

Raffica di audizione alla camera degli osservatori del settore per un documento propositivo

# Libro del governo sull'immobiliare

## Roma: cedolare sugli affitti. Tamburini: riformare i contratti

DI JULIA GIAVI LANGOSCO

**P**assare rapidamente dalla constatazione della crisi all'adozione degli strumenti di contrasto, che ci sono e che possono funzionare. E' questo il messaggio emerso dalla sequenza di audizioni sul mercato immobiliare, svoltasi ieri alla commissione ambiente e territorio della camera dei deputati. Volute concordemente da entrambi gli schieramenti rappresentati nella commissione presieduta da Angelo Alessandri, le audizioni già espletate e quelle che verranno, servono a costruire un documento propositivo in vista di atti d'iniziativa legislativa. Una sorta di libro bianco, che non consente ulteriori dilazioni. Prima a intervenire è stata Gabriella Alemanno. Il direttore generale dell'Agenzia del territorio da una parte ha rassicurato sulla consistenza patrimoniale delle famiglie italiane. L'accelerazione che c'è stata nelle procedure di aggiornamento catastale consente di dire che con 64 milioni di unità immobiliari, dei quali 56 milioni produttivi di rendita catastale, le famiglie italiane sono molto più floride dello stato che le rappresenta. I valori d'insieme di tali beni, per la parte residenziale (la prevalente), a fine 2008 erano valutati 5.700 miliardi con il 90% in capo a privati. In pratica le famiglie italiane vivono mediamente in 114 mq e la loro casa nel 2008 valeva grosso modo 178 mila euro, pari a 1.560 euro a mq. Niente male, se non fosse che a metterle sul mercato, si ha oltre il 15% in meno di probabilità di concludere una vendita, in tempi ragionevolmente brevi, con la minore liquidità di cui dispongono gli italiani e le loro crescenti difficoltà di accesso al credito (ben il 27% in meno sono state nel 2008 rispetto al 2007 le compravendite assistite da mutuo ipotecario). Quanto allo stato, l'abbattimento dell'Ici sulla prima casa ha ridotto del 27% il gettito immobiliare, complessivamente calcolato in 39,8 miliardi, dei quali 34,1 correlati ai valori o ai redditi. L'Ici, con il 21%, ancorché decurtata del get-

tito da prima casa, è comunque il rubinetto fiscale che funziona meglio, seguita da Iva e Irpef ciascuna con il 20% e da imposta di registro al 12% del gettito complessivo. Alla buona tenuta del gettito, anche in regime di forte riduzione dell'Ici, contribuisce l'azione di contrasto all'evasione che l'Agenzia del territorio con crescente successo riesce a portare a buon fine. Ciò grazie all'incrocio i dati catastali con le rilevazioni fotografiche aeree. Tanto che in un solo anno, per questa via, la base imponibile è aumentata di 69 milioni (cui si deve aggiungere l'emersione da operazioni di accertamento). E proprio tale processo di allargamento progressivo della base imponibile può contribuire a creare le premesse di finanza pubblica per gli interventi che altri esperti hanno sollecitato parlando dopo Alemanno. Giuseppe Roma, direttore del Censis, senza tanti se né tanti ma, ha dichiarato che è l'adozione di una fiscalità di vantaggio, in pratica, una cedolare secca. Che va applicata a 360 gradi sul comparto e non soltanto agli inquilini con basso reddito e che abbiano in locazione la prima casa. «Bisogna far affluire il risparmio alle case destinate a locazione», ha insistito Roma, a margine dell'audizione «e per mettere in moto questo flusso, oltre che con l'abolizione del meccanismo della tassazione ad aliquota marginale sui redditi da locazione, bisogna intervenire con l'alleggerimento almeno in parte della tassa di

registro che oggi pagano solo gli acquirenti; quello che verrà a risparmiare chi compra, spalmando il tributo su entrambe le parti della vendita, potrà essere imputato a chi vende». Giampaolo Bambagioni, vicepresidente di Tecnoborsa, si è concentrato sul problema della trasparenza nelle valutazioni immobiliari e sulla funzione di motore di

sviluppo che possono avere gli interventi mirati alla qualità, in primo luogo strutturale, degli edifici, e all'efficientamento energetico. Citando dati di Confedilizia, Bambagioni ha indicato in circa 800 mila gli immobili che dovrebbero essere dichiarati inabitabili in Ita-



Gabriella Alemanno dell'Agenzia del territorio: le famiglie sono più floride dello stato

lia. «La via della loro riqualificazione è quella fiscalità di vantaggio». I rappresentanti di Nomisma e del Cresme si sono soffermati sui numeri che esprimono le crescenti difficoltà delle famiglie a onorare i mutui ipotecari (il tasso di insolvenza in questo comparto del credito è arrivato al 25%) e sul rapporto nettamente squilibrato che si osserva in Italia tra reddito delle famiglie che vivono in casa d'affitto e livello del canone ormai, che in non pochi casi, può arrivare a più della metà del reddito spendibile mensile. Nel pomeriggio però, ad audizioni ormai riportate dalle agenzie di stampa, Gualtiero Tamburini, che di Nomisma è presidente, ha fornito la sua ricetta, in parte diversa da quella emersa in commissione. «Bisogna riformare i contratti di locazione, vecchi ormai di quasi 30 anni, adottando maggiore flessibilità sulla durata», ha detto a Italia Oggi. «La cedolare secca può essere uno dei correttivi da applicare, ma per rimettere in moto veramente il mercato bisogna lavorare sulla modifica dell'impianto normativo delle locazioni e su misure in favore dell'industria immobiliare. A incominciare da soggetti come le società di investimento immobiliare quotate che non decollano in questo Paese, perché meno appetibili delle omologhe europee. Se non le si equiparano alle concorrenti estere, qui gli investitori internazionali non vengono».