

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

13 Mag 2020

## Proposta Appc per valorizzare la proprietà immobiliare e rilanciare l'economia

di Marco Evangelisti, Mario Fiamigi e Vincenzo Vecchio

Il nostro paese è caratterizzato dalla presenza di una alta percentuale di proprietari immobiliari.

La maggioranza dei cittadini italiani è proprietario dell'immobile in cui vive e moltissimi sono i piccoli proprietari che hanno investito i frutti di una vita di sacrifici in immobili da dare in locazione.

Gli immobili di proprietà di persone fisiche sono 57 milioni, il 60 % destinato ad abitazione principale in essi vive il 75,2% delle famiglie.

Due sono quindi i soggetti che interessano l'ambito di azione rappresentanza della APPC: i proprietari che godono della propria abitazione e i risparmiatori che hanno investito per dare in locazione.

Altro aspetto significativo è la tipologia della composizione degli edifici immobiliari nei condomini abitano 28 milioni di cittadini.

È chiaro quindi che un intervento nel settore edilizio non può non coinvolgere necessariamente: condominio, locazione, trasferimenti immobiliari, fiscalità del settore delle abitazioni e degli immobili commerciali.

L'altra premessa importante è che da sempre, nella esperienza italiana in particolare, il motore della ripresa è innescato dall'edilizia. Lo fu con il Piano Fanfani del 1949 che avviò con una legge coraggiosa, seguita a distanza di 5 mesi da regolamenti e norme attuative, il miracolo italiano, la più grande crescita a livello mondiale del dopo guerra.

Dobbiamo intervenire sia sulla situazione contingente legata alla crisi mondiale del coronavirus che in termini strutturali complessivi.

Rilanciare il settore edilizio significa dare un contributo essenziale e significativo alla occupazione e all'incremento del Pil.

**Rispetto al Piano Fanfani** la filosofia che deve guidarci non è più quella dell'intervento per nuove costruzioni, ma il recupero in termini di efficienza energetica, sismicità, sicurezza generale, aspetto architettonico e vivibilità del patrimonio esistente. La vecchia politica degli incentivi fiscali con le detrazioni e le cessioni di credito non può funzionare, sia perché i redditi assoggettati a tassazione verranno erosi sia perché mancherà liquidità ai soggetti che debbono intervenire.

La **cessione del credito** si è risolta nel trasferimento di risorse alle grandi imprese e alle multi utility lasciando soli i piccoli proprietari immobiliari.

## **Immobili in condominio e spese correnti**

La crisi economica alle porte determinerà un aumento elevato della già alta morosità con la conseguenza che verranno disattivati servizi comuni essenziali come energia elettrica, gas, acqua. È necessario mettere gli amministratori di condominio in grado di pagare le utenze comuni, ma anche i singoli utenti per i servizi individuali.

Ciò è possibile se le banche, in analogia con quanto previsto per le imprese rendono disponibili prestiti a lungo periodo e a interessi bassi, prestiti garantiti dallo stato e sulla base dei bilanci del periodo precedente asseverati dall'amministratore.

Occorre sospendere, sino alla erogazione del prestito, tutti i pagamenti delle utenze essenziali (elettricità, acqua, gas e tutti quelli forniti dalle multi utility).

## **In caso di morosità**

Il rimborso delle quote sarà solo di natura parziaria e non comporterebbe quindi la responsabilità sussidiaria dei condòmini non in mora (virtuosi).

Deve essere esclusa quindi la solidarietà per le utenze comuni e deve parimenti essere scongiurato il blocco indiscriminato delle utenze collettive per la morosità di alcuni e il pignoramento del conto corrente condominiale.

## **Recupero edilizio**

Occorre ripetere, con meccanismi nuovi e puntando non sulle nuove costruzioni, la metodologia del Piano Fanfani, ma questa volta indirizzando le risorse per il recupero del patrimonio immobiliare esistente.

La proposta che facciamo non determina esborsi significativi per lo Stato. Si tratta di un prestito di lungo periodo di almeno trenta anni al tasso dello 0,5% annuo. **Il prestito, di un importo non superiore al 30% del valore dell'immobile**, verrebbe erogato dalle banca con procedura semplificata, garantito dallo Stato che iscriverebbe, senza oneri, ipoteca pari all'ammontare del prestito concesso.

Si rende necessaria una **coraggiosa revisione della normativa condominiale**, ampliando la portata della prededuzione nei procedimenti di espropriazione immobiliare, riformando le modalità di convocazione delle assemblee e i quorum deliberativi, normando le assemblee telematiche.

## **Locazioni**

Si propone un **credito d'imposta al 100% per tutte le locazioni commerciali** senza alcuna limitazione di categoria catastale con allegazione della ricevuta del canone pagato al locatore e la esclusione dal pagamento di imposte sui canoni non percepiti per tutte le tipologie di locazione sulla base di una semplice autocertificazione da inviare via pec alla agenzia delle entrate entro 30 giorni dal mancato pagamento.

Va assicurato il sostegno economico ai conduttori in difficoltà attraverso l'estensione e la semplificazione delle procedure di accesso al **fondo per la morosità incolpevole** e al fondo di sostegno per l'accesso all'abitazione che dovranno essere adeguatamente rifinanziati

Per quanto attiene la cedolare secca va estesa a tutte le tipologie dei contratti commerciali e l'Imu proporzionalmente ridotta per il periodo di mancata riscossione del canone.

Occorre prevedere un reddito di ultima istanza di euro 600 per i proprietari che non hanno altri redditi, o solamente un reddito da pensione minima, oltre a quello della locazione e che certificano il mancato pagamento del canone.

In prospettiva va lanciato un vasto Programma decennale di edilizia pubblica abitativa con risorse derivanti dagli strumenti finanziari europei già esistenti o di prossima emanazione, non vincolati alle politiche sanitarie, politica volta esclusivamente al recupero di immobili

esistenti semplificando le trasformazioni d'uso e esentando dagli oneri di urbanizzazione. Alle locazioni commerciali va esteso il meccanismo agevolazioni della legge 431/1998, nonché della assistenza e attestazione delle associazioni di categoria maggiormente rappresentative.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved