

## VERSO IL NUOVO GOVERNO

CRISAFI (ASSOIMMOBILIARE) APPREZZA QUANTO PREVISTO DA LEGA E M5S PER IL SETTORE

# Il mattone dà fiducia al Contratto

*L'associazione di categoria vede bene misure come l'estensione della cedolare secca sugli affitti degli stabili commerciali*



Paolo Crisafi

DI ANNA MESSIA

**P**iù di qualche passaggio del Contratto per il governo del cambiamento, siglato tra Lega e Movimento 5 Stelle, interessa chi si occupa di immobiliare. Nel documento sono stati tracciati principi generali, di cui bisognerà verificare l'attuazione concreta, ma in Assoimmobiliare, l'associazione dell'industria immobiliare presieduta da Silvia Rovere, viene apprezzata più di qualche iniziativa prevista dal programma gialloverde. Per esempio quella che parla di rigenerazione urbana e limitazione del consumo del suolo, «Interventi che l'associazione promuove da sempre» dice il direttore generale Paolo Crisafi che sottolinea come tra le novità ventilate, anche se non scritte nel contratto, ci sarebbe l'estensione agli immobili commerciali della cedolare secca sugli affitti, che se applicata «farebbe da volano al comparto così come è già stato per gli affitti residenziali».

**Domanda. Quindi il vostro giudizio sul contratto è positivo?**

**Risposta.** Le linee guida tracciate contengono dei punti che sembrano andare nella giusta direzione. Per esempio nel passaggio che prevede il sostegno alle iniziative per rilanciare il patrimonio edilizio esistente, favorendo la riqualificazione urbana e quella energetica degli edifici,

inoltre fermando il consumo del suolo. Anche dal punto di vista economico la realizzazione di nuovi edifici costa, in alcuni casi anche in misura significativa, meno che ristrutturare edifici già esistenti. Densificare aree periferiche, già parzialmente urbanizzate consentirebbe poi la riqualificazione sia ambientale sia sociale. Certo per dare concreta attuazione a queste iniziative servono efficaci strumenti di incentivazione e una visione di politica industriale immobiliare.

**D. Che tipo di incentivazione?**

**R.** Non solo economica. Bisogna lavorare sulla semplificazione. Per esempio per rendere più semplice il cambio di destinazione d'uso degli immobili. Il tempo medio per l'approvazione di un piano urbanistico è di oltre 10 anni e spesso quando i progetti vengono realizzati sono già obsoleti. Bisognerebbe per esempio consentire un cambio di destinazione d'uso purché non sia espressamente vietato in una determinata area, avendo le amministrazioni locali ben chiarito il loro disegno sullo sviluppo delle aree delle città.

**D. Tra i principi sanciti, in particolare dalla Lega, c'è stato in questi giorni quello della sacralità della prima casa che come Matteo Salvini ha sottolineato più volte non va toccata. Ma così non si rischia di far lievitare i prezzi dei mutui visto che sarà più difficile recuperare i crediti?**

**R.** Una riforma della fiscalità

della casa sarebbe la giusta via per consentire di avere una casa di proprietà o in locazione e agevolare gli investimenti in questi segmenti. Credo inoltre che ci si riferisse al fatto di aumentare i fondi di garanzia per il sostegno delle famiglie in difficoltà, già previsti e gestiti da Consap. Il passaggio che prevede gli sgomberi delle occupazioni abusive, ovviamente salvaguardando chi ha bisogno di sostegno sociale, sembra invece aumentare la certezza del diritto a vantaggio degli investitori, del settore e dei cittadini. Come potrebbe essere pure nel caso dell'estensione della cedolare secca alle attività commerciali e della revisione del regime Iva sul residenziale.

**D. Novità che però non è contemplata nel contratto da cui, nella versione finale, è stata cancellata anche la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.**

**R.** Anche su questo punto sembra ci sia intenzione di accelerare, non solo con le vendite ma anche con la valorizzazione, basandosi sulla collaborazione tra i vari soggetti che si occupano di real estate pubblico, sulla base delle linee guida del [Demanio](#).

**D. Il contratto tra M5S e Lega sembra però avere più di qualche problema di coperture visto che si parla di circa 500 mln disponibili contro più di 100 mld di spese. Vale anche per l'immobiliare?**

---

**R.** Da quanto comunicato le maggiori spese per il sostegno alla prima casa dovrebbero essere riassorbite con il circolo virtuoso che si verrebbe a creare sul settore finanza e servizi immobiliari applicando le normative e le buone pratiche estere anche in Italia.

**D. Come vedono il Paese gli investitori immobiliari esteri? Sono spaventati dal cambiamento di governo?**

**R.** L'interesse resta molto alto come dimostra anche la recente indagine Inrev, l'associazione europea degli investitori immobiliari non quotati. Ovviamente bisogna guardare il tutto da una prospettiva più ampia con il nuovo governo che dovrà dimostrare di saper attuare una politica industriale e finanziaria utile al Paese. Assoimmobiliare continuerà a collaborare con le forze politiche di governo e di opposizione per sostenere un immobiliare trasparente e dagli standard evoluti. (riproduzione riservata)