



**Primo piano**

## Immobili, ridurre il carico fiscale

Gli interventi sulla casa e gli immobili commerciali invocati da Confedilizia e illustrati da Giorgio Spaziani Testa



Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia

**C**asa e giovani è un matrimonio che in Italia ancora non s'ha da fare. Secondo la ricerca "I giovani e la casa. La generazione dei Millennials di fronte alla questione abitativa", realizzata da Censis e Nomisma, il 62,5 per cento dei giovani italiani tra i 18 e i 34 anni vive ancora con i genitori, in stridente contrasto con la media europea che si attesta al 48,1 per cento. Da questi dati emerge in maniera evidente la mancanza di soluzioni abitative per la fascia d'età 18-34 anni. Rilanciare l'affitto, soprattutto a canone calmierato, è la soluzione proposta da Confedilizia per garantire un ampio accesso all'abitazione, da sempre assicurato dalla proprietà diffusa, e favorire la mobilità sul territorio di lavoratori e studenti. Quello dell'affitto è solo uno dei nodi affrontati dal presidente Giorgio Spaziani Testa, che sollecita correttivi urgenti per restituire redditività all'investimento immobiliare e innescare dinamiche virtuose sul fronte abitativo, economico e sociale.

**Il mercato immobiliare mostra un parziale recupero rispetto alle criticità degli anni passati. Cosa serve per dare maggiore stabilità e prospettive di crescita al comparto?**

«La proprietà immobiliare - che nell'ultima manovra ha apprezzato una prima correzione dei gravi errori compiuti negli anni precedenti - necessita di interventi incisivi sul piano fiscale. A partire dalla manovra per il 2017, per la quale come Confedilizia ci stiamo da tempo muovendo affinché le nostre proposte vengano fatte proprie dal Governo e dal Parlamento, nella consapevolezza che il nostro comparto è un settore vitale per la ripresa e lo sviluppo dell'Italia. Basti solo pensare al successo, e ai posti di lavoro, che in questi anni hanno garantito e stanno garantendo -

>>> p.3



Dedicata alle città, alle infrastrutture e all'ingegneria del territorio. Punto di riferimento per tutti i soggetti della filiera delle costruzioni, al via la 52esima edizione del Salone dell'edilizia alla Fiera di Bologna

## La ricetta anti-degrado

I principi virtuosi a cui si ispirano le scelte di pianificazione urbanistica di Veneto e Toscana, che puntano ad ammodernare la loro fisionomia territoriale lavorando in primis sull'esistente

**R**ecuperare invece di costruire. Integrare le diverse forme di mobilità invece di aggiungerne di nuove. Riqualificare il paesaggio invece di appesantirlo con insediamenti non sostenibili. Sono i principi virtuosi a cui si ispirano le scelte di pianificazione urbanistica di Veneto e Toscana, che puntano ad ammodernare la loro fisionomia territoriale lavorando in primis sull'esistente.

**Il recupero del patrimonio pubblico residenziale è una delle strade a disposizione dei go-**

**verni locali per rispondere all'emergenza abitativa. Quali iniziative state attivando su questo fronte e quali aree coinvolgono in particolare?** **CRISTIANO CORAZZARI:** «L'emergenza abitativa, in quanto fenomeno intimamente connesso al degrado urbano, è forse il primo problema che deve affrontare la pianificazione territoriale e ancor prima la politica. In questo senso abbiamo approntato una



Cristiano Corazzari, assessore Urbanistica Regione Veneto



Vincenzo Ceccarelli, assessore Urbanistica Regione Toscana

>>> p. 4



### Green buildings

Architetture che si fondono in modo naturale con il paesaggio. L'attenzione ai dettagli tecnici e la conoscenza dei materiali. I dettami della bioarchitettura illustrati da Mirko Franzoso



### Progetti urbani

Riqualificazione e recupero edilizio in un contesto di senso. L'organizzazione dello spazio in rapporto alla qualità della vita. L'approccio metodologico all'architettura per Mario Botta



Ministero dello Sviluppo Economico

### Colophon

**Direttore responsabile**

Marco Zanzi - direzione@golfarellieditore.it

**Consulente Editoriale**

Irene Pivetti

**Direzione marketing**

Aldo Radici

**Coordinamento Redazionale**

Michela Calabretta

redazione@golfarellieditore.it

**Redazione**

Tiziana Achino, Lucrezia Antinori,  
Tiziana Bongiovanni,  
Eugenia Campo di Costa, Cinzia Calogero,  
Anna Di Leo, Alessandro Gallo, Simona  
Langone, Leonardo Lo Gozzo,  
Michelangelo Marazzita, Chiara Milani,  
Marcello Moratti, Michelangelo Podestà,  
Silvia Rigotti, Giuseppe Tatarella

**Relazioni internazionali**

Magdi Jebreal

**Hanno collaborato**

Fiorella Calò, Francesca Druidi,  
Renata Gualtieri, Francesco Scopelliti,  
Lorenzo Fumagalli,  
Gaia Santi, Maria Pia Telese

**Sede**

Tel. 051 223033 - Via Ugo Bassi, 25  
40121 - Bologna  
www.golfarellieditore.it

**Relazioni pubbliche**

Via del Pozzetto, 1/5 - Roma

Tiratura complessiva: 560.000 copie

**In distribuzione presso**

SAIE 2016

MADE EXPO MILANO

THE BIG 5 DUBAI



### I Saloni: Restructura . . . . . p.38



### Architettura: il mondo di Mario Bellini . . . . . p.41

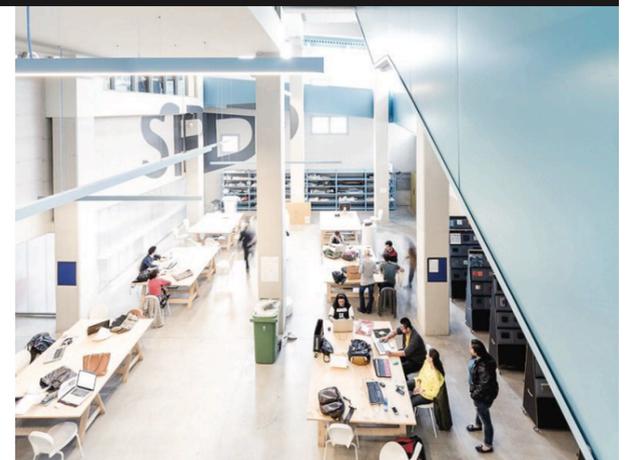


Mario Bellini, architetto e designer

### Milano capitale del design: Silvana Annichiarico e Antonello Fusetti . . . . . p.46



Triennale Design Museum



Scuola Politecnica di Design

#### >> Segue dalla prima

attraverso il meccanismo virtuoso delle detrazioni fiscali rinforzate, delle quali stiamo chiedendo una stabilizzazione - le ristrutturazioni e le riqualificazioni energetiche».

**Il mercato delle prime case è dinamico, anche grazie all'eliminazione della tassazione, mentre soffre ancora la compravendita di edifici adibiti a industrie, commercio e artigianato. Quali sono le condizioni affinché si riprenda?**

«Su questo comparto siamo ancora del 20 per cento al di sotto dei livelli del 2011, era pre-Imu. Qui c'è un forte problema di fiscalità che si combina in modo micidiale a un vincolismo nelle regole contrattuali ormai fuori dal tempo. Bisogna considerare un dato essenziale: il commercio e l'artigianato diffusi sono garantiti dalla proprietà immobiliare diffusa. Da alcuni anni, la redditività degli immobili non abitativi è inesistente e ogni giorno aumentano i locali vuoti: i proprietari tentano di liberarsene dopo aver riscontrato che, nell'affitto, domanda e offerta non si incontrano; e non si trovano compratori. Sono urgenti misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio e il crescere del degrado. Dovrebbero essere prese in considerazione riduzioni sia della tassazione patrimoniale, fissando uno specifico limite di legge alle aliquote Imu e Tasi (ad esempio, del 4 per mille), sia di quella erariale, con l'introduzione di una cedolare secca».

**Sono state introdotte misure pro affitti. Quali interventi fiscali Confedilizia sollecita nel com-**

**plesso per assicurare maggiore redditività all'investimento immobiliare?**

«È essenziale proseguire attraverso la leva fiscale a dare fiducia agli investitori. Oltre agli interventi già citati, sarebbe opportuno agire su più fronti per restituire redditività all'investimento immobiliare. Attualmente, i proprietari-locatori si vedono, grazie alla deduzione forfettaria Irpef delle spese sostenute per l'attività di locazione al 5 per cento, di fatto tassate anche le spese. È necessario, al minimo, ripristinare la



misura del 15 per cento (in passato era del 25 per cento) e poi sarebbe anche necessario interrompere l'applicazione - iniziata nel 2014 - dell'Irpef e delle relative addizionali alle abitazioni non locate situate nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale. Imposte che si aggiungono a Imu, Tasi e Tari e che colpiscono gli immobili che i proprietari non riescono né a dare in affitto né a vendere. Altra misura importante sarebbe quella di rivedere l'attuale normativa sulla tassazione dei canoni di locazione non percepiti,

uniformando la disciplina riguardante gli affitti non abitativi a quella degli affitti abitativi. Solo per questi ultimi, infatti, è stata parzialmente derogata, sia pure attraverso un meccanismo complesso e costoso, la regola - anacronistica - che impone l'imposizione sui redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione».

**Un altro punto importante è rappresentato dalle politiche abitative. Quali le priorità in questo senso?**

«Anche la locazione abitativa in Italia è stata, da sempre, garantita dalla proprietà diffusa. Per far sì che tale tradizione prosegua bisogna incentivare gli affitti, almeno quelli a canone calmierato - e cioè i contratti di locazione agevolati (3+2) e quelli per studenti universitari - stabilizzando la cedolare al 10 per cento (la cui applicazione è attualmente prevista solo fino al 2017) ed estendendola a tutta l'Italia, e non solo nei Comuni ad alta tensione abitativa e in quelli nei quali è stato dichiarato lo stato di emergenza. Si dovrebbe inoltre fissare per legge un limite alla tassazione patrimoniale di Imu e Tasi con un'aliquota, ad esempio, del 4 per mille».

**Qual è la posizione di Confedilizia rispetto al progetto Casa Italia?**

«Casa Italia deve essere un progetto da affrontare con realismo e spirito innovativo, non certo rispolverando vecchi arnesi come il libretto casa o ipotizzando altri obblighi generalizzati, sia relativamente alla questione del rischio sismico sia con riguardo al tema della riqualificazione del territorio e delle città. E la proprietà è pronta a fare la sua parte». • **Francesca Druidi**