

Salva casa, affitti e sconti fiscali: il punto sulla casa al convegno di Stresa

U.P.P.I. a convegno tra problemi e soluzioni

di Saverio Fossati

Notizie poco rassicuranti ma soluzioni pronte e battaglie da affrontare con forza: al convegno di Stresa del 25 ottobre i piccoli proprietari che hanno affollato la sala Minerva dell'Hotel des Îles Borromées si sono confrontati con gli esperti del Sindacato, che ha appena formato gruppo di studio sui temi più caldi.

Dopo i saluti degli ospiti, il vice presidente di U.P.P.I. Novara e coordinatore regionale Piemonte **Luigi Dessì** e la presidente U.P.P.I. Verbano-Cusio Ossola **Raffaella Poli**, dell'assessore comunale **Carla Gasparro** e del consigliere nazionale Fiaip **Alberto Actis**, il presidente nazionale **Fabio Pucci** ha aperto l'evento e ha trasmesso i saluti e gli auguri di buon lavoro del Coordinatore Generale Nazionale **Gilberto Baldazzi**.

Il convegno è entrato nel vivo con la relazione di **Paolo Morini**, che ha illustrato le opportunità ma anche i molti trabocchetti del decreto Salva Casa, corredandola con una slide (che sarà a disposizione di tutti con gli atti del convegno) con tutte le possibili varianti della mini sanatoria con le relative sanzioni. A **Paolo Tommasino** è stato affidato il tema degli affitti brevi: si riscontra, ha detto Tommasino, soprattutto nelle città d'arte, un aumento esponenziale della domanda di locazioni turistiche di breve periodo. Un'opportunità per i locatori per incassare canoni più alti ed evitare le note criticità che affliggono gli affitti ordinari (morosità, ritardato rilascio dell'immobile, danni all'alloggio). Ma gli adempimenti per chi fa da sé non sono pochi e non sono facili: il termine per dotarsi del Cin è stato spostato a gennaio 2025 ma intanto bisogna conservare gelosamente quello regionale e prepararsi a ottenere quello europeo, per non parlare dell'obbligo di installare in ogni unità locata a scopo turistico (non solo in quelle affittate in forma imprenditoriale!) un estintore e rilevatori di gas e di monossido di carbonio. Va anche verificata la convenienza fiscale per chi avvia un'impresa avendo oltre 4 immobili da affittare, considerando la tassazione agevolata per chi inizia un'attività imprenditoriale.

Comunque, ha concluso Tommasino, l'incremento indiscriminato delle locazioni turistiche contribuisce inoltre a generare il fenomeno dell'*overtourism*, con spopolamento dei centri storici, aumento dei prezzi, difficoltà di trovare alloggio per

residenti, studenti e lavoratori a tempo determinato; significativo, infine, l'aumento della conflittualità in condominio a causa talvolta dell'indisciplina dei turisti: la mancanza di contrattualistica definita rende pericoloso il rapporto con inquilini disattenti o male intenzionati, quindi Tommasino si è impegnato a lavorare su contratti-tipo per i soci U.P.P.I..

Il contributo di Ladislao Kowalski è servito invece a togliere molte delle false speranze cresciute sulla base della norma contenuta nel discusso disegno di legge sulle disposizioni in tema di sicurezza pubblica, dove sono state inserite anche le nuove disposizioni, che dovranno essere approvate dal Senato dopo l'approvazione della Camera del 18/9/24, in tema di liberazione delle abitazioni a seguito di occupazione arbitraria. Si tratta, ha detto Kowalski, dell'inserimento di nuove figure di reato laddove era molto sentito e richiesto un intervento sul processo esecutivo di rilascio degli immobili successivamente ai provvedimenti di convalida degli sfratti: "Merita, pertanto, per smorzare certi entusiasmi conseguenti ad una lettura superficiale del disegno di legge e comunque a considerare le nuove disposizioni come detto in via di approvazione chiarire l'ambito e i limiti di queste ultime". Peraltro esisteva già l'articolo 633 del codice penale, che di fatto prevedeva già questa fattispecie e la nuova norma ne è una specificazione, e l'articolo 635 che già prevedeva la sanzione per il danneggiamento. Comunque, ha puntualizzato Kowalski, occorre che il reo entri nell'immobile contro la volontà del proprietario nel "domicilio altrui"; il Tribunale di Padova ha definito il domicilio come il luogo in cui si svolgono gli interessi affettivi e personali e non solo quelli economici e materiali. Inoltre, la pena è pesante nel massimo ma non viene quasi mai irrogata, sarà irrogata quasi sempre la minima di due anni con le consuete riduzioni. La "particolare tenuità", inoltre, opera se è irrogato il minimo (2 anni) e a particolari condizioni.

L'intervento di **Luigi Dessì** ha avuto a oggetto la cedolare secca ed in particolare il suo ambito di applicazione con riferimento all'ipotesi di conduttore imprenditore. E in questa ottica, partendo dalla pronuncia della Cassazione, è stata esaminata anche la fattispecie della foresteria sia dal punto di vista fiscale sia da quello civilistico. La pronuncia, ha spiegato Dessì, confuta anche uno degli argomenti delle Entrate: nel 2014 è stata introdotta una modifica normativa che ammette la cedolare anche quando l'inquilino è un ente non a scopo di lucro, quindi per le Entrate sarebbe vietata in tutti gli altri casi, invece in quella norma si specifica che l'ente stipuli la sublocazione a studenti ma proprio questa ulteriore limitazione ha la finalità solo di

evitare la sublocazione a terzi senza limiti a fronte di una locazione senza Istat. Anzi, anche se venisse stipulata una locazione di foresteria pura, seguendo il ragionamento della Cassazione, questa potrebbe beneficiare della cedolare. L'intervento si è concluso con la trattazione dell'applicabilità della cedolare ridotta alle locazioni nei Comuni "calamitati".

Marco Gaito ha definito nel suo intervento quella del Superbonus una "normazione isterica" che ha dato vita a problemi e contenziosi, "Per non parlare della direttiva Case Green che chiede la classe D quando il superbonus chiedeva 2 classi e tutti gli immobili in classe G hanno fatto il progetto per arrivare in classe E!" Il contenzioso è anche quello con le singole figure che hanno operato: imprese, professionisti, compagnie assicurative. Molti condomini, ha detto Gaito, si sono trovati con i ponteggi montati e il cantiere abbandonato, con la richiesta di un provvedimento d'urgenza per la rimozione: *"Sto rilevando anche il contenzioso dei professionisti che hanno depositato la Cilas ma poi è stato fatto il lavoro e, con importi alti, i committenti si rifiutano di pagare"*.

Gianni Cavallero ha affrontato le conseguenze dei casi in cui le detrazioni da superbonus siano venute meno per mancata sussistenza dei requisiti che davano diritto alle detrazioni, per errori tecnici, frodi o abusi. Si parla di 4-5 miliardi di crediti bloccati legati a frodi ma ora verranno i controlli sui lavori non rispondenti ai requisiti (di fatto ci sono 15 anni di tempo) e in caso di anomalie l'Agenzia si rivarrà sui proprietari committenti. E il contenzioso che vede la soccombenza in Commissione di giustizia tributaria provoca il rifiuto dell'Assicurazione di pagare, ha detto Cavallero, concludendo con la trattazione della plusvalenza del 26% in caso di vendita dell'immobile, che si applica anche alle spese sostenute per i lavori condominiali.

Le conclusioni sono state affidate al Presidente Nazionale **Fabio Pucci** e al Segretario Generale **Jean-Claude Mochet**.

Il Presidente Nazionale **Fabio Pucci** ha evidenziato come le locazioni brevi rappresentino effettivamente un vantaggio economico, nonostante le difficoltà contrattuali e fiscali: ma per esempio può capitare un contenzioso con l'inquilino che rileva un grosso problema in casa. E ha rilevato anche le complicazioni nell'applicazione della norma sulle occupazioni abusive, viste le oggettive difficoltà di mobilitare la polizia giudiziaria: *"qui non siamo negli Stati Uniti! Quanto al superbonus, dobbiamo cominciare a pensare al piccolo proprietario che non conosce"*

i rischi che sta correndo: questo Governo non può abbandonare il campo limitandosi ad addossare le colpe a Conte, perché poi il pignoramento della casa lo rischiano i piccoli proprietari”.

Il Segretario Generale **Jean-Claude Mochet** ha stigmatizzato l'assoluta assenza di idee del Governo sulla direttiva Case Green. La stessa mancata conferma delle agevolazioni ordinarie sembra indicare l'esistenza di una politica contro la casa. Dobbiamo perciò, ha concluso Mochet, batterci per mantenere le detrazioni al 50%, soprattutto l'ecobonus, anche a fronte di una diminuzione accertata del reddito reale degli italiani! Metà della ricchezza degli italiani è in immobili e la gran parte degli italiani non è in grado di pagare le ristrutturazioni richieste dalla direttiva sulle case green senza le agevolazioni fiscali, quindi il disegno, ha detto Mochet, è chiaro: una politica per favorire l'espropriazione della casa, che per gli italiani era e resta un valore.