

LE INIZIATIVE PER UN COLPO DI VOLÀNO A UN SETTORE STRATEGICO

## *Gli immobili possono far ripartire l'Italia. Quando lo si comprenderà?*

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

**C**he si chiami decreto «sblocca-cantieri» o decreto «crescita», il provvedimento che il Governo ha in programma di varare nel mese di marzo può essere l'occasione per introdurre una serie di misure che possano favorire lo sviluppo della nostra economia. Il settore immobiliare, da questo punto di vista, può essere fondamentale. Vi è urgente necessità di attuare politiche che siano in grado di restituire vitalità ad un comparto che continua a soffrire. Il dato fornito dall'Istat pochi giorni fa è disarmante: in un anno, le compravendite di immobili ad uso artigianale, commerciale, industriale e ufficio sono diminuite del 27,1 per cento. In un solo anno! Ma è un numero che si aggiunge a tanti altri, a partire da quelli relativi alla continua erosione dei valori immobiliari, che distinguono il nostro da tutti gli altri Paesi europei, tanto che si può parlare di un vero e proprio «caso Italia».

**L'avvio della cedolare secca per le locazioni di negozi**, che pure necessita di miglioramenti (anzitutto stabilizzandola e poi ampliandola), è un primo passo nella direzione giusta. Ma occorre fare molto di più. È necessario incentivare il ritorno di interesse degli investitori per uno sterminato patrimonio edilizio che rischia di essere condannato all'estinzione, e la cui rivitalizzazione porterebbe benefici a molti settori produttivi e ad altrettante attività professionali.

**Si può agire in tanti modi.** Ad esempio, rimuovendo i vincoli legislativi sui contratti di locazione commerciale, risalenti addirittura a quarant'anni fa. È pensabile che, nel 2019, il

proprietario di un locale di 30 metri quadrati e un giovane che voglia provare ad avviare un'attività in proprio debbano sottostare a una legge del 1978 che impone loro di stipulare un contratto che duri almeno 12 anni, soffocandoli con mille altri obblighi? Perché non si estende a tutti gli affitti non abitativi la libertà contrattuale introdotta nel 2014 per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui? Locatore e conduttore avrebbero la possibilità di venirsi incontro per rispondere alle esigenze del singolo caso.

**Potrebbero poi essere varate misure di forte sgravio fiscale** condizionate all'effettuazione di interventi di riqualificazione degli immobili, abitativi e no, tali da consentirne il riutilizzo in tempi ridotti. Così come è essenziale perfezionare i meccanismi dei fondamentali incentivi per ristrutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, al fine di renderli applicabili anche laddove ora sono impediti da ostacoli anche minimi. E ancora, occorrono interventi per favorire la locazione, soprattutto abitativa, da parte delle società, e bisogna incentivare le permuthe immobiliari, di fatto irrealizzabili per via di imposizioni fiscali irrazionali.

**Sullo sfondo, resta il problema di una tassazione patrimoniale** sugli immobili asfissiante che andrebbe per lo meno attenuata, anche per accrescere la capacità reddituale di tante famiglie che si trovano «in pancia» beni che non sono più tali, essendosi trasformati in mere fonti di spesa.

Gli immobili possono far ripartire l'Italia. Quando lo si comprenderà?

\*Presidente Confedilizia