

## COMUNICATO STAMPA

### **ASSOIMMOBILIARE ESPRIME GRANDE PREOCCUPAZIONE PER L'ARTICOLO CONTENUTO NELLA BOZZA DEL DDL BILANCIO CHE REGOLA LA RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PASSIVA**

**LA NUOVA NORMA, CHE SI AGGIUNGE ALLA PENALIZZAZIONE DEL 15%  
RISPETTO AI CANONI DI MERCATO GIÀ IN VIGORE, DANNEGGIA SIA IL SETTORE  
PRIVATO CHE QUELLO PUBBLICO**

**A RISCHIO GLI INVESTIMENTI ANCHE DA PARTE DI OPERATORI INTERNAZIONALI**

*Roma/Milano, 4 novembre 2019* – Assoimmobiliare, l'Associazione che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare e aderente a Confindustria, osserva con attenzione l'iter di formazione della legge di bilancio e nota con **grande preoccupazione** l'introduzione dell'articolo 68 sulla **rinegoziazione dei contratti di locazione passiva**, contenuto nella **prima bozza di disegno di legge** circolata nei giorni scorsi, che rischia di avere un **impatto estremamente negativo sia sul settore privato che su quello pubblico**.

L'articolo in questione obbliga, infatti, i proprietari privati locatori di immobili alle Amministrazioni ad applicare come canone il **valore minimo della forchetta indicata dall'Osservatorio del mercato immobiliare**. L'Osservatorio era già stato messo in discussione dagli operatori del settore per la sua dubbia attendibilità considerato che i dati forniti, così come stabilito da alcune sentenze della Cassazione, non sono da ritenersi probanti neanche in fase di determinazione del "valore normale" degli immobili ai fini fiscali. L'effetto è così abbassare ulteriormente il canone che le Amministrazioni Pubbliche sono tenute a corrispondere ai proprietari privati.

Quella modifica rappresenta l'**ennesima penalizzazione per l'industria immobiliare**, dopo l'applicazione dei valori dell'Osservatorio e la **riduzione forzosa del 15% dei canoni di locazione** (oltre al **blocco dell'adeguamento ISTAT**). Quest'ultima misura fu introdotta dal Governo Monti e già allora ritenuta di dubbia costituzionalità, considerato che vengono ridotti in modo unilaterale i canoni vigenti nei rapporti con i privati. Era stata formulata come misura temporanea, dato il momento di particolare emergenza, ma anche i Governi successivi l'hanno confermata. Il settore immobiliare continua a essere bersaglio di politiche che rendono il contesto italiano ancora più incerto **allontanando ulteriormente gli investitori internazionali**.

Assoimmobiliare evidenzia poi che in questo modo, in cambio di un apparente risparmio nel breve termine per la Pubblica Amministrazione, si limitano significativamente le possibilità di investimento dei privati sugli immobili stessi, aumentando così il livello di rischio per gli stessi affittuari nel medio e lungo periodo, anche sul piano della sicurezza.

L'approvazione dell'articolo 68 espone, inoltre, la **Pubblica Amministrazione al rischio di rimanere in immobili "senza titolo"**, sia a causa della difficoltà di stipulare contratti sulla base delle nuove condizioni, sia per la difficoltà di rilocarsi in tempi rapidi, dal momento che gli immobili pubblici sono solitamente già occupati o bisognosi di ingenti interventi di

ristrutturazione. Tutto questo rischia di comportare **un notevole danno per la Pubblica Amministrazione**, dato che, in linea con le più recenti sentenze, l'occupante sarà costretto a pagare ingenti somme ai proprietari privati, a causa dell'occupazione senza titolo.

“In un disegno di legge che, come abbiamo già sottolineato in alcuni recenti appelli che abbiamo rivolto al Governo, non pone le condizioni per favorire il rilancio dell'industria immobiliare, assistiamo al significativo peggioramento di una norma che già penalizzava gli operatori del nostro settore. Le modifiche alla norma che regola la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva rappresentano un pericolo sia per il settore privato che per quello pubblico, bloccando di fatto gli investimenti e causando un progressivo deterioramento degli immobili, con evidenti rischi in termini di sicurezza”, ha commentato la **Presidente di Assoimmobiliare, Silvia Rovere**. “Occorre anche ricordare che il canone di locazione rappresenta solo il 50% delle spese sostenute dal conduttore, mentre il restante 50% è determinato dalle spese per i servizi. Ridurre il canone di locazione non si traduce in un risparmio effettivo nel medio-lungo termine, che sarebbe invece possibile ottenere intervenendo sull'efficienza degli immobili con investimenti opportunamente incentivati”.

Assoimmobiliare si rivolge dunque al Governo in vista della definitiva approvazione della Legge di Bilancio e auspica che siano presi in considerazione i gravi rischi che deriverebbero dalla modifica della norma.

#### **Assoimmobiliare**

Assoimmobiliare, l'Associazione dell'Industria Immobiliare aderente a Confindustria, rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare. L'Associazione, guidata dalla Presidente Silvia M. Rovere, sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse di operatori anche internazionali, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione urbana e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e il rispetto dei codici etici.

#### **Per ulteriori informazioni su Assoimmobiliare:**

Image Building

[assoimmobiliare@imagebuilding.it](mailto:assoimmobiliare@imagebuilding.it)

Tel. 02 89011300

Cristina Fossati, Laura Filosi; Jacopo Bernardini