

Stabilità 2016

Un primo passo a cui altri devono seguirne

di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI

Con la Legge di Stabilità 2016 si è compiuto un primo, importante passo nella direzione giusta: un parziale alleggerimento della fiscalità immobiliare sulla proprietà attraverso l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale e vietando ai Comuni la possibilità di aumentare altre aliquote di imposta; una più marcata attenzione al mercato dell'affitto disponendo ulteriori agevolazioni ai proprietari che affittano a canone concordato; mantenendo la versione rafforzata delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni, risparmio energetico, acquisto di mobili. A queste misure se ne aggiungono altre in tema di agevolazioni all'acquisto, comodato, ecc.

I dati relativi all'accensione di nuovi mutui bancari per acquisto e ristrutturazione, i segnali che testimoniano qualche segnale di vitalità nel mercato dell'affitto soprattutto nel settore dei contratti a canone concordato, sono la testimonianza degli effetti che potrebbe avere una politica fiscale e abitativa coerentemente perseguita con l'intento di smuovere il mercato immobiliare, sviluppare l'attività edilizia soprattutto nel campo delle ristrutturazioni, far crescere il mercato della locazione. Questo è il punto: la coerenza con la quale perseguire questi obiettivi. Per questo riteniamo le novità positive contenute nella Legge di Stabilità come un primo passo consapevole che altri ne vanno percorsi: ne indichiamo alcuni.

1. Le agevolazioni in tema di ristrutturazioni e risparmio energetico devono essere stabilizzate ed avere valenza pluriennale per consentire una più efficace programmazione degli interventi soprattutto nei grandi complessi condominiali; ad esse dovrebbero accompagnarsi in molte città piani di rigenerazione urbana in grado di produrre qualità e servizi: a questo proposito potrebbero essere impiegate quote importanti dei fondi strutturali europei in un'ottica di collaborazione fra pubblico e privato;
1. Le agevolazioni al mercato dell'affitto a canone concordato (cedolare secca al 10%, sconto del 25%) andrebbero anch'esse stabilizzate in modo da renderle fruibili almeno per tutta la durata del contratto; soprattutto, è indispensabile attuare la norma che impegna il Cipe a rivedere l'elenco dei comuni dove questi contratti possono essere stipulati godendo delle agevolazioni: noi riteniamo che questa possibilità vada estesa a tutti i comuni; in alternativa, quantomeno, si individuino criteri certi che allarghino la platea dei comuni oggi interessati.
1. Si lavori al più presto per superare il dualismo ormai insopportabile fra locazioni abitative e locazioni destinate all'uso commerciale o ad altri usi. Ormai il divario è netto in termini di rigidità contrattuali e sul piano fiscale. E' necessario anche per i contratti ad uso diverso dall'abitativo lasciare alle parti maggiore autonomia contrattuale, introdurre la cedolare secca e istituti innovativi che, come avviene per le abitazioni consentano di calmierare gli affitti offrendo allo stesso tempo più opportunità ai proprietari di immobili.
1. Infine, ma non certo per importanza: va perseguita in modo deciso l'azione di contrasto alla morosità nel settore delle locazioni che non può prescindere da 3 elementi: interventi sociali, iniziativa dei comuni attraverso le loro Agenzie, ma anche certezza del diritto in ordine ai tempi di esecuzione degli sfratti: oggi, al contrario, assistiamo ad interventi sociali tardivi ed insufficienti, iniziativa dei Comuni assente in molte parti del Paese e, assieme, ritardi o addirittura blocchi delle esecuzioni che si ripercuotono in modo drammaticamente negativo sui proprietari e sul mercato della locazione.