

Piccoli Proprietari Rossella Bazzi, segretaria U.p.p.i.: «Affitti: a Cremona valori accessibili»

«Macché stangata!»

Sfratti: fondi regionali per evitare le morosità

di Mauro Faverzani

Macché stangata, l'innalzamento della cedolare secca dal 21 al 26% è solo ed esclusivamente riservato agli affitti brevi, quelli inferiori ai 30 giorni e tipici delle grandi città d'arte: il tono di Rossella Bazzi, segretaria provinciale dell'Uppi, l'Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari - ove lavora da trent'anni -, è deciso e tale da non ammettere repliche. «Ci sono proprietari, che affittano a settimane, a week-end,...», afferma.

E cosa c'è che non va?

«Che la gente normale non trova più casa e questo ha prodotto una criticità fortissima nel mercato immobiliare!»

Anche a Cremona?

«No, a Cremona siamo in un'oasi felice, dorata e non abbiamo assolutamente questi problemi. Anzi, quest'anno abbiamo avuto un innalzamento della presenza di studenti universitari, riversatisi numerosissimi in città, il che ha incentivato le locazioni. Ma in questo caso non si tratta di affitti brevi, fanno parte della fascia contrattuale agevolata, che dà la possibilità al proprietario e anche all'inquilino di ottenere agevolazioni fiscali importantissime quali la cedolare secca al 10% anziché al 21, se in regime ordinario un abbattimento dell'Irpef del 30%, lo sconto Imu previsto dal Comune e, naturalmente, uno sconto sulla tassa di registro del 30%. Una fascia di reddito non superiore ai 35 mila euro all'anno dà accesso ad agevolazioni molto interessanti, da 900 a 247 euro all'anno».

È vero che gli sfratti sono aumentati?

«Assolutamente no, almeno non a Cremona grazie ai cosiddetti "bandi sostegno affitti", graduatorie alle quali possono accedere categorie di inquilini, che dimostrino di avere un Isee basso



“
UNIVERSITÀ

Sono arrivati molti studenti, il che ha incentivato le locazioni

”

ed una criticità nel pagamento dell'affitto. Il Comune ha a disposizione dei fondi dalla Regione, per far fronte ai cosiddetti "morosi incolpevoli". Si tratta di un emolumento molto interessante, rilasciato agli inquilini, che ne facciano richiesta e che ne abbiano i requisiti: può giungere anche sino a 5 mila euro. Ecco perché gli sfratti sono diminuiti. Il proprietario, il cui inquilino ne abbia fatto richiesta, viene pagato direttamente dal Comune. A livello nazionale però non ci sono i nostri affitti: a Milano, Roma, Torino superano spesso i mille euro per 40 metri quadri... Per forza così si creano situazioni di insolvenza!».

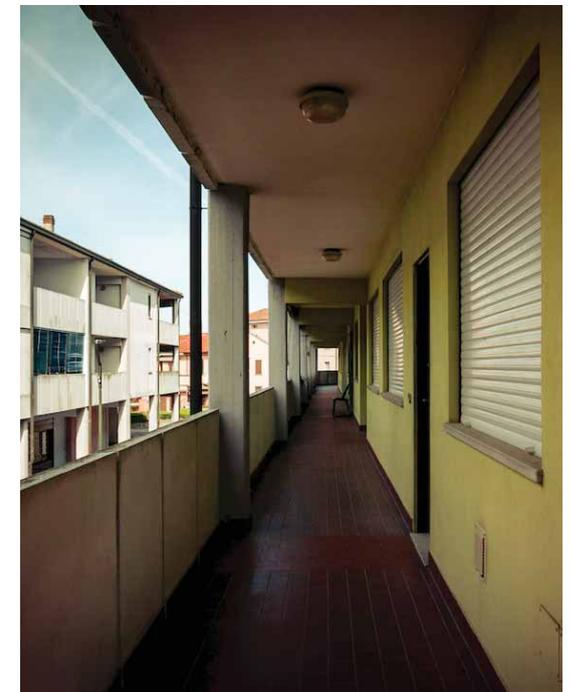
Sfrattare è diventato facile?

«Sì, Cremona è un piccolo paradiso, qui lo sfratto non ha le lungaggini burocratiche dei grossi tribunali delle grandi città. Da noi un'udienza di sfratto viene fissata entro 20 giorni dalla richiesta e l'esecuzione arriva dopo due o tre mesi dalla deposizione della richiesta da parte dell'avvocato, quindi si tratta di un percorso breve burocraticamente e poco costoso. Poi, certo, dipende da caso a caso. Qualora, inoltre, l'inquilino pagasse alla prima udienza, rientra tutto, per cui la situazione non è affatto drammatica».

Il mancato pagamento del canone riguarda però molti affitti commerciali: perché? Sono troppo alti?

«Per favore, non ditelo più! Si dà sempre la colpa agli affitti troppo alti, ma non è vero. Dal 2020, dai tempi cioè dell'ultima fase del Covid, quasi tutti i proprietari di immobili di esercizi commerciali hanno abbassato anzi i canoni, perché l'Agenzia delle Entrate ha concesso un adempimento, chiamato "modifica del canone di locazione", tuttora in vigore ed ampiamente praticato. Gli immobili ad uso diverso da quello abitativo, del resto, hanno rendite catastali altissime, sulle quali i proprietari pagano le tasse. E l'Imu non prevede alcuna agevolazione, di

nessun tipo. Quindi i canoni di affitto devono riuscire almeno a congruare quanto fuoriesce a causa di una tassazione davvero forte. Guardi, le aperture e chiusure cicliche dei locali non dipendono dagli affitti, ma dall'imperizia dei commercianti o dalla sonnolenza della clientela cremonese».



Condomini nel quartiere di Borgo Loreto

[foto Giuly Barbieri]
A sinistra, Rossella Bazzi, segretaria provinciale Uppi