



CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

NOVITA' IN MATERIA DI CEDOLARE SECCA E DI MOROSITÀ "INCOLPEVOLE" NEL DECRETO IMU

Cedolare secca

Il cosiddetto "Decreto Imu" (Decreto Legge 31/08/2013, n. 102, convertito dalla Legge 28/10/2013, n. 124) ha introdotto delle disposizioni di rilievo per le locazioni.

Anzitutto la riduzione dell'aliquota "cedolare secca", per i contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/98 (dal 19% al 15%), relativamente agli immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa (articolo 4, comma 1, Decreto Legge 102/2013). La disposizione ha effetto dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013.

Morosità incolpevole

E' stata anche introdotta la nozione di "morosità incolpevole" (articolo 6, Decreto Legge 102/2013), per la quale si prevede l'istituzione di un fondo morosità di 20 milioni di euro (per ciascuno degli anni 2014 e 2015). La nuova norma è incomprensibile.

Quando mai una morosità è colpevole? Un inquilino diventa moroso quando non è più in grado di pagare il canone di locazione. Quale sarebbe la sua colpa?

In ogni caso, non possono essere i Comuni a definire le condizioni di morosità incolpevole per accedere ai contributi, che variano da Comune a Comune. O è lo Stato che legifera in merito e si assume la responsabilità di definire cosa intenda per morosità incolpevole - cosa che non ha assolutamente fatto - o sono i giudici a accertarla in sede giudiziale. In assenza di quanto sopra, la norma deve ritenersi incostituzionale.

Oltre a ciò, il D.L. 102/2013 prevede anche la "graduazione" degli sfratti per morosità, in sede di esecuzione. Per "graduazione" degli sfratti, non si intende il "blocco" degli sfratti per morosità o la sospensione, ma una vera e propria "graduazione" e cioè un graduale differimento, con modi e termini ancora da definire.

Sul punto, l'articolo 6, comma 5, del richiamato DL 102/2013, rinvia ad un successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti da emanarsi "di concerto" con il Ministro dell'Economia e delle Finanze sentita la conferenza permanente per i rapporti Stato/Regione. In particolare, il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, dovrà stabilire i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di "morosità incolpevole".

In tale contesto, le Prefetture dovranno adottare "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nei provvedimenti di sfratto".

a cura di Matteo Rezzonico
Commissione Legale FNA-CONFAPPI

Sito web: www.confappi.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

P.I. Codice Fiscale 10912370151

e-mail: segreteria@confappi.it e info@confappi.it