

Elezioni politiche 4 marzo 2018

MANIFESTO PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE



CONFASSOCIAZIONI
Immobiliare



ADSI
Associazione Dianoire Storiche Italiane



Manifesto per il rilancio del settore immobiliare

Premessa

Questo manifesto è aperto: a tutte le realtà del settore immobiliare che vorranno portare il proprio contributo alla costruzione di un nuovo modello di sviluppo del real estate, alle forze politiche che si apprestano a guidare il Paese, perché la crescita del settore immobiliare si basi su un modello condiviso tra forze di maggioranza e di opposizione; ai cittadini, perché la stabilità sociale delle famiglie e del singolo proviene anche da una maggiore facilità di accesso al bene casa.

Introduzione

Il mondo immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili.

L'Istat rileva che l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa. Eurostat, dal canto suo, evidenzia che il nostro Paese è il solo in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie e delle imprese) continuano a scendere.

Occorrono azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato.

In questo quadro, si indicano alcune possibili linee direttrici.

10 PROPOSTE PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE

1. Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare
2. Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati
3. Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione
4. Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi
5. Liberalizzazione delle locazioni commerciali
6. Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi
7. Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana
8. Incentivi fiscali per le permutate immobiliari
9. Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata
10. Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia

1. Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare

Il carico tributario sugli immobili è arrivato a 50 miliardi di euro l'anno. È indispensabile ridurre questo vero e proprio macigno fiscale – che opprime e frena un settore e il suo immenso indotto – iniziando dalla sua componente patrimoniale, passata dai 9 miliardi del 2011 con l'Ici ai 21 del 2017 con Imu e Tasi. Se ne gioverebbe l'intera economia, che ha invece subito le conseguenze dei recenti aumenti da molti punti di vista: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi, aumento dei locali commerciali sfitti, riflessi sul settore bancario.

2. Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati

L'affitto - abitativo e non - rappresenta una funzione economica e sociale insostituibile. Al fine di favorire l'acquisto finalizzato alla locazione, occorre rivedere nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, eliminando le numerose distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

3. Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione

Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto - vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo - è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il successo della cedolare fin qui applicata è la migliore dimostrazione della necessità di estenderla: da un lato, alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche; dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici ecc.).

4. Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi

È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. I procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, ma i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica.

Analogamente, si impone l'assunzione di impegni concreti a tutela dei proprietari di immobili occupati abusivamente.

5. Liberalizzazione delle locazioni commerciali

Le locazioni dei negozi, degli uffici e di tutti gli altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione di 40 anni fa (la cosiddetta legge dell'equo canone, risalente al 1978), che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). Vincoli che - combinati con l'esorbitante tassazione sugli immobili commerciali locati - impediscono l'incontro di domanda ed offerta. È necessario rendere quelle regole derogabili, come già avviene per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui.

6. Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi

Occorre ordinare e stabilizzare la copiosa, ma frastagliata, legislazione in materia di incentivi per interventi sugli immobili, nel contempo provvedendo a correggere talune discriminazioni nei confronti dei soggetti diversi dalle persone fisiche. Il successo sin qui ottenuto da questi strumenti potrebbe essere nel

tempo moltiplicato se i cittadini e le imprese potranno apprezzare la predisposizione di un impianto normativo chiaro, coerente e stabile.

7. Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana

Le nostre città hanno bisogno, oltre che di interventi sui singoli edifici e sulle singole unità immobiliari, di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare e rendere più efficiente il nostro immenso patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici. A tal fine, vanno varate misure concrete che siano in grado di superare i molti ostacoli che - pur in presenza di normative ambiziose - non hanno sinora consentito che finalità ampiamente condivise si traducessero in realtà.

8. Incentivi fiscali per le permutate immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di agevolare le permutate immobiliari, riducendo la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti. Si otterrebbe il risultato di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti; di permettere una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che - in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili invenduti - le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; di impedire utilizzo di territorio per nuove costruzioni; di alimentare un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario; di permettere alle persone fisiche di accedere ad abitazioni più idonee sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

9. Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata

L'Italia è un Paese naturalmente votato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, deve essere favorito lo sviluppo - accanto alle forme più tradizionali di ricettività turistica, come quella alberghiera - di modalità che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

10. Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia

L'immobiliare deve cominciare ad essere percepito dalla politica per quello che è: un unico settore costituito - oltre che dai proprietari (persone fisiche e società) - da *developer*, costruttori, produttori e fornitori dei servizi, gestori, amministratori, mediatori. Un settore di cui la politica deve finalmente comprendere il peso relevantissimo sul Pil del nostro Paese.

Per favorire questo obiettivo, è indispensabile che il nuovo Governo individui un referente unico per coordinare le diverse competenze in tema di sviluppo immobiliare, edilizia, politiche abitative, fiscalità, oggi sparse in vari Ministeri (Infrastrutture e Trasporti, Sviluppo economico, Economia e Finanze).