

L'INTERVISTA**Silvia Rovere****«Stimoli
efficaci
per pensare
alla ripresa»**

«Abbiamo sottoposto ai ministri competenti e al governo una serie di misure importanti per arginare e superare la crisi e successivamente rilanciare il settore immobiliare» spiega Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare. Misure che mirano a rafforzare un settore fortemente indebolito dai risvolti della pandemia e che comunque vale (edilizia compresa) circa il 18% del Pil nel nostro Paese (dato Banca d'Italia).

Finora, secondo Rovere, il governo ha trascurato il settore. «È stato fatto poco o nulla - dice -, cerchiamo quindi delle interlocuzioni per trovare il modo di mettere in sicurezza l'industria e gli investimenti dato il carattere sistemico che rappresentano entrambe».

L'emergenza che ha origine dalla pandemia non deve diventare una crisi finanziaria, pertanto sarebbero necessari una serie di provvedimenti urgenti per restituire liquidità. Il primo punto delle proposte va proprio in questa direzione. «Chiediamo quindi di estendere le garanzie già previste per le società micro e le Pmi nel Decreto Cura Italia, con specifico riferimento alla moratoria sui mutui ipotecari, anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito in immobili adibiti all'esercizio di attività che sono risultate sospese a seguito dell'adozione delle misure di lockdown. Provvedimenti già presi da altri Paesi europei. Ci sono società che passano da cento a zero nei ricavi perché gli affitti sono scesi a zero».

Non solo. È anche necessario,

secondo Assoimmobiliare, tutelare la casa quale asset fondamentale del risparmio delle famiglie italiane. «Si tratta di un asset già molto tassato e che in Italia nel corso degli ultimi anni ha continuato a perdere valore rispetto a quanto accade negli altri Paesi europei» dice Rovere. Pertanto risulta necessario agire sul fronte di un alligierimento fiscale.

Per il futuro bisognerà pensare a come attrarre investimenti anche internazionali, ristabilire un clima di fiducia nei confronti del nostro Paese con regole chiare e stabili nel tempo e con un maggior livello di semplificazione. Fino a prima del lockdown in Italia oltre il 70% degli investimenti non residenziali era finalizzato con capitali esteri. Oggi questi capitali rischiano di andare verso altri Paesi più attrattivi, se l'Italia non saprà prendere provvedimenti efficaci e tempestivi.

Ma secondo Rovere un punto importante è relativo alla rigenerazione urbana. «Per troppo tempo i governi che si sono succeduti hanno dimenticato quale contributo efficace alla crescita ha dato e potrà dare questo settore» dice. Si tratta di un contributo immediato alla crescita in termini di Pil, visto che l'attività nei cantieri coinvolge imprese edili e manifatturiere. E oggi che viviamo sull'orlo di una crisi servirà sempre più realizzare sviluppi urbani a prezzi calmierati e dare una risposta al fabbisogno sempre più crescente di residenze in locazione a prezzi accessibili per famiglie a basso reddito, che possano contare anche sui risparmi energetici garantiti da case nuove.

— P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SILVIA ROVERE
Presidente di
Assoimmobiliare e a.d. di
Morgan Stanley Sgr



Il real estate chiede misure anti Covid

Previsioni. L'impatto della pandemia sul settore potrà essere più pesante della crisi finanziaria innescata nel 2008

Interventi. Assoimmobiliare chiede al governo una serie di misure per superare l'emergenza e agevolare il recupero

La fine del lockdown apre a una crisi economica che andrà arginata con regole nuove e semplificazioni

Paola Dezza

MILANO

In attesa di una parziale riapertura il 4 maggio, il settore immobiliare fa i conti con un primo bilancio negativo indotto dallo stop alle attività imposto dalla necessità di arginare la pandemia da coronavirus.

Un primo bilancio negativo al quale ne seguiranno altri, perché le perdite non si fermano qui. La crisi economica, inevitabile, alle porte, inciderà sui bilanci delle famiglie, che hanno una quota considerevole di risparmi impegnata nel mattone, su quelli delle agenzie immobiliari, di piccoli negozi, studi professionali, grandi gruppi di sviluppo che hanno visto i propri cantieri fermi per alcuni mesi. Ma anche di centri commerciali e hotel, che per primi sono stati sottoposti all'obbligo di chiusura totale contro il Covid-19.

Nel complesso il settore, che nei dati elaborati da Scenari Immobiliari vale per fatturato 129,5 miliardi di euro, vedrà nel 2020 un ridimensionamento a 105,8 miliardi (in calo del 18,3%).

Assoimmobiliare ha quindi inviato al governo una serie di proposte per arginare la crisi e mettere in sicurezza il settore con crediti d'imposta, sgravi dell'Imu e moratorie sui mutui ipotecari. «Un modo per arginare le situazioni di massima criticità in cui versano proprietari e affittuari di immobili strumentali ad attività commerciali, ricettive e produttive gravemente colpite dalle misure di contenimento della crisi» sottolinea Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare (si legga intervista a lato, ndr).

In Italia ci sono quasi 2 milioni di negozi e botteghe, come indicato da Confedilizia, unità immobiliari di categoria catastale C1, di cui 1.577.714 sono di proprietà di persone fisiche e 399.133 appartengono ad altri soggetti. Per questo nei giorni scorsi si è tornati a invocare la cedolare secca sui contratti esistenti per i negozi, un modo per tassare meno le locazioni e permettere così ai proprietari di rivedere il canone. Di richieste per rivedere gli affitti ne giungono ogni giorno sul tavolo di proprietari e associazioni.

«A quasi tre mesi di distanza dalla scoperta dei primi casi di Covid-19 in Italia e a due mesi dalla decisione di imporre al Paese una quarantena senza precedenti, l'impatto della pandemia sull'economia italiana ed europea sta iniziando a delinearsi con maggiore chiarezza - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Sarà un impatto fortissimo: molto probabilmente superiore a quello che il

mondo subì dopo il 2008, per la crisi finanziaria».

Alla crisi delle attività si aggiunge quella dei privati che negli anni hanno acquistato un appartamento da mettere a reddito e si sono visti obbligati a chiudere agli affitti brevi. Il lockdown deciso per evitare il contagio da Covid-19 ha fatto le prime vittime proprio tra i proprietari di case destinate all'affitto breve e tra le strutture alberghiere, ma si è esteso in tempi rapidi ad altre categorie, in primis i negozi al dettaglio e i piccoli uffici. A cascata dalla crisi che si concretizzerà sul fronte residenziale in un calo delle compravendite di case saranno colpiti gli introiti delle agenzie immobiliari, ma anche delle imprese di ristrutturazione e così via.

Nel frattempo Nomisma prevede per il 2020 ben 100mila case in meno vendute rispetto a quelle 603mila unità transate nel 2019 e all'attesa pre-crisi di 613mila case cedute.

Assoimmobiliare sottolinea che in primis bisogna curare l'emergenza, poi stimolare la ripresa. E la prima misura secondo Rovere è quella di estendere le garanzie già previste per le micro e Pmi nel Decreto Cura Italia, con specifico riferimento alla moratoria sui mutui ipotecari, anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio «il cui patrimonio sia investito in immobili adibiti all'esercizio di attività che sono risultate sospese a seguito dell'adozione delle misure di contenimento» conclude Rovere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

106

IL FATTURATO IN MILIARDI

Per Scenari Immobiliari il settore real estate italiano varrà a fine 2020 circa 105,8 miliardi di euro, in calo del 18,3% dai 129,5 miliardi di fine 2019

18%

IL PESO DEL SETTORE SUL PIL

L'immobiliare contribuisce per circa il 18% al prodotto interno lordo italiano (Dato Banca d'Italia)



Le proposte. Ridurre il carico fiscale sul settore immobiliare che è a rischio crisi di liquidità. Un aiuto a famiglie e imprese coinvolte nel real ed estendere la moratoria sui mutui ipotecari a nche ad organismi collettivi del risparmio



LE PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE AL MEF**1 IL RISPARMIO**
Sostegno agli organismi di investimento

Si propone di estendere le garanzie già previste per le micro e PMI nel c.d. Decreto Cura Italia, con specifico riferimento alla moratoria sui mutui ipotecari, anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio il cui patrimonio sia investito in immobili adibiti all'esercizio di attività che sono risultate sospese a seguito dell'adozione delle misure di contenimento.

2 CREDITO D'IMPOSTA
Le misure per i fabbricati in locazione

Si propone di riconoscere ai soggetti esercenti attività economiche un credito d'imposta del 60% dell'ammontare del canone di locazione o affitto corrisposti al proprietario per i mesi di aprile e maggio; medesimo credito d'imposta per le persone fisiche con reddito sotto i 15mila euro che sia stato ridotto per un terzo dal Covid-19 che occupano a titolo di abitazione principale o residenza un immobile in locazione.

3 IL NODO FISCALE
Imu e affitti

Si propone un'esenzione Imu limitata nel tempo per fabbricati strumentali e una riduzione dei canoni dovuti e corrisposti per la locazione degli stessi. L'esenzione Imu si applicherebbe per i fabbricati dei gruppi catastali A/10 (Uffici e studi privati), C/1 (Negozzi e botteghe), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri) e intero Gruppo D (Immobili a destinazione speciale), a condizione che il proprietario (società, fondo immobiliare, Sicaf, Siiq persona fisica) abbia subito una riduzione dei ricavi per locazione superiore al 30%.

4 LE PROCEDURE
Parola d'ordine: snellire gli iter esecutivi

Speditezza nell'esecuzione dei riparti nelle procedure esecutive immobiliari. Si stima in oltre 10 miliardi di euro le somme ricavate dall'espropriazioni forzate immobiliari e giacenti presso i conti delle procedure esecutive che, se liberate, consentirebbero un'iniezione di liquidità per l'economia senza ulteriore aggravio per le casse dello Stato. La proposta, quindi, prevede una procedura semplificata che consente in tempi certi la conclusione dell'iter.

5 RIGENERAZIONE URBANA
Stimolare la valorizzazione di intere aree

Valorizzazione edilizia e rigenerazione urbana. Si propone di estendere agli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e alle società di investimento immobiliare quotate le agevolazioni fiscali che il c.d. Decreto Crescita del 2019 ha previsto solo per le imprese di costruzione nel caso di interventi di acquisto di fabbricati esistenti, rigenerazione degli stessi (anche sotto i profili antisismico e di efficientamento energetico, senza consumo di suolo) e successiva vendita.

6 PUNTARE SULLA LOCAZIONE
Sviluppare le residenze in affitto

Sviluppo del mercato immobiliare residenziale in locazione. Con l'obiettivo di sviluppare il mercato delle abitazioni in affitto da parte di operatori professionali (organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e alle società di investimento immobiliare quotate), si prevede che, in relazione alle locazioni e cessioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali", possa essere esercitata da tali operatori professionali l'opzione per l'imposizione IVA.