



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

S E D E N A Z I O N A L E

Il Decreto 47/2014 può contribuire positivamente ad affrontare l'emergenza abitativa. Esso contiene un insieme di norme che vanno nella direzione giusta, accanto ad altre più discutibili o meritevoli di un giudizio negativo.

Fra queste ultime ricordiamo in particolare quelle contenute all'art. 3 (agevolare finanziariamente l'acquisto di alloggi ERP non ci sembra una priorità); quelle contenute all'art. 8 che favoriscono l'acquisto tramite riscatto degli alloggi sociali dopo appena sette anni di locazione; troviamo infine discutibile la concessione di una particolare detrazione fiscale del costo dell'affitto riservata ai soli conduttori di alloggi sociali (art. 7), in luogo di una misura generale che riguardi tutti i conduttori.

Detto questo ci sembrano invece particolarmente importanti le norme che :

- dispongono un rifinanziamento dei fondi di sostegno (sociale e morosità incolpevole);
- una incentivazione alla diffusione e al funzionamento delle agenzie per l'affitto;
- la valorizzazione dei contratti a canone concordato attraverso la diminuzione dell'aliquota della cedolare secca;
- le iniziative volte al recupero di alloggi ERP e di sviluppo della edilizia residenziale sociale.

Va però rilevata una contraddizione generale: vi è una enorme distanza fra gli effetti combinati di queste misure che è lecito attendersi (considerata l'esiguità delle risorse rese disponibili e i tempi necessari per la loro effettiva attuazione) e la portata del disagio che per quanto riguarda i piccoli proprietari è in primo luogo rappresentata dal livello allarmante della morosità (quella resa evidente dalle procedure di sfratto e quella che non appare perché non è ancora sfociata nello sfratto). Questa distanza, ed il costo relativo, sono addebitate oggi ai piccoli proprietari: guardiamo con enorme preoccupazione all'orientamento di molte Prefetture volte a dilatare a dismisura o addirittura a bloccare l'esecuzione degli sfratti per morosità: deve essere chiaro che in questo modo si perpetua

non solo una grande ingiustizia nei confronti dei locatori, ma si incentivano molti piccoli proprietari ad abbandonare il mercato dell'affitto, con un danno evidente per tutti.

Per questo riteniamo indispensabile che tutte le risorse disponibili vadano concentrate su questa parte del Decreto e possibilmente siano aumentate per iniziativa del Parlamento.

In particolare riteniamo che la scelta, giusta, di incentivare i contratti a canone concordato vada perseguita fino in fondo:

Il margine di convenienza di questi contratti è stato fortemente compromesso dal venir meno delle incentivazioni che molti Comuni assicuravano in regime Ici e scomparse o quasi con l'introduzione dell'IMU. Accanto al giusto provvedimento relativo all'Irpef (cedolare al 10%) chiediamo che il Parlamento introduca una misura che limiti il prelievo Imu al 4 per mille. In questo modo, davvero, riprenderà quota una modalità contrattuale fortemente agevolativa per gli inquilini.

Chiediamo inoltre che l'ambito applicativo di questi contratti sia esteso a tutti i Comuni, non solo a quelli indicati dalla Delibera CIPE. Per effetto della crisi il disagio abitativo e la decurtazione dei redditi degli inquilini non riguardano solo le grandi città, ma sono purtroppo diffuse nel Paese. Sarebbe importate una modifica su questo punto della Legge 431/98. In subordine si realizzi almeno, per impulso del Parlamento una modifica della Delibera CIPE con criteri maggiormente inclusivi rispetto all'attuale.

Il Decreto, per le materie trattate (locazioni di immobili ) potrebbe anche sanare una vera e propria ingiustizia che deriva dalla disparità di trattamento fra immobili ad uso abitativo ed immobili ad uso diverso in caso di morosità dei conduttori. Mentre viene meno per i primi, dopo la convalida della morosità, l'onere fiscale per i canoni non percepiti, i locatori per usi diversi dall'abitativo sono tenuti a pagare le imposte sul reddito derivante dai canoni non riscossi fino alla cessazione del rapporto di locazione.

Direzione Nazionale ASPPI – Roma 16 aprile 2014