

L'INTERVENTO

I proprietari di casa devono poter scegliere i loro inquilini

Sulle locazioni turistiche, tema tornato al centro del dibattito sul mercato immobiliare di Venezia, ritengo opportuno chiarire la posizione dell'Associazione della proprietà edilizia, da me rappresentata, anche allo scopo di evitare fraintendimenti e strumentalizzazioni.

Non ci siamo mai sognati di consigliare ai nostri associati di affittare sempre a non residenti. La questione vera è un'altra: i proprietari di casa rivendicano il loro diritto, tutelato dall'ordinamento, di esercitare pienamente la loro facoltà di affittare gli immobili scegliendo i propri inquilini. Non ci può essere nessuna proposta di liberalizzare gli affitti turistici per il semplice motivo che gli affitti turistici sono già liberi.

Ciò che si vuole evitare è che alle affittanze vengano applicati pesi, vincoli e limiti lesivi del diritto di proprietà e del diritto di iniziativa economica, libertà costituzionalmente garantite.

Confedilizia Venezia non pretende niente di più di questo, come il testo della mia relazione di presidente alla recente Assembla

può confermare. Anzi, in tema di locazioni voglio ricordare un'iniziativa "storica" adottata da Confedilizia, la cedolare secca, che ha avuto proprio l'effetto di favorire l'affitto ai residenti. La questione vera da sollevare è semmai l'inerzia della Pubblica amministrazione, che continua a tenere sfitte centinaia di unità immobiliari appartenenti al patrimonio pubblico e destinate alla residenza.

Occorre dunque che vengano correttamente individuate, anche attraverso un metodo scientifico, senza filtri ideologici, le cause reali dei problemi della cosiddetta filiera immobiliare. Si pensi agli effetti dell'eccessiva e ingiusta imposizione fiscale di natura patrimoniale che, lungi dal colpire soltanto i proprietari, si riverbera negativamente anche sugli stessi inquilini degli immobili, favorendo solo l'improduttività della spesa pubblica. Una tassazione, peraltro, che continua a essere svincolata dal reddito generato dall'immobile, scoraggiando così l'investimento privato con conseguente riduzione dell'offerta di abitazioni in affitto.

Un recente studio dell'Ulpi (Unione in-

ternazionale della proprietà immobiliare) ha dimostrato la necessità di investimenti pubblici nel settore come motore d'avviamento per gli investimenti dei privati. Invece siamo tutti coinvolti in una spirale negativa dagli effetti devastanti: il privato non investe in quanto la proprietà non solo non rende ma in taluni casi è un costo, il pubblico non ha le risorse per investire. Come si può pensare di rilanciare il mercato degli affitti?

Di questo credo si debba parlare se vogliamo risolvere davvero il problema. Fortunatamente oggi Confedilizia non è più l'unica associazione a sostenere tali principi. Guardiamo a quanto sta succedendo per l'applicazione della cedolare secca sugli immobili commerciali, dove la nostra originaria richiesta trova finalmente l'adesione anche da parte dei commercianti che esercitano la loro attività in immobili in locazione. Sono certo che è solo questione di tempo: presto questa impostazione non potrà che essere condivisa da tutte le categorie di inquilini.

* Presidente Associazione proprietà edilizia di Venezia

