

## BELLITALIA

**Lazio, dal 2016 le comunità montane (benché sopresse) sono costate 40 milioni**

“Sono state abolite 6 anni fa, ma solo sulla carta. Dal 2016 ad oggi, sono costate alla Regione ben 40 milioni di euro. Di cui un milione per le sole indennità «liquidate» ai commissari liquidatori, in carica da 51 mesi: per estinguere le 22 Comunità Montane del Lazio, secondo la legge regionale, avrebbero dovuto, «entro 90 giorni, fare l’inventario e il bilancio di liquidazione degli enti». Ma invece sono ancora lì, assisi sulle poltrone più alte fra le alture delle burocrazie montane, con un costo di «421.198 euro destinati al pagamento, per l’annualità 2022, delle indennità in favore dei commissari liquidatori, incaricati di portare a termine le procedure per la trasformazione degli enti in unioni di comuni montani e in unione di comuni di arcipelago».

(*iltempo.it* 29.8.’22)

**“Liberate a Roma 650 case occupate. Ma per paura rimangono vuote”**

“Dal 2020 l’Ater di Roma (l’azienda di edilizia popolare) è tornata in possesso di 650 appartamenti occupati abusivamente, in media uno al giorno. Tuttavia, nonostante la fortissima richiesta e le lunghe graduatorie, soltanto il 10% di tali alloggi è stato riassegnato. Il motivo è che molti aventi diritto a una casa popolare non vogliono andare ad abitare in quegli appartamenti per paura di ritorsioni del racket delle occupazioni abusive: gran parte delle case erano occupate da membri o familiari di clan criminali. Gli alloggi liberati sono stati dotati di sistemi anti intrusione e di videosorveglianza, con allarmi e sensori di temperatura interna, per prevenire ulteriori occupazioni abusive”.

(*La Verità* 1.9.’22)

## CONFEDILIZIA

l’organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
**IN TUTTA ITALIA**

Informazioni sulle sedi  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Tre proposte di ASPESI al Governo

In occasione delle elezioni politiche, l’Aspesi ha rivolto un appello a chi assumerà la responsabilità primaria di condurre il Paese affinché valorizzi il settore immobiliare che – con la sua intera filiera – più di ogni altro può contribuire alla ripresa quantitativa e qualitativa del Paese, del suo territorio, delle sue comunità e del suo ambiente.

A tale scopo, Aspesi ha avanzato tre proposte essenziali e prioritarie che – fra le tante misure che occorrerebbero urgentemente non solo per gli imprenditori immobiliari ma soprattutto per il Paese – possono essere adottate immediatamente e a costo praticamente zero dalle nuove Istituzioni nazionali che guideranno l’Italia nei prossimi cinque anni.

**NUOVA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE.** Una nuova legge di regole prevalenti sulle 20 differenti normative regionali che sostituisca quella risalente al 1942. Semplificando e sburocratizzando realmente le procedure autorizzative, fissando principi, modalità e regole al posto di camicie di forza imposte dall’alto (dicasi destinazioni d’uso che bloccano la rigenerazione urbana). Con una parte determinante di incentivazione effettiva della rigenerazione urbana privata – necessaria in particolare nelle grandi città – che non preveda “piani” calati dall’alto (come i disegni di legge presentati nella scorsa legislatura), ma incentivi orizzontali – mirati e gradati – per favorire il recupero del dismesso contro il consumo di nuovo suolo e le zone di minor valore commerciale (come le periferie metropolitane e i piccoli centri) dove il mercato non può da solo risolvere il problema del degrado territoriale e ambientale.

**INCENTIVARE LA PRODUZIONE DI APPARTAMENTI NUOVI MEDIANTE INTERVENTO SULL’IVA.** Oggi l’acquisto di alloggi usati è in Italia paradossalmente agevolato fiscalmente rispetto a quello di alloggi nuovi. Infatti l’aliquota prima casa dell’imposta di registro sul vecchio è del 2% contro l’aliquota Iva del 4% sul nuovo. Mentre lo Stato avrebbe tutto l’interesse a fare esattamente il contrario, perché negli appartamenti nuovi c’è PIL, occupazione, risparmio energetico e qualità ambientale. Portare l’aliquota Iva prima casa a zero (o all’1-2%) – e quella sulle altre case dal 10% al 4% – significherebbe favorire nuovi investimenti immobiliari residenziali – in particolare di recupero di edifici degradati – con costo praticamente nullo per le casse pubbliche (che si avvantaggerebbero di tutta la fiscalità – sia della costruzione che della compravendita – delle nuove operazioni che diversamente non si farebbero).

**FAVORIRE LE PERMUTE CON L’IMPOSTA DI REGISTRO.** Per la popolazione media è sempre più difficile poter acquistare una nuova casa al fine di migliorare la propria condizione abitativa (magari per nuove esigenze che il Covid ha evidenziato), a causa della mancata crescita dei redditi dal 2000 a oggi e dell’inflazione. Quasi sempre è necessario poter vendere il proprio attuale appartamento, ma manca un acquirente per l’eterna crisi del mercato immobiliare che attanaglia tutta l’Italia da 15 anni con la sola eccezione di Milano. Le società immobiliari potrebbero acquistarlo a parziale deconto dal prezzo dell’appartamento nuovo che venderebbero allo stesso cliente, ma non lo possono fare perché acquistarlo – per ristrutturarlo e rivenderlo – implicherebbe il pagamento immediato di un’imposta di registro del 9%! Sospendere per 5 anni questa gabella (che frutta poco o niente allo Stato, anche perché queste operazioni oggi non si fanno) in attesa che entro lo stesso periodo la società immobiliare venda a Iva l’immobile vecchio ristrutturato a nuovo, sarebbe uno straordinario e semplice strumento per: 1) rilanciare la produzione e la vendita di alloggi nuovi o ristrutturati, 2) rilanciare il mercato immobiliare anche nei centri minori, 3) soddisfare esigenze di qualità della vita della popolazione, 4) efficientare ambientalmente ed energeticamente il patrimonio immobiliare italiano in un momento di forte crisi energetica, sicuramente di non breve durata, 5) aumentare perfino le entrate dello Stato per la maggiore Iva sulla filiera produttiva dei nuovi immobili e sulle varie parcelle legate alle nuove compravendite. Iva che incasserebbe subito a differenza di un’imposta di registro che non incassa per niente perché le permutate tra vecchio e usato oggi non esistono.

### IL RISULTATO DI AVER FATTO DELLA CASA, CON LE TASSE, UN INCUBO DA ASPIRAZIONE CHE ERA

#### I RUDERI SONO IL 113% IN PIÙ RISPETTO AL PERIODO PRE-IMU

Aumentano anche nel 2021 le cosiddette “unità collabenti”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala Confedilizia, che ha elaborato i dati ora resi noti dall’Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2021, il numero di questi immobili – inquadrati nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 3,3% rispetto al 2020. Ma il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo *pre e post* Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+113,61%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell’Imu, viepiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – giunta a un carico di 22 miliardi di euro l’anno – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

“La politica dovrebbe riflettere su questi dati e proporre soluzioni conseguenti”, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. “Bisogna, ad esempio, iniziare a ridurre il macigno di tassazione patrimoniale rappresentato dall’Imu. Inoltre, quest’imposta andrebbe eliminata del tutto – eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio – per gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento. Cancellare l’Imu nei Comuni fino a 5.000 abitanti avrebbe un costo di appena 800 milioni di euro annui e sarebbe un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per rivalutare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali fra pochi anni piomberà addirittura un obbligo di rivalutazione energetica per effetto di una direttiva europea in corso di approvazione”.

#### Dati Agenzia delle entrate:

[www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-catastali](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-catastali)