

Cari associati,

prima di entrare nel merito della mia relazione desidero far luogo ad un adempimento molto piacevole. È stato deciso di nominare l'avv. Erasmo Besostri Grimaldi, past president della nostra associazione al quale sono succeduto, presidente onorario, nomina motivata dalla lunga e costante attività svolta e l'impegno profuso a favore della proprietà. Ho provveduto a comunicarglielo telefonicamente perché per motivi di salute oggi non può essere presente ma vi prego di accogliere la notizia con un convinto applauso.

È l'assemblea di fine triennio che comporta il rinnovo delle cariche e un consuntivo dell'attività svolta. Sono stati anni difficili perché il Covid ha lasciato il segno nell'attività della nostra associazione.

I soci:

Dopo una riduzione pressoché costante negli ultimi anni, il numero dei soci aveva segnato una sostanziale tenuta nel 2019 e 2020, ma il protrarsi della pandemia ed il momento economicamente difficile hanno comportato una nuova riduzione di associati, proprio nel periodo nel quale avevamo ipotizzato la ripresa attraverso iniziative interessanti.

Purtroppo, non ci è stato possibile intervenire nel senso sperato e ciò ha avuto un impatto negativo nel rinnovo delle tessere.

Ma non siamo qui per piangere e per farci compatire, siamo qui perché continuiamo a credere nel valore altissimo e non soltanto simbolico della difesa della proprietà e dei proprietari siano essi proprietari di una sola unità immobiliare siano essi titolari di patrimoni immobiliari importanti.

Tutti ci interessano e a tutti ci rivolgiamo.

Torino e il Piemonte sono sempre stati in prima fila per le battaglie liberali a favore della proprietà privata, come dimostrano i discorsi e gli scritti di politici ed economisti da Cavour ad Einaudi.

Non so perché, quando penso alla proprietà immobiliare e alla sua regolamentazione nel nostro paese, mi vengono in mente i quadri del Caravaggio, se vogliamo un parallelo culturalmente impegnativo o gli esercizi degli acrobati nel circo, se vogliamo mantenerci terra a terra.

Mi spiego. I quadri del Caravaggio sono tutti un fantastico gioco di luci e ombre. Essere proprietario immobiliare rientra nei conchi di luce caravaggeschi. La tutela che il nostro legislatore riserva al proprietario immobiliare, specialmente quella fiscale, molto spesso precipitata nei conchi d'ombra.

Il parallelo con gli acrobati nel circo riguarda la difficoltà di mantenere l'equilibrio su un filo disteso ad una certa altezza, ma, a differenza del circo, i proprietari molto spesso sono sprovvisti della rete di protezione.

Questo per inquadrare quanto è difficile essere proprietario ed essere difensori e tutori della proprietà privata.

Il proprietario non deve tuttavia farsi prendere dallo scoramento, ma deve essere sempre in grado di opporre le proprie ragioni ad una politica eccessivamente semplicistica e sempre a caccia di soldi ed allora ben vengano le battaglie contro le proroghe disennate degli sfratti, le battaglie per il mantenimento e l'estensione della cedolare secca, le battaglie sulla riforma catastale. La Confedilizia non è pregiudizialmente contro una riforma catastale, ma è contro questa riforma che ha tutta l'aria di portare ad un aumento indiscriminato dell'imposizione a carico dei proprietari immobiliari, siamo contro un catasto patrimoniale.

Il tema verrà sicuramente ripreso dal presidente confederale che ha promesso una sua presenza da remoto. Da parte mia per concludere sul punto posso affermare che è una proposta piena di spifferi. La riforma va fatta, l'abusivismo edilizio va combattuto, il disinteresse per la propria proprietà va ovviato, ma come dicevano i latini

“est modus in rebus”. A questo modus ci riferiamo per evitare che la riforma diventi una autostrada verso l’aumento indiscriminato delle tasse a carico dei proprietari.

Ci siamo fieramente opposti al blocco degli sfratti, sollevando anche una questione di legittimità costituzionale. Si è trattato di una misura senza senso né pratico, ma nemmeno economico. Se ci sono difficoltà economiche è necessario focalizzare l’attenzione sulle cause prima di occuparsi degli effetti. Al bambino che affoga perché ha perso il salvagente, prima fornisco un altro salvagente e poi mi occupo del resto. Così dovrebbe succedere per le morosità. L’ente pubblico deve farsi carico di coloro che non sono in grado di pagare l’affitto, per motivi validi e accertati, mettendo a disposizione il proprio patrimonio immobiliare, senza penalizzare il privato, proprietà pubbliche che aiutino il soggetto ad uscire dal suo stato di difficoltà senza perdere il diritto di avere un tetto sulla testa. Per una buona parte di proprietari, specialmente quelli che derivano dalla rendita di un alloggio parte dei proventi per vivere, senza alcuna speculazione, il blocco degli sfratti significa aggiungere povertà a povertà.

Significa, ha giustamente rilevato l’avv. Spaziani Testa comportarsi in maniera analoga a coloro cui venisse in mente di chiedere ai commercianti di regalare la propria merce.

Per quanto riguarda gli aspetti locali, le nostre attività, nel 2021, sono state ridotte anche se l’impegno dei consulenti e del personale di segreteria non è mai mancato.

Si sono regolarmente tenuti, seppur da remoto, i corsi di aggiornamento degli amministratori, non soltanto perché ce lo impone la legge, ma perché veramente crediamo alla necessità di avere un amministratore preparato e formato, a garanzia dei proprietari che sono l’oggetto delle nostre attenzioni.

È continuata l’attestazione dei contratti di locazione e a questo proposito lasciatemi un attimo di polemica. In alcuni casi ci sono state delle lamentele perché i nostri uffici sono lunghi nel rilasciare l’attestazione. Sia ben chiaro che i nostri uffici e i nostri consulenti leggono i contratti nella loro interezza e soltanto dopo un attento esame decidono se rilasciare o meno l’attestazione oppure se sono necessarie delle precisazioni, delle modifiche o delle aggiunte. Altre associazioni o pseudo tali evitano qualsiasi serio controllo e rilasciano immediatamente il contratto con l’attestazione mettendo il proprio associato in probabili serie difficoltà.

Nella primavera 2021 sono stati organizzati da remoto 8 incontri in tema di bonus fiscali per aiutare i proprietari a capire qualcosa su una materia ostica sulla quale ci soffermeremo tra poco.

È nostra intenzione poi riprendere dopo la pausa estiva il mercoledì dell’associato per dare fiato ai nostri iscritti cercando di fugare quanto più possibile i dubbi e le incertezze.

Le consulenze non sono mai state interrotte sia in presenza, quando è stato possibile, sia telefoniche. Il panorama dei consulenti legali si è ampliato con l’acquisizione di due avvocati giovani, e molto preparati.

Si sta cercando di rivitalizzare i rapporti con gli amministratori per dare un valido supporto alla proprietà nell’amministrazione del proprio bene. Il rafforzamento del Coram (registro amministratori) Confedilizia va in questo senso e l’intervento del geom. Tamburelli nella parte speciale di oggi ne è una conferma.

Siamo stati validi partner per l’applicazione delle disposizioni sulla morosità incolpevole che, tuttavia, non è decollata per l’atteggiamento assolutamente negativo dei sindacati inquilini e con il disinteresse del Consiglio dell’Ordine e del Tribunale.

Continua l’impegno dei nostri consulenti nelle trattative per la determinazione dei parametri dei contratti concordati.

Su questo e sulla morosità incolpevole interverrà, nella parte speciale, l'avv. Penna.

Abbiamo partecipato alla presentazione di due pubblicazioni facenti parte della biblioteca della proprietà, al Salone del libro del 2021 ripetuta anche quest'anno.

In più di un'occasione abbiamo avuto modo di sottolineare come la difesa della proprietà immobiliare debba partire dalla conoscenza e dall'approfondimento delle idee, in una parola dalla creazione di una cultura della proprietà che deve avere il suo inizio sin dalle scuole elementari. Essere proprietario ha una valenza non soltanto economica, ma anche filosofica e politica. Sin da bambini è necessario avere contezza della necessità di rispettare le piccole proprietà che si hanno a quell'età, e le piccole proprietà degli altri bambini. Se si omette ciò ben difficilmente da grandi si sarà dei bravi proprietari immobiliari.

In questo senso ci stiamo dando da fare per creare dei collegamenti con la scuola e con associazioni culturali che ci possano aiutare nella propagazione della cultura della proprietà nella nostra città.

È stata rinnovata la convenzione con Intesa San Paolo, convenzione che prevede una fideiussione a favore della proprietà per garantirla almeno parzialmente nel percepimento del canone di locazione. Tutte le spiegazioni più precise in segreteria.

In tema di bonus non posso esprimere la stessa gioia e soddisfazione dei tanti soggetti interessati. Innanzitutto sono entrati sul mercato, attratti dall'ipotetico facile guadagno tanti piccoli impresari che non hanno la capacità né pratica né economica di sostenere gli investimenti richiesti, in secondo luogo è sotto gli occhi di tutti l'aumento vertiginoso dei prezzi in tema di acquisti per l'edilizia e non soltanto.

Infine, non sono per nulla tranquillo in ordine al comportamento dell'Agenzia delle Entrate. Se questa si accorge che lo stato dei conti non è favorevole non frappono tempo in mezzo per individuare qualche piccolo errore nella redazione delle pratiche ed annullare i vantaggi fiscali promessi con l'introduzione dei bonus.

Il Corriere della Sera la scorsa settimana e La Stampa sabato scorso, hanno riportato la notizia che l'Ufficio parlamentare di bilancio ha stanziato per il solo superbonus 110% finora 33,3 miliardi. Da un monitoraggio dell'Enea risulta che al 31 maggio scorso i lavori ammessi finora all'agevolazione comportano già un costo per lo Stato di 33,7 miliardi. Quindi lo stanziamento previsto è già stato superato, mentre il superbonus potrà essere richiesto fino alla fine del 2022 e per gli IACP fino al giugno 2023. Risultato? Non vorrei che ci fosse un aumento delle imposizioni fiscali per finanziare i bonus... sarebbe un controsenso ed una presa in giro.

Anche in campo condominiale è necessario essere attenti alle evoluzioni e alle esigenze dell'istituto. La legge ha ben definito i nuovi parametri per poter disporre di amministratori preparati e coinvolti nella loro attività.

I corsi di formazione siano essi di base che di aggiornamento sono assolutamente necessari, ma anche lo svolgimento del compito deve essere monitorato. Non soltanto si riduce sempre di più l'abitudine, per contenere le spese, di rivolgersi ad un amministratore interno. Ovvero anche condomino dello stesso condominio amministrato, ma si sente sempre di più l'esigenza di avere organizzazioni polivalenti che garantiscano un confronto giornaliero tra professionisti. La globalizzazione ha individuato un nuovo filone.

Da parte nostra offriamo agli amministratori attraverso nuove forme di affiliazione alla nostra associazione la possibilità di incontrarsi mensilmente alla presenza dei nostri consulenti per scambiare dubbi, esperienze, proposte e idee e uscire più forti di prima. Sono offerte di iscrizione che riguardano la persona fisica dell'amministratore che prescindono dall'essere proprietario di immobile e sono cosa diversa rispetto all'iscrizione dei condomini.



Sempre in tema condominiale, siamo in contatto con altre realtà disponibili ad acquisire quegli studi di amministratore che ritenessero di dovere definitivamente o parzialmente modificare la propria presenza sul mercato.

Il cambio della Giunta al Comune di Torino è auspicabile serva qualcosa nei rapporti con la nostra associazione. Dallo 0 assoluto dei rapporti con i 5 Stelle speriamo di migliorare con gli attuali assessori.

Abbiamo avuto un colloquio in video conferenza con l'assessore Rosatelli e con l'assessore all'urbanistica, i presupposti ci sono, speriamo di avere una stagione di fioritura e di collaborazione seria, collaborazione che deve riguardare anche un maggior coinvolgimento dei proprietari nella manutenzione ordinaria e straordinaria della città.

Una società moderna – diceva Einaudi - deve essere ricca di autonome istituzioni private, anche con finalità civiche e pubbliche, deve essere una società al proprio interno combattiva, energica e progressista, capace di coinvolgere tutti i suoi componenti in una comune crescita economica e morale.

Parole attualmente difficili da mettere in pratica.

Ma noi siamo cocciuti e ci riproviamo.

Con i nostri consulenti tecnici abbiamo anche avviato uno studio sulle possibilità di rendere più facili i rapporti in tema di urbanistica studiando forme di semplificazione delle procedure almeno per quella parte che riguardano i vincoli di competenza comunale.

Nel contempo sono allo studio altre forme di collaborazione sotto il profilo della manutenzione straordinaria e ordinaria della città.

In questo secondo triennio che è anche l'ultimo di mia presidenza, a seguito delle modifiche statutarie approvate dall'assemblea, garantisco l'impegno mio, dei vicepresidenti e di tutto il consiglio per un necessario rilancio della nostra associazione, rilancio che passa necessariamente in un maggior impegno anche degli associati per aumentare il numero dei soci che renda possibile far sentire la nostra voce in maniera sempre più forte.

Devo infine ringraziare sinceramente i vice presidenti Avv Badini, ing. Casale e avv. Penna, il consiglio direttivo e tutto il personale ben guidato da Pierfranca Santoro che ha saputo in questo difficile periodo mantenere dritta la barra limitando i danni da Covid.