di tassazione per gli introiti derivanti dai canoni di locazione abitativa.

Questo emerge dai dati pubblicati dal MEF, che certificano come 2 milioni 558 mila locatori nell'anno di imposta 2018 abbiano optato per l'imposta sostitutiva introdotta dall'articolo 3 del Decreto Legislativo n. 23/2011, di cui:

- 1 milione e 752 mila locatori che hanno usufruito della cedolare con aliquota al 21%;
- 793 mila locatori che hanno usufruito della cedolare con aliquota ridotta del 10%;
- 13 mila locatori che hanno usufruito della cedolare secca per le locazioni brevi (aliquota anche questa del 21%).

La distribuzione geografica dei proprietari rileva come la cedolare sia preferita in Lombardia (circa 431 mila locatori), Lazio (circa 287 mila) ed Emilia Romagna; il dato è ovviamente influenzato dalle grandi città, dove l'aliquota del 10% rende ancora più appetibile l'opzione per la cedolare.

Numeri rilevanti anche per quanto riguarda il valore dei redditi imponibili, che supera i 15,7 miliardi di euro, di cui 10,8 per i locatori che hanno utilizzato l'aliquota del 21%, ed oltre 4,8 per l'aliquota del 10%; l'imponibile medio si colloca tra i 6 e i 7 mila euro annui a

locatore.

Il gettito fiscale prodotto come detto è superiore ai 2,7 miliardi di euro, con poco più di 1100 euro per singolo contribuente.

Si ritiene che una estensione della cedolare secca al 10% a tutti i comuni d' Italia andando però a definire che tale beneficio sia applicabile inizialmente ai soli comuni che abbiano rinnovato accordi territoriali dopo il 15 marzo 2017 (vedi Dm 16.01/2017), possa incidere nel bilancio dello Stato (minori entrate) a circa 1.5 miliardi di euro. Abbiamo sufficienti elementi supportati dalla relazione Ade del 2018 che ci dicono che se da un lato l' introduzione della cedolare secca al 10% ha determinato una contrazione delle entrate per lo Stato, il risultato finale attraverso l' emersione delle basi imponibili ha di fatto compensato le minori entrate nel medio periodo.

L' APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA

Si ricorda come la cedolare secca permette al locatore di assoggettare i canoni di locazione percepiti non alla tassazione ordinaria ma ad una imposta sostitutiva pari al:

- 21% per i contratti di locazione a canone libero e per i contratti a canone concordato stipulati per i comuni non considerati ad alta tensione abitativa;
- 10% per i contratti a canone concordato stipulati nelle città metropolitane, nei comuni capoluoghi di provincia ed in quelli considerati ad alta tensione abitativa compresi nell' elenco CIPE;
- 21% per i canoni delle locazioni brevi.

Inoltre per i contratti con cedolare secca vi è l' esenzione da imposta di registro e di bollo.

L' opzione per la cedolare secca può essere effettuata al momento della stipula del contratto (inserendo nell'atto l'apposita clausola) o nelle annualità successive, entro 30 giorni dalla scadenza, dandone comunicazione scritta al conduttore con l'apposita comunicazione da effettuare nello stesso termine all'Agenzia delle Entrate.

L' opzione permane fino al termine del contratto, salvo revoca da effettuare con le stesse modalità per l' opzione; l' opzione o la revoca valgono per l' intera annualità non è possibile l' opzione per singoli mesi).

Con l'applicazione della cedolare però il locatore rinuncia a chiedere l'adeguamento ISTAT annuale del canone di locazione al conduttore.

Può usufruire della cedolare secca solo il locatore persona fisica che loca l'immobile al di fuori di attività professionali o di impresa.

In questa parte evidenziamo che a fronte di una fiscalità più bassa per la proprietà verranno messe in moto le leve del minore canone per l'inquilino e di conseguenza maggiori risorse che l' inquilino potrà rimettere nel mercato (vedi Sanità, Traporti, Terziario).

Cedolare secca (abitativo)

LA CEDOLARE SECCA AL 10% COME STRUMENTO DI DIFFUSIONE DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO E COME FORMA DI SOSTEGNO AI LOCATORI E AI CONDUTTORI

La cedolare secca al 10% come strumento di diffusione dei contratti a canone concordato e come forma di sostegno ai locatori e ai conduttori

L' emergenza sanitaria scoppiata lo scorso febbraio a causa del Coronavirus, oltre ad aver innescato una crisi per tutto il comparto della sanità, ha fatto esplodere il problema di un Paese che, dal punto di vista del lavoro, “navigava alla deriva” senza che vi fosse l'indicazione, da parte di qualcuno, della rotta da seguire per giungere ad un approdo sicuro. Il blocco dei licenziamenti e la cassa integrazione estesa anche a chi non ne aveva prima diritto, hanno solo temporaneamente rinviato quella che potrebbe essere una vera e propria “resa dei conti” di tutto il sistema economico italiano. E se ad essere colpite molto duramente sono state (e saranno forse in misura maggiore nei prossimi 6/12 mesi) tutte le attività, anche le famiglie non ne sono uscite indenni.

Oggi, forse, il “welfare familiare”, grazie all' aiuto “piramidale” nonni-figli-nipoti (ed alla propensione degli italiani al risparmio) consente ancora alle famiglie di reggere, disponendo di un minimo di liquidità. Ma per quanto potranno farlo? Va da sé che la conseguenza finale della inevitabile crisi di liquidità delle famiglie (dovuta anche ai rischi connessi alle

attività che potrebbero chiudere) sia l' impossibilità di far fronte al pagamento del canone di locazione. E non potranno essere solo i Servizi Sociali dei singoli comuni la soluzione a tutti questi problemi.

CONFABITARE, anche al fine di aiutare le famiglie e scongiurare il proliferare degli sfratti per morosità, è convinta che si debba favorire la stipula di contratti a canone calmierato (i c.d. 3+2), che consenta ad entrambe le parti, locatori e conduttori, di poter concordare canoni sostenibili avendone entrambi un qualche vantaggio (gli uni economico, pagando meno; gli altri fiscale, grazie alle riduzioni d'imposta) .

Un vantaggio assolutamente semplice da introdurre e sostenibile è l' applicazione della cedolare secca con aliquota al 10% su tutto il territorio nazionale. Infatti, questa agevolazione fiscale è già in vigore in caso di emergenza a seguito di eventi calamitosi; l' attuale normativa prevede che l' applicazione della medesima sia del 10% anziché del 21%, con riferimento ai contratti di locazione a canone concordato stipulati per immobili situati in Comuni per i quali è stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data del 28/5/2014, lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi. Per l'anno 2020 tale riduzione di aliquota si applica limitatamente ai Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti. La riduzione di aliquota trova la propria giustificazione nel dare un aiuto concreto alle comunità e ai territori colpiti da sciagure naturali.

CONFABITARE ritiene sia indubbio che tutto il territorio italiano sia interessato, nel 2020, dall' effetto pandemia da Covid-19, un effetto sicuramente paragonabile ad uno stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi, un effetto che necessita di provvedimenti a sostegno di tutti, anche dei proprietari immobiliari in qualità di locatori di immobili.

CONFABITARE è, pertanto, convinta che sia doveroso estendere per almeno un triennio - 2020 / 2021 / 2022 - l' applicazione dell' aliquota ridotta della cedolare secca al 10% a tutti i contratti di affitto concordati, stipulati per gli immobili ubicati su tutto il territorio nazionale. Questo consentirebbe a molti conduttori di proporre ai locatori il passaggio dai contratti a canone libero (i c.d. 4+4) ai contratti a canone moderato (i c.d. 3+2), con riduzione dell' ammontare complessivo dell' affitto da pagare e, a favore dei secondi, una compensazione attraverso l' applicazione dell' aliquota al 10% combinata con la riduzione dell' aliquota IMU del 25%.

Si tratta, altresì, di una manovra che favorisce - come in effetti si sta osservando da almeno due anni - da un lato l' emersione di molti contratti oggi gestiti "in nero" (e il conseguente aumento delle imposte e tasse incassate dallo Stato), dall' altro l' eliminazione di alcuni aspetti caratterizzati da un' ingiustificata disparità di trattamento, con seri dubbi sotto il profilo costituzionale.

Diversamente si rischia - soprattutto se le famiglie non saranno più in grado di far fronte agli originari canoni di affitto - non solo un aumento degli sfratti che potrebbe assumere proporzioni ai limiti, se non oltre, dell' ordine pubblico, ma anche un sovraccarico di lavoro per i Comuni, che non hanno però né le strutture né le risorse per farvi fronte. L' assenza o la scarsità di alloggi d' emergenza da parte dei Comuni, così come la scarsa disponibilità

di alloggi di edilizia residenziale e popolare, renderebbero l' eventuale intervento pubblico del tutto inefficace. E non sarà certo con il blocco degli sfratti che si potrà pensare di riequilibrare la situazione o di stemperare le possibili, pericolose tensioni sociali che ne potrebbero derivare.



Fig. 2, 3: la delegazione Confabitare a colloquio con il MIT (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) il 4 settembre 2020. Tra i tanti temi trattati, anche quello dell' estensione della cedolare secca.

Cedolare secca (commerciale)

LA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO COME STRUMENTO DI SOSTEGNO AL SETTORE DEL COMMERCIO, DELL' ARTIGIANATO, DEL TERZIARIO E DELL' INDUSTRIA

L' emergenza internazionale per Il Covid-19 ha determinato - sia per la chiusura generalizzata del Paese che per il blocco delle attività in generale - pesantissime ripercussioni sulla economia del territorio nazionale. Il fenomeno ha colpito, anche se in diverso modo, sia le attività industriali, che commerciali, artigianali e professionali. In pratica, da questa crisi sanitaria ed economica il “mondo delle partite IVA” ne esce pesantemente compromesso, sia dal punto di vista della tenuta economica delle attività, che della capacità di rimanere sul mercato e, laddove abbiano respiro internazionale, restare competitive con le aziende estere.

L' avvio della c.d. “Fase 2” non ha risolto il problema (del resto alcuni esperti stimano che ci vorranno almeno da sei mesi ad un anno prima di capire come stanno realmente le cose) e, anzi, in qualche caso, ha fatto sì che molte “attività sospese” si siano rese conto di non poter riaprire o di non poter resistere più di qualche mese e ciò non per perdita di competitività “lavorativa o di prodotto”, ma per grave crisi di liquidità che non consente più di far fronte a tutti gli impegni.

Il “Recovery Fund” messo in campo dalla UE sarà operativo solo dal 2021 e, ad oggi, non è chiaro ancora come riusciremo a sfruttarlo appieno per rilanciare il Paese.

LA PROPOSTA DI LEGGE

- Visti gli articoli 27 e seguenti della Legge 27 luglio 1978 n. 392;
- Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica COVID-19 sta producendo sul tessuto socio-economico nazionale, prevedendo misure di salvaguardia e di sostegno a favore delle imprese che esercitano la loro attività in immobili condotti in locazione;
- Ritenuta la necessità di favorire la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività;
- Ritenuta la necessità di prevedere forme d'incentivazione fiscale per il raggiungimento dei predetti accordi.
"Cedolare secca per le locazioni ad uso diverso e agevolazioni sulla fiscalità locale"

"Il canone relativo ai contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 27 e seguenti della legge 27/07/1978 n° 392 in corso di validità alla data di pubblicazione della presente, per i quali le parti firmatarie abbiano raggiunto un accordo finalizzato

Vi sono comunque state alcune scelte, fatte dal Governo nel Decreto Rilancio, che vanno nel senso di aiutare, per quanto possibile, le attività. Ma da sole non bastano a salvare la produzione, il commercio e migliaia di posti di lavoro. Occorre immaginare misure temporanee - anche ripetute nei mesi - che consentano a tutte le attività con P. IVA di poter superare questa fase, imprevedibile in termini di durata, con minor danno possibile.

Una delle "voci" sicuramente più delicate per un'attività è il canone di locazione che, a vario titolo, incide sia direttamente, come costo mensile, sia indirettamente laddove vi sia il rischio di una risoluzione del contratto e la conseguente sospensione (se non chiusura) dell'attività. Il rischio più grosso, infatti, è che quella che oggi appare una crisi di liquidità, diventi domani una crisi strutturale del comparto delle locazioni commerciali. Da questo al rischio che la criminalità organizzata, cui non manca un'immensa liquidità, si inserisca finanziando prima e "acquisendo" poi molte attività, il passo purtroppo è breve. Cosa accadrà dopo è noto a tutti. I bonus fiscali - per quanto limitati - servono, ma presuppongono che un'attività sia in grado di pagare regolarmente, quindi che abbia liquidità. Quindi non sono sfruttabili da tutti.

La vera scommessa per il nostro Paese è quella di salvaguardare il più possibile quelle attività o professioni che sono prive, in questo periodo e per i mesi a venire, di liquidità per far fronte a tutti gli impegni.

Perché CONFABITARE ha deciso di attivarsi?

Come Associazione di Proprietari Immobiliari non possiamo nascondere la forte preoccupazione che il "sistema delle locazioni commerciali" possa letteralmente "saltare". Il danno anche per i locatori

alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone stesso con lo scopo di contenere gli effetti negativi che l'emergenza epidemiologica denominata "COVID-19" ha prodotto sulle attività commerciali, artigianali, professionali ed industriali può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle persone giuridiche e dei soggetti individuali con Partita IVA, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota speciale unica del 10 per cento applicabile su tutto il territorio nazionale.

Viene introdotto, altresì, un regime fiscale agevolato a carattere speciale ai fini del pagamento dell'imposta municipale sugli immobili che verrà corrisposta in misura pari al settantacinque per cento dell'imposta dovuta. Altre forme d'incentivazione sulla fiscalità locale verranno demandate agli Enti competenti.

Le parti, nella stipula degli accordi finalizzati alla diminuzione, anche in via temporanea, del canone di locazione potranno farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e da quelle produttive di settore cui appartiene l'attività, che controfirmano l'accordo attestandone la corrispondenza alla legge 392 del 1978 e al presente Decreto. L'attestazione da parte delle organizzazioni suddette è condizione per la sola applicazione dei benefici fiscali introdotti al comma 1.

Per la validità di quanto previsto al comma 1 e l'applicazione dei benefici fiscali, le parti dovranno procedere alla registrazione, anche telematica, senza oneri, dell'accordo.

sarebbe enorme. Non dimentichiamo che, spesso, sono persone che con quel reddito ci vivono!

Per questo riteniamo che si debba scongiurare un incremento esponenziale degli sfratti, laddove non si intervenga in modo efficace. Il rischio è molteplice: depauperamento delle città, degrado, un numero enorme di posti di lavoro a rischio. Per non parlare della sicurezza di zone che, una volta chiuse le attività, sarebbero abbandonate.

Come CONFABITARE siamo consapevoli che è interesse primario dei locatori la salvaguardia delle attività e, di riflesso, dei contratti di locazione.

Per questo abbiamo deciso di farci promotori della richiesta di convocazione – tramite il Governo – di un Tavolo di concertazione sindacale fra le associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni rappresentative del mondo produttivo. Lo scopo è quello di definire un protocollo comune per la riformulazione, anche temporanea, delle condizioni economiche dei contratti di locazione commerciali, con la garanzia fornita dall'assistenza e dall'attestazione rilasciata delle suddette Associazioni, che consenta di rinegoziare gli accordi nel pieno rispetto della legge 31 luglio 1978 n° 392 e di quanto previsto nel Decreto Rilancio.

Ma perché i proprietari accettino questi accordi, occorre fornire loro una qualche forma di compensazione che li incentivi all'adesione. Al fine di incentivare la sottoscrizione, anche in modalità assistita e garantita, di accordi con i proprietari immobiliari volti alla riduzione, anche in via temporanea, dei canoni di locazione, scongiurando il rischio di un incremento esponenziale degli sfratti per morosità e della conseguente chiusura delle attività, CONFABITARE propone di reintrodurre, per almeno due o tre anni, la cedolare sec-

Il regime di cui al comma 1 non è applicabile ai contratti stipulati dopo la data del 31 gennaio 2020 nonché ai contratti stipulati tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, in corso di validità alla data del 01/01/2020, non scaduti, che le parti abbiano interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale prevista.”

ca per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, che sia sostanzialmente più ampia della precedente.

Come Associazione di categoria riteniamo che, in questo momento, sia del tutto sbagliato, oltre che ingiusto, discriminare fra categorie “merceologiche” o, peggio, “catastali”. La nostra proposta è a tutti gli effetti una “rivisitazione” della cedolare secca sui contratti commerciali che – senza troppi sacrifici per il Sistema Paese – potrà contribuire ad aiutare una parte non indifferente della Società.

12/9/2020 Varato su iniziativa di Confabitare un Odg alla Camera per la cedolare negozi | Quotidiano del Condominio - Il Sole 24 Ore

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa Chiudi

12 Set 2020

Varato su iniziativa di Confabitare un Odg alla Camera per la cedolare negozi

di Alberto Zanni (presidente nazionale di Confabitare)

A seguito di una videoconferenza organizzata recentemente da Confabitare con il deputato Silvia Fregolent di Italia Viva , in cui sono state affrontate diverse tematiche tra le quali la Cedolare secca per i contratti di locazione commerciali, notiamo con piacere che con documento della Camera dei Deputati , accolto il 10 settembre durante i lavori per l'approvazione del Decreto semplificazioni, a firma della stessa On. Silvia Fregolent. e On. Camillo D'Alessandro, viene impegnato il Governo ad adottare ogni iniziativa finalizzata ad introdurre nel prossimo provvedimento l'applicazione della cedolare secca su affitti commerciali di cui al comma 59 dell'articolo 1 legge 30 dicembre 2018 n° 145, anche per i contratti di locazione commerciali stipulati negli anni 2020 e 2021. Confabitare esprime grande soddisfazione per questo grande obiettivo raggiunto.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

<https://www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com/print?uuid=ADzSPxo> 1/1

Fig. 4: un articolo del “Quotidiano del Sole 24 ore”.

Registro Italiano Attestazioni

Contratti a canone concordato (ex art. 2, comma 3, L. 431/98 e DM 1/2017)

ISTITUZIONE DEL REGISTRO ITALIANO DELLE ATTESTAZIONI E DELL' ELENCO DELLE ASSOCIAZIONI RICONOSCIUTE

L' approvazione del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 (G.U. 62 del 15.03.2017) finalizzato a dare concreta attuazione a quanto stabilito nell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, nonché a quanto convenuto e concordato in occasione della sottoscrizione della Convenzione Nazionale 25/10/2016, ha ingenerato alcuni dubbi interpretativi che nemmeno le successive circolari esplicative e gli accordi territoriali hanno contribuito a chiarire.

Per superare alcuni punti critici, così come possibili abusi, CONFABITARE - Associazione Proprietari Immobiliari che nel novembre 2018 ha ottenuto l' iscrizione al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati- ritiene necessaria l'adozione di alcune misure che servano ad agevolare la diffusione dei contratti a canone concordato e a garantire una corretta gestione delle relative Attestazioni.

La Convenzione nazionale sottoscritta dalle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative, iscritte presso il M.I.T., ha inserito all' art. 1 comma 8, all' art. 2 comma 8 e all' art. 3 comma 5, il seguente comma:

“Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non

assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell' accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali."

Questo comma fa sì che si generi, per ogni contratto a canone concordato, un' attestazione che contiene nella maggior parte dei casi una serie di dichiarazioni sui parametri, sulla superficie ed altri dati relativi all'unità immobiliare locata. Anche se la legge prevede che l' attestazione debba essere rilasciata dalle Organizzazioni maggiormente rappresentative, con l' aumento d'interesse verso questo tipo di contratti si sta riscontrando un proliferare incontrollato di sigle sindacali, spesso locali se non, addirittura, "personali", che attestano i contratti, molte volte senza ben comprendere i rischi e la portata di tali asseverazioni (per non parlare, poi, delle possibili nullità delle stesse). L' attestazione, inoltre, è bene ricordarlo è stata introdotta per agevolare l' opera di vigilanza e controllo da parte dei Comuni, avendo gli stessi l' onere di seguire l'iter di formazione degli Accordi Locali e vigilare sulla loro buona applicazione. In questo modo vengono supportati dalle Associazioni Sindacali nella verifica dei calcoli e delle caratteristiche, nonché nella corretta applicazione dei calcoli.

Precisata l' importanza e lo scopo dell' attestazione, va sottolineato che la Convenzione Nazionale, peraltro con senso innovativo, all'art. 7 comma 4 ha previsto un obbligo per le sedi locali delle Associazioni, ovvero direttamente in capo ai Comuni, di "assicurare modalità di monitoraggio". Cosa complessa per tutti quei comuni privi di adeguata struttura ma che, ad oggi, sembra aver "scoraggiato" anche quelli più grandi ed organizzati.

IL PROGETTO PROPOSTO DA CONFABITARE

CONFABITARE ritiene necessario istituire un Registro Nazionale delle Attestazioni, predisposto e curato dal MIT, attraverso il quale gestire:

- a) L' elenco delle Associazioni nazionali maggiormente rappresentative che sono riconosciute e autorizzate dal Ministero;
- b) Il protocollo ufficiale delle attestazioni rilasciate dalle Associazioni dei Proprietari e degli Inquilini ai sensi dell'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5 del predetto D.M.;
- c) L' inserimento, nel Registro, della tabella di calcolo del canone e il file di attestazione-tipo, secondo i vari accordi territoriali stipulati nei singoli Comuni Italiani;
- d) Il rilascio, alle sole Associazioni ed enti autorizzati dal M.I.T., delle credenziali di accesso al Registro.

Con l'istituzione del Registro Nazionale i Comuni potranno richiedere le credenziali di accesso per poter scaricare la singola attestazione oggetto di verifica, con il calcolo relativo, così da poter verificare che la firma del documento da parte dell'Associazione è valida e

autorizzata dal M.I.T.

Ai fini operativi e di controllo, potranno richiedere l'accreditamento al protocollo e inviare in allegato le attestazioni e i calcoli solo i Presidenti Nazionali delle organizzazioni firmatarie della Convenzione Nazionale o quelle che il M.I.T. inserirà fra le maggiormente rappresentative, o loro delegati da quest'ultimi autorizzati. Per quanto riguarda le sedi territoriali delle Associazioni, il Presidente nazionale autorizzerà – dandone comunicazione al M.I.T. – i responsabili delle realtà provinciali e territoriali ad accedere, mediante apposite credenziali, al Registro e al protocollo. Ogni attestazione, firmata digitalmente, verrà caricata dalla singola realtà autorizzata che riceverà un codice univoco o un QR-code con il numero di protocollo, che consentirà agli Enti autorizzati, anche in sede di registrazione del contratto, l'immediata verifica della stessa e dei dati ivi contenuti.

Il M.I.T. si porrà, in questo modo, come capofila per la raccolta statistica e l'elaborazione dei dati; con i dati la revisione del futuro accordo nazionale potrebbe entrare più nel merito delle tematiche, ora molto frammentate nelle varie realtà locali e lasciate oggi alla sola sensibilità delle associazioni locali. Il monitoraggio e l'analisi dei dati potrebbe essere effettuato anche con il coinvolgimento di istituti di ricerca universitari, società di statistica, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Fig. 5: Riccardo Nencini viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2014-2018 alla quarta convention nazionale di Confabitare.



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, I SISTEMI INFORMATIVI E STATISTICI
DIREZIONE GENERALE PER LA CONDIZIONE ABITATIVA

DIVISIONE IV

Via Nomentana, 2 - 00161 ROMA
pec:polabit-div4@pec.mit.gov.it

All'Associazione Proprietari Immobiliari
CONFABITARE
confabitareservizi@pec.it

e, p.c.

All'arch. Francesco Giacobone
Segreteria tecnica del Vice Ministro
Sen. Riccardo Nencini
francesco.giacobone@mit.gov.it

OGGETTO: Legge 9 dicembre 1998, n. 431. CONFABITARE. Richiesta di riconoscimento organizzazione rappresentativa livello nazionale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa da codesta Associazione in data 3 agosto 2016, integrata in data 13 settembre 2016, relativa al possesso dei requisiti - assunti con riferimento alla legge 30 luglio 1998, n. 281 e successive modificazioni - per il riconoscimento di organizzazione sindacale rappresentativa a livello nazionale, questa Direzione generale - viste le dichiarazioni rese dal Rappresentante legale (svolgimento di attività continuativa da almeno 3 anni; numero degli iscritti non inferiore, complessivamente, allo 0,5 per mille della popolazione nazionale riferita al censimento Istat 2015; presenza sul territorio in almeno cinque regioni o province autonome, con un numero di iscritti non inferiore allo 0,2 per mille degli abitanti di ciascuna di esse) ritiene che codesta medesima Associazione possa essere convocata, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modificazioni, in occasione del rinnovo della Convenzione nazionale che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati, al tavolo di confronto composto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale.

IL DIRETTORE GENERALE
Dott.ssa Maria Pia Pallavicini

Il funzionario: Beatrice Pelosi

Confabitare_riconoscimento.doc

Fig. 6



Via Marconi 6/2 – 40122 – Bologna

Telefono: 051 270444

Email: presidente@confabitare.it

Documento a cura di Confabitare. Associazione Proprietari Immobiliari
Indagine ed elaborazione dati: Centro Studi Nazionale Confabitare
Ideazione grafica: Elisa Li Causi