

I temi di NT+ **Appuntamenti**

Incontro tra il presidente Appc e la ministra Gelmini, al centro superbonus, catasto, locazioni



30 Giugno 2022

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Il presidente della Appc, Vincenzo Vecchio, è stato ricevuto dal ministro per gli Affari Regionali e le autonomie, Maristella Gelmini, nella mattinata di mercoledì 15 giugno.

L'incontro è servito a presentare al ministro **le linee programmatiche** di Appc elaborate nel convegno di Genova del maggio scorso. Al ministro è stata consegnata una sintesi della relazione introduttiva di Genova sulla situazione immobiliare italiana e sul piano di recupero ([clicca qui per consultarla](#)).

Le rassicurazioni del ministro

Le proposte di Appc si sono sviluppate lungo diverse direttrici, dalle emergenze legate al blocco dei cantieri interessati al super bonus, alla politica fiscale, al mercato delle locazioni. Il ministro Maristella Gelmini, che sta svolgendo un'opera di ascolto, coordinamento e indirizzo delle realtà territoriali, ha **risposto positivamente** alla richiesta di incontro da parte di una associazione della proprietà che si è distinta in questi mesi per una posizione di collaborazione critica, ma costruttiva, nei confronti del Governo. Gli enti territoriali, ha precisato il ministro, sono quelli su cui poi si ripercuotono gli effetti delle politiche economiche del settore immobiliare e le problematiche connesse, quella abitativa, la sicurezza il costo dei servizi energetici.

Superbonus e blocco delle cessioni

Il presidente di Appc ha evidenziato, in particolare, come la situazione di blocco della cessione dei crediti per il superbonus stia determinando il rischio di fallimento per molte imprese e frustrando le attese e le speranze o illusioni di molti cittadini. Appc ha sostenuto sin dall'inizio che le norme che hanno introdotto il super bonus rappresentavano un tentativo destinato a **naufragare per la complessità** dei controlli e la mancanza di conflitti di interesse tra committente (condominio o singolo proprietario) e appaltatore. Il meccanismo si prestava infatti, per sua natura, a truffe colossali, ad esecuzione di opere da parte di soggetti non qualificati ed era legato a controlli burocratici complessi e costosi.

Oggi occorre limitare i danni che si sono creati evitando il blocco totale dei cantieri, ma nello stesso tempo è necessario preparare interventi strutturali nel campo del recupero del patrimonio edilizio esistente: un nuovo Piano Fanfani che coinvolga tutto il patrimonio immobiliare. Ciò sarebbe

possibile attraverso un meccanismo finanziario che impegni lo Stato a fare solo da garante, **a fronte di una garanzia reale**, per un prestito di durata quarantennale a tasso zero, con garanzia reale ed eventualmente rafforzato da una detrazione fiscale parziale. In questo modo i controlli non sarebbero necessari, il committente sarebbe il soggetto più interessato ad un impiego delle risorse razionale e efficace. Il Ministro ha trovato le proposte interessanti e meritevoli di un approfondimento.

Tali problemi erano già stati portati alla sua conoscenza nel corso degli incontri con i rappresentanti delle autonomie locali preoccupati per il blocco delle opere. Il ministro ritiene utile verificare la possibilità di aprire un tavolo di confronto con le associazioni di categoria coinvolgendo tutte le parti interessate.

Fiscalità, catasto, comunità energetiche, contratti locazione

Altro problema affrontato nell'incontro è stato quello della fiscalità immobiliare e in particolare del catasto. Il ministro ha ribadito che la riforma voluta dal Governo ha due presupposti: equità e invarianza del gettito. Occorre, aggiunge il presidente di Appc, una riforma del catasto che superi l'attuale situazione di iniquità palese, di immobili fantasma, di super valutazione delle rendite di alcuni immobili, ma mantenendo fermo, anzi riducendo, il prelievo fiscale. Dal catasto quale strumento di imposizione fiscale patrimoniale occorre passare ad un catasto strumento di politica e di **programmazione urbanistica** e a una imposizione solo reddituale in conformità con i principi costituzionali.

La posizione di Appc sul punto è stata di attenzione alle proposte del Governo di cui si è apprezzato sia la finalità diretta ad evitare l'iniquità che quella delle invarianza di gettito. Si chiede però maggiore chiarezza e un maggior coinvolgimento delle associazioni nelle scelte di rilevazione dei **valori immobiliari**. Sulle locazioni commerciali Appc ha posto l'esigenza di una revisione della ormai vecchia legge 392 del 1978. Il presidente di Appc ha chiesto inoltre l'applicazione, opzionale, della cedolare secca e la possibilità di stipulare contratti concordati anche per le tipologie di contratti diversi dalle abitazioni, ciò consentirebbe a rendere più flessibile il mercato e determinerebbe una offerta a canoni contenuti.

Le comunità energetiche

Il ministro ha molto apprezzato le indicazioni di Appc sulle comunità energetiche emerse nel convegno di Genova, ritiene infatti che, al di là della emergenza attuale, siano uno strumento indispensabile diretto alla auto produzione di energia nell'ambito di una comunità di cittadini appositamente coinvolta. Ha fatto inoltre riferimento al progetto pilota del Parco Regionale Sirente Velino, l'Unione montana dell'Appennino Reggiano «La montagna del latte» e le «Terre del Monviso». Sono **le prime tre comunità green** scelte dal Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie, in linea con il Piano nazionale di ripresa e resilienza. Un incontro tra il ministro Maristella Gelmini e il presidente di Appc Vincenzo Vecchio preparatorio ad un confronto più ampio ed allargato ad altre

associazioni, confronto che dovrà avviarsi e potrà essere produttivo di benefici sia per i cittadini che per il sistema economico.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

