

Passato, presente e futuro

L'Assemblea dei delegati del 21 aprile ha rappresentato l'occasione per fare il punto sui tanti temi che ci impegnano ogni giorno, a livello nazionale come in sede territoriale.

In particolare, attraverso un'analisi dell'anno trascorso dall'ultima Assemblea, abbiamo potuto mettere a fuoco gli obiettivi raggiunti, quelli da perseguire, i principali pericoli da cui dobbiamo difendere la proprietà immobiliare.

Il primo obiettivo raggiunto è stato quello della maturazione di una nuova percezione dell'immobiliare da parte dei tanti settori politici e giornalistici che negli ultimi quattro anni avevano richiesto, ottenuto e difeso quell'aggressione fiscale al settore che tanti danni ha prodotto e sta ancora producendo. Nuova, questa percezione, rispetto alla propaganda di segno opposto, ma in realtà di semplice buon senso in quanto attenta a riconoscere nel comparto immobiliare – come è sempre stato – un fattore di sviluppo che non si può colpire senza che l'economia intera ne soffra. Un obiettivo ideale, certo, che è stato però accompagnato da diversi risultati concreti, che in Assemblea abbiamo passato in rassegna: la sospensione di una riforma del catasto che – così come era stata congegnata – non conteneva quelle garanzie di equità che i principi dichiaravano, prima fra tutte una rigorosa applicazione del criterio dell'invarianza di gettito, richiesto dal Parlamento quale condizione imprescindibile per la riforma; l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, pur "sporcata" dalla concessione alla demagogia realizzatasi attraverso l'esclusione degli immobili inquadriati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi sugli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali, importante segnale di fiducia per l'affitto che si aggiunge alla cedolare secca, nostra conquista del 2011; il blocco degli aumenti dei tributi regionali e locali per il 2016 (Tari esclusa); la riduzione del 50% dell'Imu e della Tasi sulle abitazioni concesse in comodato come abitazioni principali a figli o genitori; il rinnovo delle detrazioni rafforzate per interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico, oltre che per acquisto di mobili; l'assegnazione agevolata di immobili ai soci di società. Gli obiettivi da perseguire, sui quali ci siamo soffermati nel corso dell'Assemblea, sono solo una selezione di quelle che dobbiamo considerare le priorità del settore: la detassazione degli immobili locati ad uso non abitativo; la liberalizzazione dei relativi contratti; la stabilizzazione e l'estensione della cedolare secca del 10%; il ripristino della deduzione per i redditi da locazione nella misura del 15%; l'eliminazione della tassazione dei canoni non riscossi; la soppressione dell'Irpef dovuta su parte degli immobili non locati; la riconduzione ad equità della tassa sui rifiuti; un'applicazione corretta del partenariato pubblico/privato, da ultimo rilanciato attraverso il Codice degli appalti.

Obiettivi di equità, tutti quelli indicati, ma il cui ottenimento richiede – date le condizioni di finanza pubblica, la scarsa propensione dei Governi a coraggiose politiche di riduzione delle tasse e della spesa pubblica e, comunque, la diffusa opinione che per l'immobiliare si sia "già dato" – sforzi indicibili, anche per uno solo di essi.

Tanto più che Confedilizia deve purtroppo impiegare gran parte del suo tempo a contrastare i pericoli che minacciano la proprietà piuttosto che ad avanzare proposte migliorative. E in Assemblea abbiamo fatto un elenco non esaustivo dei rischi più gravi e più attuali che incombono: una riforma non equa del Catasto, considerato anche l'inserimento del tema nel Documento di Economia e Finanza 2016; la "tassa" sugli ascensori, smascherata da Confedilizia ma ancora latente; la devoluzione ai giudici di pace delle cause condominiali, alla quale il Governo si è però impegnato a porre rimedio; il riordino delle "spese fiscali", dizione con la quale vengono identificate sia vere e proprie agevolazioni sia misure di tutt'altra natura; le sospensioni e/o graduazioni degli sfratti, spesso surrettizie e soprattutto in sede locale; la legislazione punitiva sulle locazioni brevi, realizzata da parte di diverse normative regionali ma incombente anche a livello nazionale; l'assurdo censimento degli immobili "sfitti, non utilizzati o abbandonati", previsto dal progetto di legge sul consumo del suolo; gli stringenti vincoli per gli immobili adibiti a cinema, teatri e librerie, disposti da un disegno di legge del Governo; oltre a richieste "storiche" ma continuamente riproposte, come l'assicurazione obbligatoria anticalamità e il fascicolo del fabbricato.

Gli impegni, insomma, sono molti. Ma ci aiuta ad affrontarli con fiducia e speranza la consapevolezza di essere parte di una grande Organizzazione.

Giorgio Spaziani Testa