



ASSOIMMOBILIARE

INDUSTRIA FINANZA SERVIZI IMMOBILIARI

Rassegna stampa

ASSEMBLEA ANNUALE 2019

5 – 6 dicembre





2019-12-05 12:43

Manovra: Assoimmobiliare, il bonus facciate non basta

Manca visione Governo su rigenerazione urbana, siamo a leggi '42

ROMA

(ANSA) - ROMA, 05 DIC - "Certamente non sarà l'introduzione del 'bonus facciate' a cambiare il volto delle città, mentre il Parlamento porta avanti discussioni inconcludenti su diversi progetti di legge sulla rigenerazione e sul consumo di suolo. E dunque, nell'attesa, l'intera materia continua ad essere normata dalla legge urbanistica del 1942". Lo afferma la presidente di Assoimmobiliare, Silvia Rovere, in occasione dell'assemblea generale dell'associazione che riunisce gli investitori e gli operatori del settore. "Se le Regioni dimostrano sensibilità e attenzione alla potenzialità della rigenerazione urbana, manca invece completamente una visione del Governo e del Parlamento sul tema", dice. Rovere tuttavia riconosce al ministro della Cultura, Dario Franceschini, presente all'assemblea, "un metodo che ha permesso di raggiungere in poco tempo risultati importanti nella gestione e fruizione dello straordinario patrimonio dei musei italiani e di siti archeologici come Pompei ed Ercolano". (ANSA).

Y08-OM/ IAF X405



Consumi: Assoimmobiliare, 'no ripresa senza contributo decisivo settore immobiliare'

(Adnkronos) - E allora anche su questo, sottolinea Rovere, "occorre fare chiarezza: certamente la riduzione dell'uso della plastica è positiva per il pianeta e noi siamo assolutamente a favore di politiche che vanno nella direzione di politiche che tutelano l'ambiente, ma dal punto di vista della salute pubblica in questo momento la vera emergenza è l'inquinamento dell'aria nelle nostre città, per il quale l'Italia è già stata deferita due volte alla Corte di Giustizia Europea (nel 2018 e di nuovo nel 2019 - per aver sistematicamente superato i valori limite di biossido di azoto in 10 città in cui vivono oltre 7 milioni di persone)".

Per il presidente di Assoimmobiliare "occorre ribadire che il contributo del riscaldamento degli edifici all'inquinamento atmosferico è di gran lunga superiore a quello del sistema dei trasporti su strada, con un divario che è largamente cresciuto negli ultimi anni come mostrano chiaramente i dati Eurostat. Come ben sanno i Sindaci, le giornate di stop al traffico sono misure palliative che non risolvono il problema: occorrono invece interventi di larga scala sull'efficienza energetica degli edifici e sulla rigenerazione delle periferie".

Guardando alla Legge di Bilancio, gli incentivi alle famiglie (ecobonus e sisma bonus), che pure dimostrano come la leva fiscale possa essere ben utilizzata per favorire gli investimenti (infatti hanno generato circa 28 miliardi di pil sia nel 2017 sia nel 2018), sottolinea, "non sono tuttavia sufficienti perché operano limitatamente agli immobili ad uso abitativo di proprietà dei privati".

IMMOBILI: ASSOIMMOBILIARE, DI 40 MLD L'ANNO PESO TASSAZIONE SU SETTORE

Rovere, 'ha portato a decrescita prezzi case e quindi ad erosione strutturale dei risparmi'

Roma, 5 dic. (Adnkronos) - "I dati Nomisma evidenziano come l'Italia sia uno dei pochi Paesi Europei a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008. Esiste infatti una evidente correlazione negativa tra il pesante inasprimento della tassazione immobiliare a partire dal 2012 e il prezzo delle abitazioni: la manovra del Governo Monti ha comportato la crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale e tale aggravio ha portato il peso della tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi di euro l'anno". Così il presidente di Assoimmobiliare, Silvia Rovere in occasione della sua relazione in occasione dell'Assemblea Annuale di Assoimmobiliare che si è svolta a Roma. La conseguenza di questa pesantissima tassazione, rileva, "è stata una ulteriore decrescita dei prezzi delle case - già crollati a seguito della crisi - e di conseguenza un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili. Ed è evidente che la perdita di valore dei risparmi impatta negativamente sulla propensione al consumo e quindi sul pil del Paese". La manovra del 2012, aggiunge, "non aveva soltanto aggravato il peso fiscale, aveva anche modificato le condizioni dei contratti dove la PA figurava come conduttore: su tali contratti è stato applicato una riduzione del 15% e il blocco dell'indicizzazione". (segue)

IMMOBILI: ASSOIMMOBILIARE, DI 40 MLD L'ANNO PESO TASSAZIONE SU SETTORE (2)

(Adnkronos) - La modifica unilaterale ex-lege di un contratto di natura privatistica, secondo il parere di autorevoli giuristi, sottolinea Rovere, "aveva profili di dubbia costituzionalità, ma in un momento di emergenza del Paese si è deciso, per senso di responsabilità, di non farli valere. Tuttavia, la riduzione del 15% dei canoni e il blocco dell'indicizzazione avrebbero dovuto essere misure temporanee, sarebbero dovute durare 2 anni: invece ne stiamo parlando oggi perché tutti i Governi successivi le hanno confermato". Il danno di credibilità che queste decisioni, rileva il presidente, "causano nei confronti degli investitori domestici e internazionali che avevano acquisito tali immobili, contando sull'affidabilità del conduttore pubblico nell'adempimento degli obblighi contrattuali, è di gran lunga superiore ai risparmi che si sono generati. L'abbiamo pagato e lo continueremo a pagare con uno spread sui titoli di Stato a dieci anni che, pur se lontano dai massimi, continua ad essere superiore a quello della Spagna ed oggi addirittura a quello della Grecia".

05-DIC-19 14:14



2019-12-05 12:43

Manovra: Assoimmobiliare, il bonus facciate non basta

Manca visione Governo su rigenerazione urbana, siamo a leggi '42

ROMA

(ANSA) - ROMA, 05 DIC - "Certamente non sarà l'introduzione del 'bonus facciate' a cambiare il volto delle città, mentre il Parlamento porta avanti discussioni inconcludenti su diversi progetti di legge sulla rigenerazione e sul consumo di suolo. E dunque, nell'attesa, l'intera materia continua ad essere normata dalla legge urbanistica del 1942". Lo afferma la presidente di Assoimmobiliare, Silvia Rovere, in occasione dell'assemblea generale dell'associazione che riunisce gli investitori e gli operatori del settore. "Se le Regioni dimostrano sensibilità e attenzione alla potenzialità della rigenerazione urbana, manca invece completamente una visione del Governo e del Parlamento sul tema", dice. Rovere tuttavia riconosce al ministro della Cultura, Dario Franceschini, presente all'assemblea, "un metodo che ha permesso di raggiungere in poco tempo risultati importanti nella gestione e fruizione dello straordinario patrimonio dei musei italiani e di siti archeologici come Pompei ed Ercolano".

(ANSA).

Y08-OM/ IAF X405



Immobili: Assoimmobiliare, 40 mld peso tasse su settore

ROMA (MF-DJ)--"Esiste un'evidente correlazione negativa tra il pesante inasprimento della tassazione immobiliare a partire dal 2012 e il prezzo delle abitazioni: la manovra del Governo Monti ha comportato la crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale e tale aggravio ha portato il peso della tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi di euro l'anno". Lo ha sottolineato Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, nel corso dell'assemblea annuale. "La conseguenza di questa pesantissima tassazione - ha proseguito - è stata una ulteriore decrescita dei prezzi delle case, già crollati a seguito della crisi, e di conseguenza un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili. Ed è evidente che la perdita di valore dei risparmi impatta negativamente sulla propensione al consumo e quindi sul Pil del Paese".

rov

(END) Dow Jones Newswires

December 05, 2019 08:51 ET (13:51 GMT)

Assoimmobiliare: Rovere, abbattere fisco e più investitori per rigenerare città

giovedì 05 dicembre 2019 - 11:40

(Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 05 dic - "Per rispondere alle sfide dello sviluppo urbano e dare risposte alle esigenze delle persone occorre prioritariamente agire in due direzioni: attrarre nel mercato immobiliare maggiori investimenti istituzionali, anche dall'estero, e rimuovere gli ostacoli, prevalentemente di natura fiscale, che oggi gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del mercato delle locazioni abitative". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione, questa mattina a Roma. L'associazione degli operatori del real estate chiede, tra le altre cose, di abbassare dal 20% al 12% la "entry tax" per le Siiq (società di gestione e/o sviluppo di portafogli immobiliari), allineare la tassazione degli utili degli investitori stranieri che operano in Italia in regime Siiq alla tassazione degli altri paesi e, infine, consentire agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali su singoli progetti senza rinunciare al regime Siiq.

Fro

(RADIOCOR) 05-12-19 11:40:24 (0236) IMM 5 NNNN

Assoimmobiliare: Rovere, 40 mld contributo comparto alla fiscalità immobiliare

giovedì 05 dicembre 2019 - 11:42

(Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 05 dic - L'inasprimento fiscale sull'immobiliare intervenuto nel 2012 ha più che raddoppiato il gettito Imu, passato da 9,2 miliardi a 19 miliardi, comportando "la crescita di oltre il 200% dell'IMU sugli immobili diversi dall'abitazione principale; e tale aggravio ha portato il peso della tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi di euro l'anno". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione, questa mattina a Roma. "La conseguenza di questa pesantissima tassazione - ha aggiunto - è stata una ulteriore decrescita dei prezzi delle case - già crollati a seguito della crisi - e di conseguenza un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili.

Fro

(RADIOCOR) 05-12-19 11:42:55 (0237) IMM 5 NNNN

Immobiliare: Rovere, Green new deal ha fatto sperare ma è ridotto a plastic tax

giovedì 05 dicembre 2019 - 11:48

(Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 05 dic - "Il green new deal annunciato dal secondo governo Conte ci aveva fatto ben sperare: pensavamo che si fosse capito quanto è importante e urgente, anche in un'ottica di sostenibilità ambientale, far ripartire gli investimenti sulla riqualificazione di un patrimonio immobiliare pubblico e privato che nel suo complesso mostra chiari i segni della carenza di manutenzione negli oltre 10 anni di crisi. Invece il green new deal si è tradotto nella plastic tax". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione, questa mattina a Roma. "Occorre fare chiarezza - ha aggiunto Rovere - certamente la riduzione dell'uso della plastica è positiva per il pianeta, per la salute pubblica in questo momento la vera emergenza è l'inquinamento dell'aria nelle nostre città, con il contributo del riscaldamento degli edifici all'inquinamento atmosferico che è di gran lunga superiore a quello del sistema dei trasporti su strada".

Fro

(RADIOCOR) 05-12-19 11:48:24 (0247)IMM 5 NNNN

Immobiliare: Rovere, legge urbanistica della Lombardia è modello da seguire

giovedì 05 dicembre 2019 - 11:49

(Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 05 dic - "La nuova legge regionale della Lombardia, pubblicata in questi giorni, introduce misure di semplificazione e incentivazione che ci auguriamo possano estendere a tutta la Regione i benefici del ciclo positivo della città di Milano". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione, questa mattina a Roma. La presidente ha indicato la legge Lombardia un modello da seguire, indicando alcuni capisaldi della norma (e che entrerà in vigore il 14 dicembre): semplificazione dei procedimenti, incentivi volumetrici fino al 20% dell'indice massimo di edificabilità previsto, riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

Fro

(RADIOCOR) 05-12-19 11:49:30 (0248)PA,IMM 5

La ricetta di Assoimmobiliare per real estate e pil

di Teresa Campo

«**M**anca una politica economica sul settore immobiliare in Italia o, se c'è, occorre che il Governo ne spieghi struttura e obiettivi». Nell'assemblea annuale di Assoimmobiliare in corso oggi a Roma, cui seguirà una tavola rotonda sul tema «Politiche e investimenti per rigenerare le città», la presidente Silvia Rovere, come anticipa a *MF-Milano Finanza*, torna alla carica su ruolo e necessità del settore. Il perché è semplice: non solo il mattone è uno dei pilastri dell'economia tricolore, ma se il suo contributo manca, l'economia non riesce a uscire dalla stagnazione. E lo stesso vale negli altri Paesi che infatti, all'occorrenza, hanno varato misure ad hoc, come accaduto per esempio in Spagna e Portogallo. «Va poi considerato il forte legame tra immobili e ricchezza delle famiglie», ha aggiunto Rovere: «La crisi partita nel 2007-2008 ha fortemente penalizzato il prezzo degli immobili, ma il successivo aumento della tassazione attraverso l'aggravio dell'Imu ne ha impedito la ripresa». Basta pensare che dal 2012 a oggi il peso dell'imposta municipale sugli immobili è più che raddoppiato, e questo nonostante dal 2017 le prime case ne siano state esentate. Il calo di redditività ha inevitabilmente inciso sui prezzi, che si sono via via ridotti o che comunque non

sono riusciti a risalire la china della crisi si riduce anche il valore degli asset. Il risultato è che, come riportato da Nomisma, fatto 100 il valore degli immobili in Italia nel 2007, oggi in Italia il loro valore è sceso a 75, mentre in Francia e Uk è già a 97 e in Germania addirittura a 131. Un impoverimento del 25% in capo alle famiglie italiane non può che tradursi in un calo dei consumi, dunque del Pil, che infatti in Italia non decolla.

Che fare allora? La risposta parte dalle città attraverso il processo della rigenerazione urbana ovvero ambienti e immobili obsoleti, degradati e inquinanti, invece che rimanere in stato di abbandono, possono rinascere dando un contributo a tutta la collettività. «Problemi del genere affliggono anche altri Paesi e città, che però si sono mossi in maniera più mirata rispetto all'Italia», ha aggiunto Rovere. «Parigi per esempio ha identificato come prioritario il recupero delle periferie e lanciato 15 grandi progetti di rigenerazione urbana, che vanno a impattare su immobili, infrastrutture e mondo del lavoro». Proprio attraverso la rigenerazione urbana si potrà approdare a un modello di città policentrica, nuovo e più funzionale. Ogni centro sarà completo di servizi, scuole, infrastruttura, spazi commerciali e così via, diventando così volano della crescita dell'intera città. (riproduzione riservata)

ASSEMBLEA ASSOIMMOBILIARE

«Sgravi e semplificazioni per rigenerare le città»

Rovere: «Creare un quadro per investire risorse private e attrarre capitali stranieri»

Massimo Frontera

«Non chiediamo soldi pubblici e non vogliamo assistenza, chiediamo di investire risorse proprie e attrarre i capitali stranieri in Italia per realizzare una vera stagione di rigenerazione urbana». Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, va dritta al cuore delle richieste e delle preoccupazioni degli operatori del real estate, riuniti ieri a Roma per l'assemblea annuale, che nella sessione pubblica ha ospitato, tra gli altri, il ministro dei Beni culturali Dario Franceschini e la presidente della Commissione finanze della Camera Carla Ruocco. La presidente degli immobiliari ricorda che il settore ha visto aumentare progressivamente la pressione fiscale fino a contribuire con 40 miliardi di euro l'anno, dopo che nel 2012 ha subito la riduzione *ex lege* del 15% sui contratti di affitto con la Pa e il blocco dell'indicizzazione. «Misure di dubbia costituzionalità», sottolinea Rovere, che promettevano di essere temporanee e sono invece rimaste.

Rovere mostra i grafici e punta il dito sul trend che ha portato il gettito Imu dal 9,2 miliardi del 2012 ai 19 miliardi del 2019 e i prezzi del-

le case che invece sono calati 25% dall'inizio della crisi. E poi sferra l'attacco: «Il secondo governo Conte ci ha illuso con green new deal, che si è ridotto alla plastic tax», ha detto. «Ridurre la plastica è una cosa positiva per il pianeta - spiega - ma per la salute pubblica la vera emergenza è l'inquinamento dell'aria nelle nostre città, e il contributo del riscaldamento degli edifici all'inquinamento atmosferico supera quello dei trasporti su strada». È sul patrimonio immobiliare,

che si deve intervenire. «I bonus fiscali sono una buona leva, ma vanno estesi sia agli immobili residenziali per la locazione, sia soprattutto agli immobili non residenziali di società e fondi». «Di questo - riferisce il ministro Franceschini - se ne sta parlando in Parlamento, il discorso è aperto». Alcuni emendamenti alla manovra di Bilancio recepiscono alcune richieste di Assoimmobiliare, come la riduzione dal 20% al 12% della "entry tax" per le Siiq consentendo anche agli investitori esteri di coinvestire con società italiane su singoli progetti (senza rinunciare al regime Siiq). Queste misure, calcola Assoimmobiliare, stimolerebbero un nuovo gettito di 230 milioni dovuto a operatori esteri presenti in Italia.

Sul fronte delle regole si indica una strada alla politica nazionale. «Nell'inconcludenza di governo e Parlamento, dove languono vari Ddl sul consumo di suolo, alcune regioni hanno lavorato bene - ricorda Rovere - come la Lombardia, dove è stata appena pubblicata una norma sulla rigenerazione urbana, che accoglie contributi di Assoimmobiliare». La norma, in vigore dal 14 dicembre prossimo, snellisce le procedure, prevede sconti sugli oneri di costruzione e, soprattutto, concede incrementi di indice di edificabilità sul costruito fino al 20%. «È il modello da seguire», chiude Rovere.

GLI EMENDAMENTI

La "entry tax"

Alcuni emendamenti alla manovra di Bilancio recepiscono delle richieste di Assoimmobiliare, come la riduzione dal 20% al 12% della "entry tax" per le Siiq consentendo anche agli investitori esteri di coinvestire con società italiane su singoli progetti (senza rinunciare al regime Siiq)

L'impatto

Queste misure dell'emendamento alla manovra, calcola Assoimmobiliare, stimolerebbero un nuovo gettito di 230 milioni dovuto a operatori esteri presenti in Italia

Assoimmobiliare: non c'è ripresa senza il rilancio delle costruzioni

L'INIZIATIVA

ROMA Da semplici dormitori a moderni quartieri integrati con il resto della città, altamente sostenibili e all'avanguardia sotto il profilo dei servizi. La riqualificazione delle periferie oggi figura in cima alla lista delle priorità di Assoimmobiliare, associazione che rappresenta i massimi operatori e investitori di questo comparto. Lo ha ribadito la presidente Silvia Rovere durante l'assemblea generale dell'associazione, in presenza del ministro dei Beni culturali, Dario Franceschini, e del sottosegretario all'Economia Pier Paolo Baretta. Il responsabile di via del Collegio Romano, dalla sua, ha colto l'occasione per annunciare che l'esecutivo sta valutando la possibilità di estendere il bonus facciate pure agli alberghi. «Non vi può essere ripresa dei consumi e degli investimenti senza il contributo decisivo del settore immobiliare e delle costruzioni, dal cui rilancio passa una crescita stabile e sostenibile», ha sottolineato la Rovere. Per dare una spinta al comparto, il governo rosso-giallo punta su ecobonus, sismabonus e bonus facciate. Ma secondo l'associazione che rappresenta i protagonisti del real estate, in questa fase è necessario concentrarsi sulla rigenerazione delle aree suburbane, il cui ciclo di vita si sta rapidamente esaurendo. Per questo Assoimmobiliare insiste sull'importanza di disegnare un piano per il rilancio delle aree periferiche delle città che si traduca in un grande green new deal del mattone.

F. BIS.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ASSOIMMOBILIARE

**Il mattone
quotato chiede
la riforma
delle siiq**

(Messia a pagina 15)

Venerdì 6 Dicembre 2019

MERCATI

MF 15

ASSOIMMOBILIARE PROPONE UNA NORMA CHE FAREBBE SALIRE IL GETTITO DI 230 MILIONI

Manovre per la riforma delle siiq

L'obiettivo è richiamare gli investitori esteri per rilanciare uno strumento che in Italia non ha avuto lo sviluppo sperato. Si lavora all'inserimento nella legge di Bilancio

DI ANNA MESSIA

Le previsioni erano che le novità normative sulle società immobiliari di investimento quotato (siiq) potessero trovare spazio già nel decreto fiscale votato ieri alla Camera. Così non è stato e ora si punta alla legge di Bilancio con Assoimmobiliare in pressing. Perché, come sostenuto ieri dalla presidente dell'associazione immobiliare Silvia Rovere durante l'assemblea annuale 2019, per attrarre capitali esteri nel mattone italiano serve rimettere mano alle regole sulle siiq, strumenti che in Italia non hanno avuto lo sviluppo sperato. Misure che avrebbero un effetto positivo sul gettito fiscale di 230 milioni di euro, cui si aggiungerebbero imposte indirette legate al maggior volume di transazioni immobiliari stimabile in altri 25 milioni l'anno, dicono all'associazione. «Per migliorare l'afflusso di capitali esteri nel settore immobiliare italiano è necessario migliorare lo strumento delle siiq», ha det-

to Rovere. «Assoimmobiliare ha elaborato una proposta normativa che allinea l'Italia ai Paesi europei». Tre gli interventi richiesti: l'adeguamento dell'imposta di ingresso sulle siiq a quella delle imposte sul reddito delle società (dall'attuale 20% si passerebbe al 12%); l'allineamento della tassazione degli utili degli investitori stranieri che scelgono le siiq alla tassazione di altri Paesi i cui utili non vengono tassati localmente ma solo in capo al socio della società madre al momento della distribuzione; consentire agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali su singoli progetti senza rinunciare al regime siiq. «L'introduzione di queste misure aprirebbe il mercato italiano all'afflusso di investitori esteri con un beneficio sul gettito di 230 milioni più altri 25 milioni per l'aumento delle transazioni», ha sottolineato Rovere e a sentire Carla Ruocco, presidente della commissione Finanze alla Camera, spazi per modificare le siiq potrebbero esserci già

nella legge di Bilancio. «Alcuni articoli sono stati accantonati nel Decreto Fiscale con l'intenzione di votarli con la legge di Bilancio», ha dichiarato Ruocco. Del resto, come scritto ieri da *MF-Milano Finanza* anticipando i lavori dell'Assemblea, la tassazione -in particolare l'Imu che è stata introdotta nel 2011 come misura temporanea- ha penalizzato il mercato immobiliare italiano, che è uno dei pochi Paesi a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case raggiunto prima della crisi 2008. «La manovra del governo Monti ha comportato la crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale e tale aggravio ha portato la tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi», ha aggiunto Rovere. Assoimmobiliare ha elaborato anche una proposta per spingere il mercato delle locazioni residenziali da parte di operatori professionali che gestiscono l'investimento collettivo del risparmio, come fondi e sicaf. (riproduzione riservata)

Assoimmobiliare: Il governo lavori con noi per fare ripartire il settore e il Paese

Di [Redazione](#) -

5 Dicembre 2019



Pubblichiamo uno stralcio del discorso del presidente di Assoimmobiliare, Silvia Rovere, pronunciato in occasione dell'assemblea generale 2019 dell'associazione.

Come emerge dalle **relazioni di Banca d'Italia**, nel nostro Paese il valore complessivo degli **investimenti in costruzioni e della spesa per affitti e servizi di intermediazione immobiliare** rappresenta in un anno quasi **un quinto del PIL**. In **attività immobiliari è investito il 60% del patrimonio complessivo** delle famiglie. I **prestiti alle famiglie per mutui immobiliari e quelli alle imprese del settore** sono circa **un terzo degli impieghi bancari totali**.

Al tempo stesso i dati [Nomisma](#) evidenziano come l'Italia sia uno dei pochi Paesi Europei a **non aver recuperato il livello dei prezzi delle case** raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008. Esiste infatti una **evidente correlazione negativa** tra il pesante **inasprimento della tassazione immobiliare a partire dal 2012 e il prezzo delle abitazioni**: la manovra del **Governo Monti** ha comportato la **crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale** e tale aggravio ha portato il peso della tassazione complessiva sul settore a circa **40 miliardi di euro l'anno**.

La conseguenza di questa pesantissima tassazione è stata una **ulteriore decrescita dei prezzi delle case** – già crollati a seguito della crisi – e di conseguenza un’erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili (...).

La manovra del 2012 non aveva soltanto aggravato il peso fiscale, aveva anche **modificato le condizioni dei contratti dove la PA figurava come conduttore**: su tali contratti è stato applicato una riduzione del 15% e il blocco dell’indicizzazione. La modifica unilaterale ex-lege di un contratto di natura privatistica, secondo il parere di autorevoli giuristi, aveva profili di **dubbia costituzionalità**, ma in un momento di emergenza del Paese si è deciso, per senso di responsabilità, di non farli valere. Tuttavia, la riduzione del 15% dei canoni e il blocco dell’indicizzazione avrebbero dovuto essere misure temporanee, sarebbero dovute durare 2 anni: invece ne stiamo parlando oggi perché tutti i governi successivi le hanno confermato. Il danno di credibilità che queste decisioni causano nei confronti degli investitori domestici e internazionali (...) è di gran lunga superiore ai risparmi che si sono generati (...).

Il new green deal e la rigenerazione urbana

La **moderata ripresa dell’economia nel biennio 2016-2017** è stata trainata principalmente dal buon andamento delle esportazioni, mentre la **domanda interna** è rimasta **debole** e oggi siamo in **stagnazione**.

Di fronte al rallentamento delle prospettive di crescita mondiale, minacciate dalle guerre commerciali in corso, la **politica economica** del nostro Paese deve necessariamente **perseguire l’obiettivo della ripresa degli investimenti** e dei consumi interni. Che non vi può essere (...) senza il contributo decisivo del settore immobiliare e delle costruzioni (...).

Il discorso di insediamento del **Governo Conte II**, con il riferimento al **new green deal** ci aveva fatto ben sperare: pensavamo che si fosse capito quanto è importante e urgente, anche in un’ottica di sostenibilità ambientale, far ripartire gli investimenti sulla riqualificazione di un patrimonio immobiliare pubblico e privato che nel suo complesso mostra chiari i segni della carenza di manutenzione negli oltre 10 anni di crisi.

Invece il new green deal si è tradotto nella plastic tax!

(...) Certamente la riduzione dell’uso della plastica è positiva per il pianeta e noi siamo assolutamente a favore di politiche che vanno nella direzione di politiche che tutelano l’ambiente, ma **dal punto di vista della salute pubblica in questo momento la vera emergenza è l’inquinamento dell’aria nelle nostre**

città, per il quale l'Italia è già stata deferita due volte alla Corte di Giustizia Europea (nel 2018 e di nuovo nel 2019 – per aver sistematicamente superato i valori limite di biossido di azoto in 10 città in cui vivono oltre 7 milioni di persone).

Occorre ribadire che il **contributo del riscaldamento degli edifici all'inquinamento atmosferico è di gran lunga superiore a quello del sistema dei trasporti** su strada, con un divario che è largamente cresciuto negli ultimi anni come mostrano chiaramente i dati **Eurostat** (...). Occorrono interventi di larga scala sull'efficienza energetica degli edifici e sulla rigenerazione delle periferie.

Guardando alla Legge di Bilancio, gli incentivi alle famiglie (ecobonus e sisma bonus), che pure dimostrano come la leva fiscale possa essere ben utilizzata per favorire gli investimenti (infatti hanno generato circa 28 miliardi di Pil sia nel 2017 sia nel 2018), **non sono tuttavia sufficienti** perché operano limitatamente agli immobili a uso abitativo di proprietà dei privati. Occorre dunque una politica complessiva che stimoli gli investimenti in chiave di riqualificazione sia di case da destinare alla locazione sia di immobili che non sono di proprietà delle famiglie (come uffici, centri commerciali, ospedali, scuole, residenze sanitarie assistite, residenze studentesche). (...).

La rigenerazione urbana è la risposta: come dimostrano i numerosi casi di successo che sono stati realizzati in molte città Europee che hanno un tema di crescita e riconoscono che l'industria immobiliare può dare un importante contributo (Amsterdam, Parigi, Berlino, Colonia, Marsiglia, Lisbona, per citarne alcune), questi progetti di riqualificazione su larga scala delle periferie ridanno vita a quartieri che erano caratterizzati da gravi situazioni di povertà, degrado e insicurezza.

Questi interventi, che generano un contributo positivo anche in chiave di sostenibilità, sono stati realizzati grazie all'investimento di capitali istituzionali, che sono stati attirati da incentivi mirati ma soprattutto da chiarezza e costanza delle regole (...). Si è così attivata una **competizione virtuosa tra le grandi città** che hanno compreso l'occasione offerta da una situazione perdurante di tassi d'interesse talmente bassi da portare naturalmente gli investitori a ricercare rendimento in un'asset class d'investimento, quella dello sviluppo immobiliare, tradizionalmente percepita come rischiosa. Abbiamo un'occasione straordinaria da cogliere ma dobbiamo far sì che i capitali internazionali scelgano di puntare sulle nostre città.

In Italia soltanto Milano, favorita da fondamentali molto solidi e da una **continuità dell'azione amministrativa**, sta beneficiando di questa opportunità unica.

La nuova **legge regionale della Lombardia**, pubblicata in questi giorni, introduce **misure di semplificazione e incentivazione** che ci auguriamo possano estendere a tutta la Regione i benefici del ciclo positivo della città di Milano.

Assoimmobiliare ha partecipato attivamente alla stesura della norma (...). E' stato possibile, attraverso il confronto aperto e costruttivo, arrivare in pochi mesi a una **riforma organica e innovativa** di tutta a materia del governo del territorio: i capisaldi sono la semplificazione dei procedimenti, il potenziamento dell'indifferenza funzionale, incentivi volumetrici (con bonus ex lege fino al 20% dell'indice massimo di edificabilità previsto) ancorati al perseguimento di criteri di sostenibilità ambientale e sociale (ad esempio le bonifiche, il superamento delle barriere architettoniche) la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

Analoghe normative sono state approvate recentemente in Emilia Romagna, in Veneto e in Lazio e molte città si stanno dotando di Pgt che vanno nella stessa direzione.

Questa **maggiore attenzione delle amministrazioni locali allo sviluppo del territorio** e delle città non discende soltanto dalla competenza attribuita dall'ordinamento costituzionale, ma deriva anche da una maggiore vicinanza ai cittadini/elettori che si traduce in una capacità di visione e di programmazione dell'azione politica in funzione di obiettivi di medio periodo (...).

Il rilancio di Roma Capitale

Consentitemi di aprire una parentesi su **Roma Capitale**: la costante **perdita di posizioni in tutte le classifiche di competitività non fa altro che certificare un declino della città** che i cittadini Romani vivono ormai da tempo.

Il divario accumulato nelle infrastrutture e nei servizi di mobilità, nell'offerta e nell'efficienza dei servizi pubblici e in quasi tutti i parametri che compongono l'attrattività di una città con vocazione internazionale, temo che richiederà molti anni per essere colmato.

Roma, la città eterna, la capitale **dove sono stati firmati i Trattati istitutivi della Comunità Economica Europea nel 1957**, non è nemmeno stata considerata dalle agenzie europee e dalle multinazionali che dovevano ricollocarsi **post-Brexit**.

Mentre le altre capitali facevano a gara per mostrarsi attrattive, l'unico provvedimento dell'amministrazione che ha riguardato il nostro settore è stato **l'incomprensibile blocco totale delle licenze per le medie superfici commerciali nel centro città**, che ha paralizzato le attività per oltre 2 anni. Grazie anche all'intervento di Assoimmobiliare, l'Assemblea Capitolina ha sostanzialmente ripristinato le regole preesistenti, che pur non essendo propriamente orientate al mercato, consentono almeno di poter ottenere le licenze per talune categorie merceologiche (...).

Dopo l'esperienza positiva **del tavolo C'è Milano da fare**, che ha contribuito in maniera importante ad indirizzare il contenuto del Pgt di Milano, abbiamo avviato un analogo tavolo di lavoro su Roma. Come per Milano, troveremo una sintesi e presenteremo le nostre proposte all'amministrazione (...). Una cosa però la chiediamo subito: chiediamo alle amministrazioni locali, comune, provincia e regione, di **mostrare capacità di visione, lealtà e senso di responsabilità** quando si prendono decisioni che hanno impatto su chi ha effettuato importanti investimenti. Roma Capitale non può più permettersi di stare ferma a causa di situazioni di conflitto e di contrapposizione motivati da interessi politici di parte (...).

Le proposte di Assoimmobiliare

Se le regioni dimostrano sensibilità e attenzione alla potenzialità della rigenerazione urbana, **manca invece completamente una visione del governo e del parlamento** sul tema (...). Conosciamo l'approccio pragmatico e aperto che il ministro (Franceschini, *ndr*) ha adottato fin dal suo precedente incarico come ministro dei Beni e delle Attività Culturali (...). E' un metodo che guarda positivamente alle migliori esperienze internazionali per valorizzare le nostre eccellenze (...). E' un metodo che permetterebbe di far partire i grandi progetti di rigenerazione in un contesto favorevole dal punto di vista dei capitali disponibili. Il Governo tuttavia non sembra abbia identificato questa priorità, e certamente non sarà l'introduzione del **bonus facciate** a cambiare il volto delle città, mentre il Parlamento porta avanti discussioni inconcludenti su diversi progetti di legge sulla rigenerazione e sul consumo di suolo. E dunque, nell'attesa, l'intera materia continua ad essere normata dalla Legge Urbanistica del 1942. Stiamo dicendo che tuttora, nel 2019, "l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico nel territorio del Regno" sono **disciplinati dalla Legge 1150 promulgata il 17 agosto del 1942 da Vittorio Emanuele III, re d'Italia e d'Albania, Imperatore d'Etiopia** (...).

Sappiamo che già più di metà della popolazione mondiale vive nelle città e secondo il **rapporto dell'Onu (World Urbanization Prospect 2018)** entro il 2050 saranno oltre due terzi degli abitanti a vivere nelle città. Questi trend demografici sono dettati principalmente da innovazioni tecnologiche

che incidono profondamente sulle opportunità e sugli stili di vita delle persone e chiaramente **non possono essere frenati da un ministero**. Quello che invece è possibile e doveroso fare è **governare in funzione di questi cambiamenti e trasformarli in opportunità di crescita economica e di miglioramento delle condizioni di vita** delle persone (...).

Oggi ci sarebbero tutte le **condizioni per lanciare un vero new green deal** che si ponga come obiettivo la rigenerazione delle periferie e la crescita sostenibile delle città: e si tratta di sostenibilità non solo economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale. Infatti occorre dare una risposta ad una crescente domanda di abitazioni in locazione richieste dalle famiglie a basso reddito, dagli studenti, da giovani coppie, lavoratori che devono cambiare città e anziani. Riteniamo che per rispondere alle sfide dello sviluppo urbano e dare risposte alle esigenze delle persone occorra prioritariamente agire in due direzioni: **attrarre nel mercato immobiliare maggiori investimenti istituzionali, anche dall'estero, e rimuovere gli ostacoli, prevalentemente di natura fiscale**, che oggi gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del mercato delle locazioni abitative (...).

La proposta, nello specifico, introduce tre innovazioni:

- 1) **adegua l'imposta di ingresso (l'entry tax) nel regime Siiq** ai valori delle imposte sul reddito delle società, così che dall'attuale 20% di entry tax (che rappresenta un forte disincentivo all'adozione del regime SIIQ) si passerebbe al 12%;
- 2) **allinea la tassazione degli utili degli investitori stranieri che operano in Italia in regime Siiq alla tassazione applicata in altri Paesi** alla medesima fattispecie di investitori, i cui utili non vengono generalmente tassati localmente ma solo in capo al socio della società madre in sede di distribuzione;
- 3) **consente agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali** su singoli progetti **senza rinunciare al regime Siiq**.

L'introduzione di queste misure aprirebbe il mercato italiano all'afflusso di investitori esteri con un effetto positivo anche sul gettito fiscale, quantificabile in **circa 230 milioni di euro**, cui si aggiungerebbero imposte indirette legate al maggior volume di transazioni immobiliari stimabili in maniera prudenziale in almeno 25 milioni di euro aggiuntivi annui.

Un volume più rilevante di investimenti esteri in Italia genererebbe anche un **incremento degli investimenti nel settore delle costruzioni e delle riqualificazioni** di immobili esistenti, con impatto ancor più diretto e significativo sul Pil, attraverso lo sviluppo dell'indotto e il sostegno all'occupazione.

In continuità con le migliori regolamentazioni ed esperienze del social housing in Italia, Assoimmobiliare ha inoltre elaborato una **proposta normativa per la promozione della locazione**

abitativa mirante a sviluppare il mercato delle locazioni residenziali da parte degli operatori professionali che gestiscono l'investimento collettivo del risparmio (i.e. immobiliari di gestione, fondi comuni e Sicaf). La proposta prevede che, in relazione alle locazioni e cessioni di fabbricati abitativi non di lusso, possa essere esercitata l'opzione per l'imposizione Iva, rimuovendo così il disincentivo per gli investitori rappresentato dall'impossibilità di detrarre l'Iva assolta a monte al momento dell'acquisto che oggi rende non conveniente l'investimento in immobili residenziali da parte di investitori istituzionali.

Abbiamo auspicato che queste proposte potessero sin da subito, sin dall'attuale sessione di Bilancio, essere accolte dalle istituzioni ed entrare nel quadro normativo, innovandolo e ridando ossigeno, in questa fase economica delicatissima, al settore delle costruzioni e dell'immobiliare attraverso l'afflusso di investimenti privati.

Se ciò non fosse possibile in questo momento, Assoimmobiliare continuerà a lavorare nei prossimi mesi insieme a governo, parlamento, amministrazioni regionali e comunali, portando la vastissima e concreta esperienza dei propri associati, alla definizione di **politiche per le città** – e per gli investimenti nelle città – che le rendano competitive, aperte, sicure, pulite e a misura delle nuove esigenze di residenza, lavoro e vita dei cittadini.

https://www.monitorimmobiliare.it/assoimmobiliare-rovere-meno-fisco-e-piu-investimenti-per-rigenerare-citta_20191251512

Assoimmobiliare: Rovere, meno fisco e più investimenti per rigenerare città

di G.I. 5 Dicembre 2019



"Per rispondere alle sfide dello sviluppo urbano e dare risposte alle esigenze delle persone occorre prioritariamente agire in due direzioni: attrarre nel mercato immobiliare maggiori investimenti istituzionali, anche dall'estero, e rimuovere gli ostacoli, prevalentemente di natura fiscale, che oggi gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del mercato delle locazioni abitative". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione a Roma.

L'associazione degli operatori del real estate chiede, tra le altre cose, di abbassare dal 20% al 12% la "entry tax" per le Siiq (società di gestione e/o sviluppo di portafogli immobiliari), allineare la tassazione degli utili degli investitori stranieri che operano in Italia in regime Siiq alla tassazione degli altri paesi e, infine, consentire agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali su singoli progetti senza rinunciare al regime Siiq.

Per la presidente Rovere, inoltre, legge urbanistica della Lombardia è il modello da seguire. "La nuova legge regionale della Lombardia, pubblicata in questi giorni, introduce misure di semplificazione e incentivazione che ci auguriamo possano estendere a tutta la Regione i benefici del ciclo positivo della città di Milano".

La presidente ha indicato alcuni capisaldi della norma (che entrerà in vigore il 14 dicembre): semplificazione dei procedimenti, incentivi volumetrici fino al 20% dell'indice massimo di edificabilità previsto, riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

"Per rispondere alle sfide dello sviluppo urbano e dare risposte alle esigenze delle persone occorre prioritariamente agire in due direzioni: attrarre nel mercato immobiliare maggiori investimenti istituzionali, anche dall'estero, e rimuovere gli ostacoli, prevalentemente di natura fiscale, che oggi gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del mercato delle locazioni abitative". Lo ha detto la presidente di Assoimmobiliare Silvia Rovere parlando all'assemblea dell'associazione a Roma.

L'associazione degli operatori del real estate chiede, tra le altre cose, di abbassare dal 20% al 12% la "entry tax" per le Siiq (società di gestione e/o sviluppo di portafogli immobiliari), allineare la tassazione degli utili degli investitori stranieri che operano in Italia in regime Siiq alla tassazione degli altri paesi e, infine, consentire agli investitori esteri di effettuare i loro investimenti in Italia in associazione con operatori locali su singoli progetti senza rinunciare al regime Siiq.

Per la presidente Rovere, inoltre, legge urbanistica della Lombardia è il modello da seguire. "La nuova legge regionale della Lombardia, pubblicata in questi giorni, introduce misure di semplificazione e incentivazione che ci auguriamo possano estendere a tutta la Regione i benefici del ciclo positivo della città di Milano".

La presidente ha indicato alcuni capisaldi della norma (che entrerà in vigore il 14 dicembre): semplificazione dei procedimenti, incentivi volumetrici fino al 20% dell'indice massimo di edificabilità previsto, riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

<https://www.firstonline.info/assoimmobiliare-punta-sulla-rigenerazione-urbana/>

Assoimmobiliare punta sulla rigenerazione urbana

6 Dicembre 2019, 6:30 | di [Valentina Nubola](#) |

L'Assemblea Annuale di Assoimmobiliare, che si è tenuta a Roma, ha messo in evidenza due necessità per rilanciare il mercato immobiliare: attrarre nuovi capitali e rimuovere gli ostacoli fiscali sugli investimenti



Nell'**Assemblea Annuale di Assoimmobiliare**, tenutasi a Roma presso la Sala convegni dello Studio Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, con la partecipazione del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, **Dario Franceschini** e i Sottosegretari **Salvatore Margiotta** e **Roberto Morassut**, la **rigenerazione urbana**, fondamentale per attrarre investimenti sul suolo nazionale e portare ad una rinascita delle città, è stato il tema centrale.

Tobia Zevi, Coordinatore Desk Global Cities dell'ISPI (Istituto per gli Studi di Politica Internazionale), ha aperto l'assemblea parlando delle **Global Cities** e della necessità di trattare questo come un tema geopolitico. Secondo Zevi, le città globali sono le realtà urbane più influenti del pianeta, in grado di attrarre persone altamente qualificate (abitate da più del 50% della popolazione), trascurando le loro periferie. Sebbene le città acquisiscano sempre più importanza, allo stesso tempo, producono una forte spaccatura tra questi due mondi. Alla domanda se è possibile ricucire questa rottura, Zevi ha risposto che occorre avere un **progetto integrato e sostenibile, che metta al centro i cittadini** e non le Smart City.

Sono intervenuti al dibattito anche Luca Montuori e Simonetta Cenci, rispettivamente Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale e del Comune di Genova, il Deputato Alessandro Cattaneo, già sindaco di Pavia e infine Federica Galloni, Direttore Generale Archeologia, belle arti e paesaggio del MiBACT.

Silvia Rovere ha ricordato i dati del recente Rapporto di Nomisma, preoccupanti, perchè vi si evidenzia come **l'Italia sia uno dei pochi Paesi EU a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008**. La manovra del Governo Monti ha comportato un pesante inasprimento della tassazione immobiliare dal 2012, e un'ulteriore decrescita dei prezzi delle case e, di conseguenza, un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che costituisce il 60% degli investimenti in attività immobiliari. La riduzione complessiva del valore dei risparmi ha un impatto negativo sul consumo e sulla crescita economica del Paese.

La Presidentessa ha sottolineato la necessità di **stimolare la domanda interna per ottenere una crescita stabile e sostenibile del Paese**, ma tutto ciò non può avvenire senza il contributo del settore immobiliare e delle costruzioni. È necessaria una politica che stimoli gli investimenti in chiave di riqualificazione non solo di immobili privati, ma anche pubblici come scuole, ospedali, uffici, ecc. Come dimostrato da molte città Europee che hanno riconosciuto il contributo che il settore immobiliare può dare, la risposta è **una riqualificazione su larga scala delle periferie**, caratterizzate da gravi situazioni di povertà e degrado urbano. Interventi che sono stati realizzati grazie all'investimento di capitali istituzionali, ma soprattutto grazie alla chiarezza e alla costanza delle norme. Le città europee hanno capito la necessità, in una situazione di tassi d'interesse bassi, di portare i risparmiatori ad investire nello sviluppo immobiliare, sebbene questo sia percepito come un'attività rischiosa. Bisogna far in modo da attirare l'afflusso di capitali internazionali sulle nostre città, in questo quadro solo Milano sembra beneficiare di tale opportunità, probabilmente grazie alla continuità amministrativa. La recente **legge regionale della Lombardia** introduce misure di semplificazione e incentivazione a cui le altre città italiane dovrebbero aspirare. Assoimmobiliare ha partecipato attivamente alla stesura di tale normativa. Tuttavia, l'instabilità politica che caratterizza il nostro paese non permette di definire politiche economiche efficaci di lungo periodo. Durante il suo discorso, Silvia Rovere ha aperto una parentesi sulla situazione di **Roma capitale**, sempre più in declino per quanto riguarda mobilità, efficienza e offerta dei servizi. L'obiettivo è quello di provvedere al rilancio della capitale, sulla scia di Milano, ma questo richiederebbe una stretta collaborazione tra istituzioni, imprese e investitori. Nonostante le Regioni abbiano dimostrato interesse alle potenzialità della rigenerazione urbana, **l'assenza di una visione da parte del Governo e del Parlamento**, invece, si fa sentire. Alla presenza del Ministro Franceschini e dei Sottosegretari Margiotta e Morassut, Silvia Rovere, li invita a presentare la sfida, che l'industria sta affrontando, a tutto il Governo, in modo che la collaborazione da parte di entrambi possa trasformare queste opportunità in realtà. Come evidenziato dal **Rapporto dell'Onu del 2018**, nel 2050 due terzi degli abitanti andranno a vivere nelle città, ma se l'intera materia continua ad essere regolamentata **dalla Legge Urbanistica del 1942**, non si può di certo aspirare ad una crescita economica e ad un miglioramento delle condizioni di vita delle persone. I presupposti per cui venga posto come obiettivo la rigenerazione delle periferie e la crescita sostenibile delle città, non solo economica e ambientale, ma soprattutto sociale, ci sono. Secondo l'industria bisognerebbe agire in due direzioni: **attrarre nel mercato immobiliare un maggior afflusso di capitale**, internazionale e domestico e, al contempo, **rimuovere gli ostacoli di natura fiscale** che gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del settore.

Infine, la Presidentessa ha concluso la sua relazione con la proposta normativa elaborata da Assoimmobiliare, che propone di rinnovare la legislazione italiana in materia delle **Società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)**, in modo da aprire il mercato italiano all'afflusso di investitori esteri, avendo sia un effetto sul gettito fiscale che un incremento di investimento nel settore delle costruzioni e delle riqualificazioni di immobili esistenti e, infine, un impatto positivo sul Pil e sull'occupazione.

L'assemblea pubblica si è conclusa con **l'intervento del Ministro Dario Franceschini**, che ha sottolineato l'importanza di una riqualificazione dei quartieri periferici, non solo dei centri storici come avvenuto negli ultimi settant'anni. Tuttavia, questo tipo di operazioni richiedono tempi lunghi e il Governo non può dare garanzie in merito.

<https://www.idealista.it/news/finanza/investimenti/2019/12/05/137642-assoimmobiliare-intervenire-sulla-leva-fiscale-per-rilanciare-il-settore?xts=582070&xtor=RSS-184>

Assoimmobiliare: “Intervenire sulla leva fiscale per rilanciare il settore”



Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare

06 dicembre 2019, 9:46

“Usare la leva fiscale per il lancio di un’industria che contribuisce al 20% del Pil del Paese”. Lo ha detto a *idealista/news* Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, a margine dell’Assemblea Annuale 2019 che si è svolta a Roma il 5 dicembre.

Il settore contribuisce al 20% del Pil del Paese

A margine dell’Assemblea Annuale 2019, la presidente di Assoimmobiliare ha detto a *idealista/news*: “Manca una visione d’insieme. Alcuni provvedimenti che oggi sono stati anche richiamati dai relatori possono essere visti positivamente – parlo dell’ecobonus, del bonus sulle facciate –, ma nessuno di questi è veramente risolutivo per il grande tema che abbiamo posto, cioè **usare la leva fiscale per il lancio di un’industria che contribuisce al 20% del Pil del Paese**”.

Il 60% del risparmio è investito in case

Aggiungendo: “L’**impatto della tassazione** estremamente pesante ha ulteriormente **depresso sia l’industria sia il valore degli immobili**, con un impatto tra l’altro molto negativo per le famiglie, perché **il 60% del risparmio è investito in case** e le case hanno perso valore non solo dal picco, ma addirittura dal 2011, quando tutti gli altri Paesi hanno ricominciato a crescere, da allora le case degli italiani hanno perso il 20% del valore in media”.

Un utilizzo intelligente della leva fiscale per attrarre capitale straniero

Rovere ha quindi affermato: “Ci vuole un approccio integrato, ci vuole un **utilizzo intelligente della leva fiscale**, ma non per mettere in difficoltà il bilancio dello Stato, bensì **per attrarre capitale straniero**. La **rigenerazione delle periferie**, la **riqualificazione del grande patrimonio immobiliare pubblico** si può fare con i **capitali privati**, come si fa in tutti gli altri Paesi, dove tutte le principali città stanno competendo nell’attrarre capitali per rigenerare immobili che sono costruiti per lo più negli Anni ’50 e ’60, quindi hanno un bisogno assolutamente urgente di essere qualificati per ridurre i consumi, l’inquinamento, per migliorare la vivibilità delle persone, per aumentare il verde pubblico, per ridurre le emissioni. L’impatto in termini di vantaggi sociali e ambientali per tutti è incommensurabile. Questo tema deve diventare la priorità del

governo del Paese. Anche chi transita per poco tempo deve in quel tempo pensare all'interesse generale e quindi portare avanti le azioni che servono”.



Il peso della tassazione complessiva sul settore è di circa 40 miliardi di euro l'anno

Nella sua relazione, Rovere ha evidenziato alcuni dati interessanti. Innanzitutto, ha ricordato qual è il **valore complessivo degli investimenti in costruzioni e della spesa per affitti e servizi di intermediazione immobiliare**: “Come emerge dalle relazioni di Banca d'Italia, nel nostro Paese il valore complessivo degli investimenti in costruzioni e della spesa per affitti e servizi di intermediazione immobiliare rappresenta in un anno quasi un quinto del Pil. **In attività immobiliari è investito il 60 per cento del patrimonio complessivo delle famiglie**. I prestiti alle famiglie per mutui immobiliari e quelli alle imprese del settore sono circa un terzo degli impieghi bancari totali”.

La presidente di Assoimmobiliare ha poi fatto riferimento al **calo dei prezzi delle case** e al **ruolo giocato dalla tassazione**: “Al tempo stesso i dati Nomisma evidenziano come l'Italia sia uno dei pochi Paesi europei a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008. Esiste infatti una evidente correlazione negativa tra il pesante inasprimento della tassazione immobiliare a partire dal 2012 e il prezzo delle abitazioni: la manovra del governo Monti ha comportato la crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale e tale aggravio ha portato **il peso della tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi di euro l'anno**. La conseguenza di questa pesantissima tassazione è stata **una ulteriore decrescita dei prezzi delle case** – già crollati a seguito della crisi – e di conseguenza **un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie**, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili. Ed è evidente che la perdita di valore dei risparmi impatta negativamente sulla propensione al consumo e quindi sul Pil del Paese”.

Il contributo del settore immobiliare e delle costruzioni per la ripresa di consumi e investimenti

Parlando poi, nella relazione, della necessità di perseguire una politica economica che punti alla **ripresa degli investimenti e dei consumi interni**, Rovere ha affermato: “Non vi può essere ripresa dei consumi e degli investimenti senza il contributo decisivo del settore immobiliare e delle costruzioni e il rilancio dovrebbe essere la priorità di una politica che voglia davvero darsi l'obiettivo della crescita stabile e sostenibile”.

Gli investimenti sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato

Sul fronte della **riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato**, la presidente di Assoimmobiliare ha sottolineato che “il contributo del riscaldamento degli edifici all'inquinamento atmosferico è di gran lunga superiore a quello del sistema dei trasporti su strada”. Rimarcando: “Occorrono **interventi di larga scala sull'efficienza energetica degli edifici e sulla rigenerazione delle periferie**”.

Aggiungendo: “Guardando alla legge di Bilancio, gli incentivi alle famiglie – come ecobonus e sismabonus –, che pure dimostrano come la leva fiscale possa essere ben utilizzata per favorire gli investimenti, non sono tuttavia sufficienti perché operano limitatamente agli immobili ad uso abitativo di proprietà dei privati. Occorre dunque una politica complessiva che stimoli gli **investimenti in chiave di riqualificazione sia di**

case da destinare alla locazione sia di immobili che non sono di proprietà delle famiglie, come uffici, centri commerciali, ospedali, scuole, residenze sanitarie assistite, residenze studentesche. Questo anche per dare una risposta in termini di sostituzione edilizia alla situazione di grave degrado dei quartieri di Edilizia residenziale pubblica per i quali la prolungata mancanza d'interventi di manutenzione ha compromesso la possibilità di rigenerare gli edifici".

Le grandi potenzialità della rigenerazione urbana

Con la sua relazione, Rovere ha quindi posto l'accento sulle **potenzialità della rigenerazione urbana**, sottolineando però che se le Regioni mostrano sensibilità e attenzione verso questa tema, lo stesso non accade a livello di governo e Parlamento, ed evidenziando che la materia "continua ad essere normata dalla legge Urbanistica del 1942". La presidente di Assoimmobiliare ha affermato: "Oggi ci sarebbero tutte le condizioni per lanciare **un vero new green deal** che si ponga come obiettivo la **rigenerazione delle periferie** e la **crescita sostenibile delle città**: e si tratta di sostenibilità non solo economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale. Infatti, occorre dare una risposta ad una **crescente domanda di abitazioni in locazione** richieste dalle famiglie a basso reddito, dagli studenti, da giovani coppie, lavoratori che devono cambiare città e anziani. Riteniamo che per rispondere alle sfide dello sviluppo urbano e dare risposte alle esigenze delle persone occorra prioritariamente agire in due direzioni: attrarre nel mercato immobiliare **maggiori investimenti istituzionali**, anche dall'estero, e **rimuovere gli ostacoli, prevalentemente di natura fiscale**, che oggi gravano sugli investimenti destinati allo sviluppo del mercato delle locazioni abitative".

Le proposte di Assoimmobiliare

In conclusione, la presidente di Assoimmobiliare ha illustrato alcune proposte avanzate dall'associazione. In particolare, una proposta volta ad **aumentare l'afflusso dei capitali esteri nel settore immobiliare italiano** migliorando l'attrattiva dello strumento delle Società di investimento immobiliare quotate (Siiq) rendendolo più consono alle esigenze degli investitori internazionali. E una proposta normativa per la **promozione della locazione abitativa** per sviluppare il mercato delle locazioni residenziali da parte di operatori professionali che gestiscono l'investimento collettivo del risparmio.



Pensare a interventi che non riguardino solo esigenze private, ma in generale gli edifici pubblici

Presente anche il ministro per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo, Dario Franceschini. Nel suo intervento, Franceschini ha innanzitutto ricordato come gli interventi nel settore immobiliare richiedano azioni e programmazione lunga e i governi italiani non sono molto stabili. Affrontando il tema degli **incentivi fiscali**, il ministro ha affermato: "Il bonus facciate metterà in moto le città e andrà a incrociarsi con gli altri bonus fiscali. Penso anche io che in futuro ci sia la necessità di pensare a degli **interventi che non riguardino solo esigenze private, ma in generale gli edifici pubblici**". Franceschini ha quindi sottolineato che in Parlamento in queste ore si sta ragionando sulla possibilità di estendere il bonus facciate anche agli alberghi. Concludendo: "E' il caso di attrarre investitori stranieri nel mercato immobiliare residenziale, non soltanto quello commerciale. Questo è un grande tema da portare avanti insieme".

Le tavole rotonde

L'incontro è stato ricco di riflessioni. La mattinata, infatti, si è aperta con una relazione di Tobias Zevi, coordinatore desk Global Cities, Ispi, che ha mostrato alcuni dati interessanti relativi alla trasformazione delle città, al fenomeno dell'urbanizzazione con tutto ciò che vi ruota attorno. Secondo quanto emerso, in particolare, da fonte Onu, nel 2018 il 54% della popolazione mondiale viveva in aree urbane, nel 2030 sarà il 70% della popolazione mondiale a vivere in contesti urbani.



Si sono poi susseguite due tavole rotonde. La prima ha visto coinvolti Alessandro Cattaneo, deputato e già sindaco di Pavia, il quale ha sottolineato la necessità di fare molti passi in avanti nel rapporto con i soggetti privati; Simonetta Cenci, assessore all'Urbanistica del Comune di Genova; Federica Galloni, direttore generale archeologia, belle arti e paesaggio del Mibact; Luca Montuori, assessore all'Urbanistica di Roma Capitale, che ha parlato in particolare del progetto ReinventIAMO Roma.



La seconda ha visto coinvolti Salvatore Margiotta, sottosegretario alle Infrastrutture e ai Trasporti; Roberto Morassut, sottosegretario all'Ambiente e alla tutela del territorio e del mare; Carla Ruocco, presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, che ha ricordato alcune misure del decreto fiscale, tra cui l'estensione del ravvedimento operoso per i tributi locali, affermando che "è una misura corretta che estende un'opportunità per i contribuenti", gli interventi per l'edilizia scolastica, la nuova formulazione dell'articolo 4.

<https://www.investiremag.it/investire/2019/12/06/news/tasse-assoimmobiliare-sul-settore-un-peso-da-40-miliardi-l-anno-8103/>

REAL ESTATE

Tasse, Assoimmobiliare: Sul settore un peso da 40 miliardi l'anno

La presidentessa Rovere: "Questa pesantissima tassazione è stata una ulteriore decrescita dei prezzi delle case, già crollati a seguito della crisi e di conseguenza un'erosione dei risparmi delle famiglie"



Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare

"I dati Nomisma evidenziano come **l'Italia sia uno dei pochi Paesi Europei a non aver recuperato il livello dei prezzi delle case** raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008. Esiste infatti una evidente correlazione negativa tra il pesante inasprimento della tassazione immobiliare a partire dal 2012 e il prezzo delle abitazioni". Così la presidentessa di **Assoimmobiliare, Silvia Rovere** in occasione della sua relazione in occasione dell'Assemblea Annuale dell'associazione a Roma.

"La manovra del governo Monti", continua Rovere, "ha comportato la crescita di oltre il 200% dell'Imu sugli immobili diversi dall'abitazione principale e tale aggravio ha portato il peso della tassazione complessiva sul settore a circa 40 miliardi di euro l'anno".

La conseguenza, scrive *Adnkronos*, di questa pesantissima tassazione, per la presidentessa, "è stata una ulteriore decrescita dei prezzi delle case - già crollati a seguito della crisi - e di conseguenza un'erosione strutturale dei risparmi delle famiglie, che sono appunto investiti per circa il 60% in immobili. Ed è evidente che la perdita di valore dei risparmi impatta negativamente sulla propensione al consumo e quindi sul Pil del Paese".

La manovra del 2012, aggiunge, "non aveva soltanto aggravato il peso fiscale, aveva anche modificato **le condizioni dei contratti dove la Pa figurava come conduttore**: su tali contratti è stato applicato una riduzione del 15% e il blocco dell'indicizzazione".

La modifica unilaterale ex-lege di un contratto di natura privatistica, secondo il parere di autorevoli giuristi, sottolinea Rovere, "aveva profili di dubbia costituzionalità, ma in un momento di emergenza del Paese si è deciso, per senso di responsabilità, di non farli valere. Tuttavia, la riduzione del 15% dei canoni e il blocco dell'indicizzazione avrebbero dovuto essere misure temporanee, sarebbero dovute durare 2 anni: invece ne stiamo parlando oggi perché tutti i Governi successivi le hanno confermato". Il danno di credibilità che queste decisioni, aggiunge Rovere, "causano nei confronti degli investitori domestici e internazionali che avevano acquisito tali immobili, contando sull'affidabilità del conduttore pubblico nell'adempimento degli obblighi contrattuali, è di gran lunga superiore ai risparmi che si sono generati. L'abbiamo pagato e lo continueremo a pagare con uno spread sui titoli di Stato a dieci anni che, pur se lontano dai massimi, continua ad essere superiore a quello della Spagna ed oggi addirittura a quello della Grecia".