

Webinar ASPESI, Scalera (Mef): “Il governo al lavoro su un capitolo di ‘ristori’ per una fase di ripresa”

Ci saranno una fase 2, in cui si dovrà supportare il sistema, e una fase 3, nella quale saranno chiare le prospettive di avvio di tutta l’economia



Alcuni interventi allo studio del governo per la ripresa del Paese / Gtres

[Commenti](#)

Autore: [@stefania_giudice](#)

23 aprile 2020, 8:31

L'emergenza coronavirus ha inevitabilmente colpito anche il settore immobiliare. I rappresentanti del comparto chiedono l'attenzione del governo e avanzano delle proposte volte ad affrontare la situazione di crisi che si è venuta a creare, ma anche a favorire il rilancio del mercato. Di questo si è parlato nel corso del webinar a cura di ASPESI “Confronto tra governo e rappresentanza immobiliare. Provvedimenti e proposte per il rilancio economico del Paese”, al quale hanno partecipato il **presidente dell'Ance**, Paolo Buzzetti,

il **presidente di ASPESI**, Federico Filippo Oriana, il **presidente di Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa, e il **vice capo di gabinetto del Ministero dell'Economia**, Stefano Scalera, il quale ha affermato che nel di aprile “potrebbero esserci delle misure specifiche, **ristoro affitto** oppure **ristoro bollette** oppure un **ristoro complessivo sui costi fissi d'azienda**, in modo da sostenere le imprese che in questa fase sono state forzatamente chiuse a causa dei Dpcm governativi”. Scalera ha poi parlato di una fase 2 e di una fase 3: “Nella **fase 2** bisogna supportare il sistema. Nella **fase 3** potrebbero essere più fruibili strumenti importanti come alcuni ecoincentivi oggi non utilizzati appieno”.

Accendere i riflettori sul **mercato immobiliare e dell'edilizia**, evidenziare le problematiche più urgenti da affrontare e avanzare delle proposte concrete a chi spetta il compito di mettere in campo delle misure per il settore e in generale per l'economia del Paese. Con questi obiettivi si è svolto l'incontro organizzato da ASPESI. La rappresentanza immobiliare ha portato all'attenzione del vice capo di gabinetto del Ministero dell'Economia alcuni temi cruciali.

Nell'illustrare i temi più urgenti ai quali prestare attenzione, il presidente di Confedilizia ha posto l'accento sulle **locazioni commerciali**. Lo stop alle attività deciso dal governo per contenere la diffusione del contagio ha creato serie difficoltà, non solo agli esercenti, ma di conseguenza anche ai proprietari dei locali concessi in affitto. La proposta avanzata è quella di rafforzare lo strumento previsto dal [dl “Cura Italia”](#), il [credito d'imposta in favore degli esercenti](#). Una misura che per Confedilizia deve essere estesa sia in termini temporali che in termini di attività economiche, quindi di categorie catastali interessate. Secondo l'organizzazione dei proprietari di casa deve essere poi prevista “la cessione o comunque la previsione per legge dell'applicazione in capo al proprietario del credito d'imposta in caso di non pagamento del canone”. Si auspica inoltre che venga data “vera liquidità alle imprese anche relativamente al pagamento dei canoni” e che magari ci sia da parte dello Stato “un accollarsi di parte del peso di tutto l'onere del canone di locazione, a riprova dell'importanza della funzione economica dell'affitto per una serie di attività economiche, commerciali, artigianali”. Ragionando su misure più di prospettiva, il presidente di Confedilizia ha affermato che “servirebbe per imprese e famiglie una tassazione più bassa sulla locazione commerciale, per favorire lo sviluppo di questa attività, ma in questa fase anche per favorire la ricontrattazione, quando serve, dei canoni di locazione”. Un altro aspetto da tenere in considerazione è quello che fa riferimento a tutti quei proprietari immobiliari che prima dell'emergenza coronavirus svolgevano [attività di ospitalità di turisti stranieri e non nelle loro case](#), “persone che avevano un reddito da locazione turistica e che ora non lo hanno più, ma rimane in capo a loro per esempio l'onere dell'Imu ogni anno”.

Il presidente di Aspesi ha invece acceso i riflettori sul tema delle **permutate**, sottolineando la necessità di creare un nuovo mercato “che dovrebbe costituire un driver per il mercato immobiliare generale”. Oriana ha affermato: “Lo Stato dovrebbe avere tutta la convenienza a favorire l’acquisto dell’alloggio nuovo o interamente ristrutturato per il suo contenuto di Pil, di occupazione, di entrate fiscali, di qualità energetica e ambientale, che invece l’acquisto dell’usato non ha. Magari da recupero e non da uso di nuovo territorio”. La ripresa del mercato immobiliare, secondo il presidente di ASPESI, ora più che mai passa dalla nascita di un **mercato di sostituzione**. Considerando che il mercato immobiliare già in difficoltà subirà un ulteriore blocco, la proposta è proprio quella di introdurre un nuovo mercato, di attivare un’incentivazione fiscale non costosa per lo Stato. Favorire dunque il mercato di sostituzione con le permutate tra la propria casa vecchia ed una nuova, attraverso la sospensione per cinque anni dell’imposta di registro sulla vendita alla società costruttrice dell’alloggio vecchio a deconto del prezzo del nuovo.

Questi sono alcuni degli interventi più urgenti richiesti dalla rappresentanza immobiliare al governo, che nel frattempo sta lavorando per portare il Paese nella ormai nota fase 2. Dopo il **dl “Cura Italia”**, si attende adesso il **decreto aprile**. Ma cosa aspettarsi? Quali saranno le differenze sostanziali tra i due provvedimenti? Vediamo, in merito, quanto affermato nel corso del suo intervento dal vice capo di gabinetto del Ministero dell’Economia, Stefano Scalera, che nella sua premessa ha voluto innanzitutto porre l’attenzione sulla necessità di capire e prendere in considerazione il “quando si riparte”.

Scalera ha affermato: “Stiamo valutando una serie di ragionamenti, per quanto riguarda gli affitti, ma non solo. Chiamiamolo un **capitolo di ‘ristori’**, tutti volti a una fase di ripresa”. L’obiettivo, secondo quanto spiegato dal vice capo di gabinetto del Ministero dell’Economia, è **aiutare l’impresa sia in riferimento al periodo di chiusura che in prospettiva di una fase di ripresa**. Scalera ha sottolineato che in questa prima fase alcune attività sono rimaste aperte e quindi non hanno avuto problemi, “ma la stragrande maggioranza (noi contiamo il 53/55% del mondo imprenditoriale) ha avuto difficoltà e non ha potuto operare”. Il vice capo di gabinetto del Ministero dell’Economia ha quindi affermato: “A questo mondo, per la parte che utilizza immobili in affitto, occorre dare un ristoro, un sostegno, in modo che i costi fissi siano in qualche modo ristorati. Potrebbero esserci delle misure specifiche, che si chiamano **ristoro affitto** oppure **ristoro bollette** oppure un **ristoro complessivo sui costi fissi d’azienda**, in modo da sostenere le imprese che in questa fase sono state forzatamente chiuse a causa dei Dpcm governativi”.

Scalera ha quindi aggiunto: “Poi c’è una seconda fase sulla quale necessariamente si deve ragionare in parallelo”. Se il 4 maggio si comincia ad aprire una serie di esercizi, “ci sarà una **fase in cui dovremo supportare il sistema**”. Una fase che va al di là del periodo di chiusura di marzo e aprile e in cui sostenere almeno fino a giugno chi riapre e continuare a sostenere chi deve rimanere chiuso, “perché immagino che ci sarà una riapertura graduale”.

Scalera ha quindi spiegato che nel primo decreto, il “Cura Italia”, ci si è concentrati prevalentemente “sulle spese necessarie a interventi di protezione civile, legati ai contenimenti della pandemia” e “a finanziare tutti gli ammortizzatori sociali necessari in quella fase”. Il vice capo di gabinetto del Ministero dell'Economia ha sottolineato che “il **decreto ‘Cura Italia’** non conteneva determinate misure perché era nato con la concezione di coprire un tema di emergenza legato proprio al contenimento del virus. Nel **decreto di aprile** si sta ragionando su altre misure che possono essere utili a una **fase di ristoro e di ripresa**”. Aggiungendo: “Ovviamente, il settore immobiliare è nel menù degli interventi. E’ importante capire che ci sarà anche una **fase 3**”. In merito, Scalera ha evidenziato il fatto che ci sono alcuni strumenti importanti che però non vengono utilizzati appieno, come il **sismabonus** e **alcuni ecoincentivi**. Su questo fronte si sta lavorando per risolvere le difficoltà tecniche e **rendere più fruibili questi strumenti** che “potrebbero essere pronti in una **fase 3, ovvero quando avremo chiare le prospettive di avvio di tutta l’economia**”.