

## Le richieste di Aspesi al nuovo Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile



Aspesi - Unione Immobiliare saluta la nomina del Sen. Matteo Salvini a nuovo Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile con la speranza che questo dicastero possa affrontare i gravi nodi di sua competenza irrisolti da decenni: normativa urbanistica, politica della casa, rigenerazione urbana, oltre alla grande tematica delle infrastrutture.

L'Aspesi rivolge un appello al Ministro Salvini affinché valorizzi il settore immobiliare che, con la sua intera filiera, più di ogni altro e in minor tempo può contribuire alla ripresa quantitativa e qualitativa del Paese, del suo territorio, delle sue comunità e del suo ambiente.

A tale scopo, Aspesi – Unione Immobiliare avanza tre proposte essenziali e prioritarie che 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 i legge presentati nella scorsa legislatura), ma incentivi trasversali -cioè per fattori della produzione immobiliare, non per

operazioni specifiche- volti a 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 la propria attuale abitazione, 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 scomputo 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 questo tipo di compravendite oggi non si fa) in attesa che entro lo stesso periodo la società immobiliare venda a Iva l'immobile vecchio ristrutturato a nuovo, sarebbe uno strumento straordinario e semplice 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 non di 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 lo Stato incasserebbe subito, a differenza dell'imposta di registro e dell'Iva che ora non incassa per niente perché le permutate tra vecchio e usato oggi non esistono.