



## CONVEGNO SCENARI 1.10.2020

Non ho il tempo in questa sede per valutare le cause e delle dinamiche della crisi del mercato della casa e connessa crisi del lavoro, lo hanno fatto i rappresentanti degli agenti che sono direttamente sul campo. Io farò un intervento molto operativo di sole proposte per tentare di risolvere. Finiti i grandi driver storici di questo mercato (giovani che formano una famiglia... cause economico-sociali ben note, acquisti per investimento locativo...basti ricordare l'IMU), occorre pensare a nuovi mercati capaci di rispondere sia al fabbisogno abitativo che alle necessità del lavoro immobiliare-edilizio per la ripresa post-lockdown.

Di qui una serie di proposte fiscali e urbanistiche che abbiamo presentato nel lockdown insieme a Confedilizia. In particolare le esigenze sono due: CASE SOCIALI, anche in affitto – MERCATO DI SOSTITUZIONE. Sul primo aspetto ci torno dopo, sul secondo la proposta storica di ASPESI è l'attivazione di un nuovo mercato (cd. di sostituzione) della casa attraverso l'incentivo alla permuta del proprio appartamento vecchio con uno nuovo (o interamente ristrutturato).

Chi possiede una abitazione non più idonea alle proprie esigenze per poterne acquistare una nuova deve prima vendere la vecchia. La società immobiliare o impresa di costruzioni che deve vendere il prodotto nuovo potrebbe anche acquistare a scomputo dal prezzo il vecchio alloggio che poi ristrutturerebbe per rimetterlo sul mercato, ma i costi fiscali -imposta di registro al 9%- sulla intestazione (temporanea) del bene vecchio da ristrutturare rendono impossibile questa operazione. In sintesi, quindi, l'attivazione delle cd. permutate rappresenta l'unica strada immediata per rivitalizzare il mercato al dettaglio del "nuovo", ossia dell'acquisto di case nuove o ristrutturate. E questo è possibile con la **sospensione dell'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita dell'alloggio originario ristrutturato**. Con nessun onere aggiuntivo sulle casse pubbliche perché oggi le permutate non si fanno (e quindi lo Stato non introita niente), mentre attivandole lo Stato incasserebbe da subito l'IVA sulle vendite degli appartamenti nuovi, oltre a tutte le IVA sulle transazioni accessorie cioè le forniture di mobili e impianti, la parcella del notaio, la provvigione dell'agente, le utenze elettriche e telefoniche della nuova casa. E all'IVA futura sulla vendita dell'alloggio ristrutturato che se non avvenisse entro 5 anni determinerebbe l'esborso a carico dell'operatore dell'intera imposta di registro del 9% sospesa.

La seconda proposta ASPESI è CONIUGARE PERMUTE (mercato di sostituzione) CON RIGENERAZIONE URBANA. L'abbinata sarebbe una buona partenza per la ripresa della produzione di nuove case che è win-win: più case, più lavoro, più PIL, più occupazione, più qualità della vita e città migliori, più entrate pubbliche). A Milano abbiamo avviato un servizio operativo dell'ASPESI -MIRIAD, Milano Rigenerazione Immobili e Aree Dismesse-



con l'obiettivo di fare incontrare le proprietà dei siti da recuperare con la vasta membership ASPESI, sia gli investitori immobiliari che il mondo della progettazione e della promozione immobiliare.

L'abbinamento tra permuta e rigenerazione urbana è win-win, ma NON risolve i problemi della socialità perché il recupero implica maggiori costi (bonifiche, demolizioni) rispetto al partire dal terreno greenfield (cosa di fatto ancora possibile in molte città d'Italia). Per potere introdurre il fattore "socialità" nel mercato del nuovo da recupero occorrono incentivi DIRETTI (non semplici detassazioni).

In sintesi se come ci ha proposto il MIT dobbiamo inserire la socialità, ossia la costruzione di alloggi da locare a fasce sociali deboli, o nuove (studenti) occorre un aiuto pubblico maggiore di quello per la semplice rigenerazione urbana accoppiata all'agevolazione delle permuta, cioè non solo defiscalizzazioni, ma contributi DIRETTI.

Con la Direzione Generale per la condizione abitativa del MIT si è fatto questo discorso: mettiamo in campo risorse pubbliche in una triangolazione: 1) investitori immobiliari, 2) agevolazione fiscali, parafiscali (oneri) e urbanistiche del mercato di sostituzione e della rigenerazione urbana, 3) fondi pubblici (CDP, Regioni, fondi speciali di cui dispone il MIT e ora fondi europei anti-Covid tra cui in primis il recovery fund).

Attenzione: NON proponiamo (e non vogliamo) un piano casa in appalto (come fu il piano Casa Fanfani), ma -ora che esiste un settore immobiliare forte che allora non esisteva- un piano caso fondato su OPERAZIONI IMMOBILIARI