

Rassegna stampa
dal 19 al 22
aprile 2024

«L'Imu non si paga sulle case occupate» Il nodo dei rimborsi

►La sentenza della Consulta ha effetti retroattivi fino a 4 anni. Ma deve esserci stata una denuncia

ROMA Il ragionamento è abbastanza semplice. Se il proprietario di una casa non dispone più di quel bene perché gli è stato occupato, e se ha fatto di tutto per farlo liberare, denunciando penalmente chi ne ha preso indebitamente possesso, non può essere chiamato a pagare le tasse che gravano su quel bene. Soprattutto se chi non è riuscito a liberarlo e a restituirlo al legittimo

proprietario, è quello stesso Stato che poi chiede di versare le imposte. La Corte Costituzionale scende in campo a difesa dei proprietari degli immobili occupati.

Bassi e Pacifico

La Consulta: niente Imu sulle case occupate Si apre la via dei rimborsi

►La Corte Costituzionale dà ragione ai proprietari: «Ingiusto chiedere la tassa» ►Restituzione per gli ultimi 4 anni, ma dal 2023 è già scattata l'esenzione

LA SENTENZA

ROMA Il ragionamento è abbastanza semplice. Se il proprietario di una casa non dispone più di quel bene perché gli è stato occupato, e se ha fatto di tutto per farlo liberare, denunciando penalmente chi ne ha preso indebitamente possesso, non può essere chiamato a pagare le tasse che gravano su quel bene. Soprattutto se chi

non è riuscito a liberarlo e a restituirlo al legittimo proprietario, è quello stesso Stato che poi chiede di versare le imposte. La Corte Costituzionale scende in campo a difesa dei proprietari degli immobili occupati, sia pubblici che privati, in molte città italiane e che da anni le amministrazioni locali e le prefetture, hanno difficoltà a liberare. Con il paradosso

che, fino al 2022, su quei beni i Comuni hanno preteso di continuare ad incassare l'Imu. Nella sua prima manovra di Bilancio, quella per il 2023, il governo Meloni aveva già messo un punto a questa vicenda. È stata

inserita una norma che, a partire dal primo gennaio del 2023, ha esentato i proprietari degli immobili occupati e che hanno denunciato penalmente gli occupanti, dal versamento dell'Imposta comunale sugli immobili. Ma la norma del governo Meloni non copre il passato. Non dà cioè diritto a richiedere il rimborso di quanto "indebitamente" versato ai Comuni negli anni precedenti.

IL PASSO

La Consulta compie dunque, questo ulteriore passo, dichiarando illegittima costituzionalmente la norma del 2011 che ha introdotto l'Imu senza esplicitamente prevedere una esenzione per le case occupate. Per spiegare la decisione, i giudici supremi fanno l'esempio delle auto rubate, sulle quali non si paga il bollo. Una casa occupata insomma, è come se fosse un bene rubato. Un qualcosa che quindi esce dal patrimonio disponibile del proprietario e sui cui, dunque, non possono esse-

re richieste tasse perché non produce più ricchezza. La sentenza è nata da un lungo contenzioso tra i proprietari di una clinica romana occupata, Villa Fiorita, rappresentata dall'avvocato Rosamaria Nicastro e dal commercialista Fabrizio Iacuitto dello studio Di Tanno, e Roma Capitale. Una

disputa per la restituzione dell'Imu versata negli anni scorsi, comprensiva di interessi, e che ora dovrà molto probabilmente essere risarcita dal Campidoglio.

La sentenza della Consulta farà pendere ora la bilancia dalla parte dei proprietari in tutti i procedimenti tributari in essere. Ma il rimborso dell'Imu, almeno quello non ancora prescritto relativo alle ultime quattro annualità, potrà molto pro-

tabilmente essere avanzato anche da chi ancora non ha avviato nessuna richiesta ma si è limitato ogni anno a versare la tassa. In realtà, essendo stata eliminata dal 2023, il rimborso potrà riguardare solo il 2021 e il 2022. La sentenza, comunque, spiega che il presupposto per evitare il versamento è aver presentato una denuncia penale nei confronti degli occupanti. Chi non lo ha fatto non potrà procedere. La decisione dei giudici di fatto ribalta quello che era l'orientamento della giurisprudenza fino a questo momento, che aveva riconosciuto nella mera proprietà il presupposto del pagamento dell'Imu.

I NUMERI

Ma quali sono i numeri del fenomeno? Nella relazione tecnica alla manovra del 2023, quella che ha introdotto l'esenzio-

ne dell'Imu per le case occupate, il governo aveva presentato una serie di stime. Gli immobili occupati erano stati calcolati, partendo dai dati forniti da Federcasa, in 48 mila. Per l'edilizia residenziale pubblica, il gettito Imu annuale delle case occupate vale circa 26 milioni di euro, altri 13 milioni sono invece quelli dovuti dai privati. Ma considerando che i procedimenti penali per occupazioni abusive non archiviati sono poco più di 7 mila l'anno, il governo aveva aggiunto prudenzialmente altri 34 milioni di perdita di gettito. La minore Imu per le case occupate, insomma, sarebbe di 73 milioni l'anno. Che moltiplicati per quattro anni fanno 292 milioni. Quanta parte potrà effettivamente essere recuperata? Difficile dirlo. Molto dipenderà da quanti hanno effettivamente presentato denuncia penale nei confronti degli occupanti. Una misura che non sempre viene presa. A volte per disinteresse verso il bene, a volte, soprattutto nel pubblico, per non infierire su famiglie che si trovano in condizioni economiche e sociali disagiate.

Andrea Bassi
Francesco Pacifico

**PER AVERE INDIETRO
LE SOMME SARÀ
NECESSARIO
AVER PRESENTATO
UNA DENUNCIA
PENALE**

**SONO 48 MILA
GLI IMMOBILI
ABITATI ABUSIVAMENTE
PER I COMUNI
IL GETTITO VALE
73 MILIONI L'ANNO**

Le stime sulle occupazioni abusive in Italia



48.000

Occupazioni abusive
in Italia



73 milioni

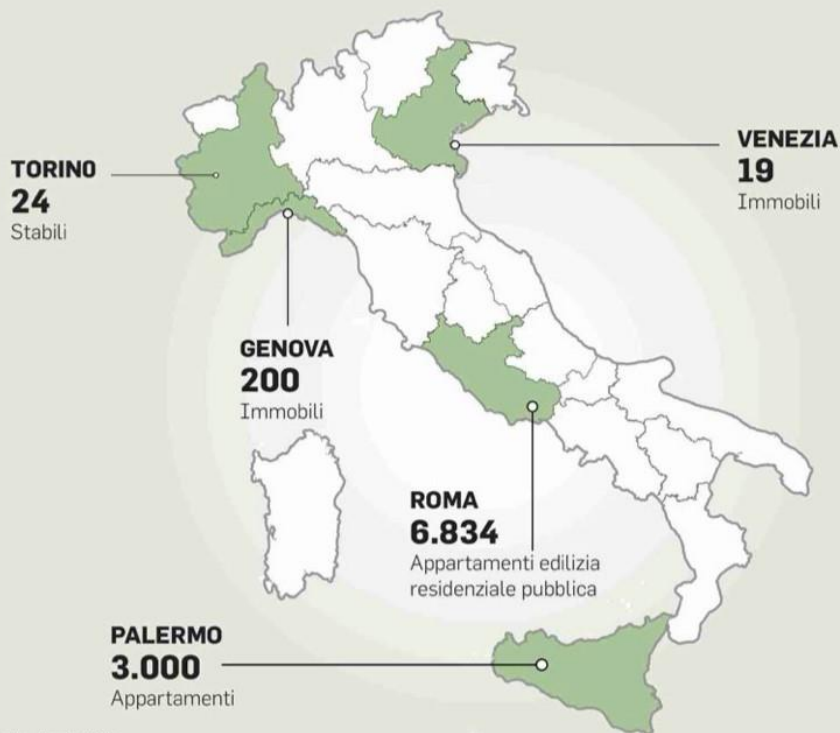
Perdita gettito
annuo IMU



7.122

Denunce per occupazione
abusiva all'anno

(dati relazione tecnica legge
di Bilancio 2023)



Fonte: Confedilizia

WITHUB

Case green, il grafene negli appalti innovativi «Taglia subito i consumi energetici del 50%»

Ricerca e tecnologia

Ok del Mimit al brevetto per i pannelli: «Possibile uso anche per le batterie auto»

**Carmine Fotina
Flavia Landolfi**

C'è il beneplacito del ministero delle Imprese e del made in Italy pronto a inserirla nel programma degli appalti d'innovazione. E c'è una prima stima di risparmio, nell'ordine del 50-60% del consumo energetico. Su queste basi, una tecnologia italiana sviluppata a partire dal grafene verrà messa a disposizione del mercato per inseguire gli obiettivi superecologici delle case green oggetto della direttiva europea appena approvata in via definitiva e per applicarli agli immobili pubblici.

Il brevetto, dell'italiana Esanotech, è stato sviluppato in partnership con l'Università di Parma che ha condotto una serie di sperimentazioni sulla produzione di grafene dal ciclo di recupero delle materie plastiche.

Amedeo Teti, capo del Dipartimento politiche per le imprese del ministero delle Imprese e del made in Italy, spiega che il dicastero punta a inserire l'uso dei pannelli radianti anche nelle gare pubbli-

che partendo da Smarter Italy, il programma di appalti d'innovazione attuato dall'Agenzia per l'Italia digitale e finanziato dal nostro ministero, dal ministero dell'Università e della ricerca e dal Dipartimento per la trasformazione digitale della presidenza del Consiglio. «Nell'ultimo decennio - dice Teti - l'utilizzo strategico degli appalti pubblici è diventato anche un

tema centrale di innovazione. In una fase economica caratterizzata da scarsità di risorse disponibili, con la fine tra l'altro dell'era superbonus, la domanda qualificata può contribuire a migliorare la fornitura di servizi pubblici con più attenzione ai conti e affrontando nel contempo le esigenze di transizione ecologica». Il Mimit valuta l'impiego del grafene anche in altri settori. «Presso il competence center 4.0 di Torino ad esempio - aggiunge Teti - è allo studio lo sviluppo industriale di batterie al grafene per l'automotive, considerando che questa tecnologia potrebbe ridurre considerevolmente le dimensioni o aumentare la potenza delle batterie rispetto a quelle odierne al litio. Un ulteriore potenziale impiego riguarda i forni elettrici in siderurgia».

L'obiettivo ministeriale ora è replicare applicazioni di brevetti italiani con altri casi, da inquadrare nel piano Transizione 5.0. I nuovi crediti d'imposta 5.0, per la cui piena operatività occorrono però ancora i provvedimenti attuativi previsti dal decreto Pnrr, si prefiggono di abbinare la digitalizzazione dei processi produttivi al conseguimento di consistenti risparmi energetici. In sostanza, se da un lato la direttiva sulle case green impone obiettivi di riqualificazione degli immobili residenziali, con i 6,3 miliardi di euro finanziati dal Pnrr si punta ad aumentare la quota di imprese "green". Utilizzando, in entrambi i casi, per quanto possibile soluzioni tecnologiche made in Italy.

Per quanto riguarda il brevetto sviluppato dalla start up Esanotech anche con il supporto della facoltà di Fisica dell'Università di Parma, l'applicazione nel campo immobiliare può essere collegabile agli impegnativi obiettivi di risparmio energetico fissati dalla direttiva case green, cioè almeno il 16% del consumo energetico del

parco immobiliare più energivoro entro il 2030. L'impatto di questo target sulle tasche delle famiglie si annuncia già dirimpente e un intervento da parte delle casse dello Stato per mitigarne gli effetti non si può dare per scontato. Secondo le stime di Cresme e Symbola (si veda il Sole-24 Ore del 23 marzo scorso) per rendere green 3,2 milioni di immobili serviranno 320 miliardi circa o - secondo una stima più rosea - 285 miliardi di euro. Facendo calcoli calibrati sulle singole tecnologie, il rapporto stima una spesa di circa 48mila euro per un appartamento di 120 mq che lievita a circa 90mila euro per una villetta.

Sulla base dei calcoli del Mimit, i pannelli radianti realizzati in grafene e funzionanti a energia elettrica possono abbattere gli oneri. L'utilizzo di minime quantità di grafene per produrre calore consente al pannello di riscaldare ambienti con bassi consumi di energia elettrica, evitando altre migliorie infrastrutturali. Sul fronte dei consumi energetici, il Mimit parla di una riduzione nell'ordine del 50-60%, oltre i parametri della direttiva, mentre il costo per fornitura e posa sarebbe riducibile di dieci volte.

Piano Superbonus: saldo in dieci anni per tagliare il debito

► Governo pronto ad allungare i tempi per usare i crediti l'imposta. Fino a 34 miliardi di risparmi

Andrea Bassi

Superbonus, saldo in 10 anni. Arriva il piano taglia-debito. L'obiettivo è chiaro. Provare a rallentare l'emorragia nei conti pubblici. I lavori con il 110 per cento sono quasi tutti terminati. Ora però sta arrivando il conto per lo Stato. Le imprese, le banche, le Poste, e tutti coloro che hanno "scontato" i crediti ai

condomini e ai proprietari delle villette unifamiliari, hanno iniziato a recuperare dallo Stato i crediti fiscali. Il governo pensa di allungare i tempi dei rimborsi.

Superbonus, saldo in 10 anni Arriva il piano taglia-debito

► Tempi lunghi per rimborsare i crediti d'imposta: il governo prepara la misura

► L'Ufficio parlamentare di bilancio: impatto sui conti pubblici fino a 34 miliardi

IL PROVVEDIMENTO

ROMA L'obiettivo è chiaro. Provare a rallentare l'emorragia nei conti pubblici creata dal Superbonus. I lavori con il 110 per cento sono quasi tutti terminati. Ora però sta arrivando il conto per lo Stato. Le imprese di costruzione, le banche, le Poste, e tutti coloro che hanno "scontato" i crediti ai condomini e ai proprietari delle villette unifamiliari, hanno iniziato a recuperare dallo Stato i crediti fiscali acquistati sottraendoli dalle tasse da versare. Fino ad oggi, grazie al Superbonus, hanno già versato 31,7 miliardi in meno di imposte usando i crediti del Superbonus. Un ritmo, come

detto, elevatissimo che pesa sul fabbisogno di cassa dello Stato e sul debito. Ma come intervenire per frenare questo andamento? L'intenzione del governo sarebbe quella di allungare il periodo di tempo durante il quale è possibile fruire dei crediti di imposta acquistati con gli sconti in fattura. Oggi il 110 per cento viene "recuperato" in quattro o cinque anni. L'intenzione è estenderlo a dieci anni. Per lo Stato sarebbe una sorta di "spalma-debito". Dovrebbe cioè restituire la stessa somma, ma in tempi più lunghi. Un po' come quando si allunga la scadenza di un mutuo.

Gli effetti sul debito pubblico italiano sarebbero rilevanti. Li ha calcolati l'Upb, l'Ufficio parlamentare di Bilancio, che ha depositato una memoria in Commissione finanze al Senato dove è in

discussione l'ultimo decreto taglia-incentivi approvato dal governo. Spalmando su dieci anni le rate del Superbonus, alla fine di quest'anno il debito pubblico italiano scenderebbe dal 137,8 per cento previsto dall'ultimo Def, fino al 137,3 per cento. In pratica si riuscirebbe a tenere fermo il debito, congelandolo sullo stesso livello del 2023. Si tratterebbe di una riduzione di mezzo punto percentuale di Pil, che vale una decina di miliardi. Il prossimo anno, poi, l'effetto sarebbe anche maggiore. Il debito scenderebbe dal 138,9 per cento previsto dal Def, fino al 137,9 per cento, un punto esatto di Pil, poco meno di venti miliardi. Nel 2027, poi, l'effetto sarebbe ancora maggiore, e salirebbe a 1,9 punti di Pil, poco più di 34 miliardi di euro, facendo scendere il passivo dal 139,6 per cento previsto dal Def fino al 137,7 per cento. Insomma, spalmando il Superbonus su 10 anni si riuscirebbe a stabilizzare per tutta la legislatura il debito pubblico. La controindicazione è che l'impatto si trasferirebbe dal bilancio pubblico a quello delle banche e degli altri acquirenti dei crediti fiscali. Ma è anche vero che si tratta comunque di soggetti che fino ad oggi hanno otte-

nuto lauti guadagni dalla circolazione dei crediti e sono anche stati esentati dal rispondere delle truffe ai danni dello Stato derivanti da crediti ceduti che sono poi arrivati nei loro portafogli.

LA DECISIONE

Ma al di là di quale sarà la decisione finale sull'allungamento del periodo per fruire del credito fiscale del Superbonus, un effetto certo il 110 per cento lo avrà sui futuri incentivi all'edilizia: nulla sarà più come prima. A fine anno scadono moltissime detrazioni fiscali, compresa quella del 50 per cento sui lavori straordinari che tornerà al 36 per cento. Il meccanismo di fruizione degli sconti è destinato a cambiare profondamente. Lo aveva già anticipato il direttore del Dipartimento delle finanze del Tesoro, Giovanni Spalletta qualche giorno fa in audizione, lasciando intendere che difficilmente gli sconti andranno oltre il 50 per cento, e saranno rivisti anche i massimali dei lavori che potranno essere incentivati. Ieri l'Upb ha dato indicazione una traiettoria simile per una eventuale riforma. La proposta dell'Ufficio Parlamentare di Bilancio, presieduto da Lilia Cavalari, è di sostituire l'agevolazione

attuale con un trasferimento monetario (un contributo diretto alla spesa), modulato in base alla condizione economica del nucleo familiare e alla classe energetica dell'edificio, sottoposto ad autorizzazioni preventive e soggetto a un limite di spesa, o con prestiti agevolati. Alla misura andrebbe poi affiancato sin da subito un sistema di monitoraggio in itinere ed ex post per valutare tempestivamente l'andamento della spesa e l'efficacia della misura ed eventualmente riorientarla.

Andrea Bassi

**I TECNICI DEL SENATO:
 «STOP AGLI INCENTIVI
 AUTOMATICI, PER LA
 RIFORMA SI TENGA
 CONTO DI REDDITI E
 CLASSI ENERGETICHE»**

Gli investimenti con il Superbonus

	Numero interventi	Investimenti miliardi di euro		Detrazioni maturate	Investimento medio per intervento	Quota interventi su totale edifici
		Totali	Realizzati	miliardi di euro	euro	%
Condomini	132.492	78,1	73,2	80,1	589.470	10,5
Edifici unifamiliari	244.682	27,9	27,4	30,0	114.026	3,3
Unità immobiliari indipendenti	117.224	11,3	11,1	12,1	96.397	
Totale Interventi	494.406	117,2	111,6	122,2	237.052	4,1

Fonte: elaborazioni su dati Enea, "Report dati mensili"

Withub