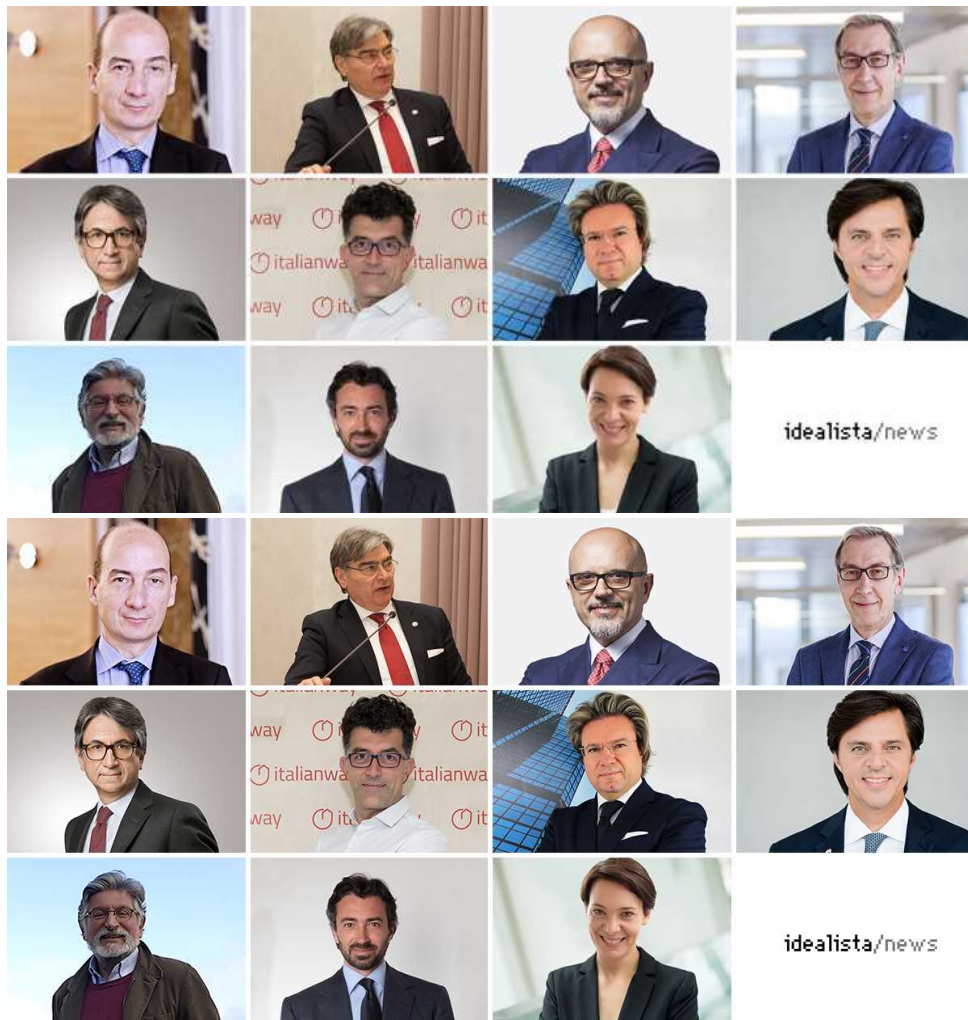


## Le priorità del governo Draghi per l'immobiliare secondo esperti e professionisti del settore



I più letti



Le banche che accettano la cessione del credito per l'ecobonus 110



Commenti: 1

Autori: floriana liuni, @Annastella Palasciano

15 febbraio 2021, 10:10

Il futuro del premier Draghi e della sua eterogenea squadra di ministri è sicuramente un cammino in salita con scelte importanti che riguardano non solo i fondi del Recovery Plan, ma la sopravvivenza dello stesso Paese. In questo contesto, di cruciale importanza saranno gli interventi che verranno adottati nel comparto immobiliare, da sempre una delle colonne portanti del sistema economico. idealista/news ha chiesto a esperti e professionisti del real estate italiano quali dovrebbero essere le priorità del governo Draghi per il settore immobiliare.

### Santino Taverna, Presidente nazionale Fimaa-Conffcommercio

Le aspettative di Fimaa sul governo Draghi sono molteplici e legate ad un programma che possa ridare ossigeno all'economia nazionale, svincolandosi anche dalle inefficienze burocratiche gestionali. Un'economia che, in termini reali, non riesce più a crescere dall'inizio della crisi dei mercati finanziari del 2007. Il settore immobiliare è da sempre locomotiva della nostra economia alla quale può contribuire, con il proprio

#### La casa in pillole

Le spese notarili nella vendita di una casa



indotto, con oltre il 20% del Pil nazionale. Occorrerà innanzitutto aiutare le imprese del settore fortemente colpite dalla crisi economica generata dall'emergenza sanitaria. Occorrerà tagliare la forte imposizione fiscale sugli immobili, pari a quasi 50 miliardi di euro l'anno. Il peso della sola Imu costituisce una zavorra per lo sviluppo del settore. Se a questo si aggiungono le imposte di registro su compravendite e affitti, l'Iva e le imposte sul reddito da locazione in aggiunta alle tasse sui rifiuti, si comprende bene come il settore sia eccessivamente tassato. La normativa che prevede la tassazione sul reddito derivante dai canoni di locazione non percepiti da conduttori morosi è semplicemente un'assurdità.

Occorrerà sicuramente utilizzare i fondi che arriveranno dall'Europa con il recovery fund (next generation Eu) per stilare un piano italiano (recovery plan) che a partire dalla rigenerazione e riqualificazione urbana investa i diversi settori coinvolti: immobiliare, edilizia, infrastrutture strategiche, digitalizzazione e così via. L'obiettivo è rilanciare l'economia e sostenere gli investimenti privati. L'Italia sarà tra i maggiori beneficiari del recovery fund: si stima, infatti, che arriveranno circa 81 miliardi in sussidi ed altri 127 miliardi in prestiti, che si potranno spendere seguendo linee dettate dalla Commissione Europea. Un'occasione da non perdere, che potrà dare nuova linfa all'economia e all'intero settore immobiliare a patto di utilizzare i fondi sapientemente, visto che l'indebitamento graverà probabilmente anche sulle generazioni future.

## Dario Castiglia, Ad & Founder Re/Max Italia


Sicuramente i vantaggi offerti dall'Ecobonus 110% rappresentano una grande opportunità per il mondo immobiliare. La legge potrebbe essere ulteriormente ottimizzata, "rilassando" alcuni vincoli che ne limitano l'applicazione su larga scala. Inoltre il Governo potrebbe prevedere interventi per sostenere le aziende affinché possano avere la solidità finanziaria per soddisfare la richiesta del mercato da un lato, e stimolare l'adesione dei consumatori dall'altro. Ovviamente lo sblocco dei cantieri rappresenta un altro intervento cruciale per la ripresa economica e tutto l'indotto che ne deriva. Altro intervento sicuramente sostanziale sarebbe la digitalizzazione e la revisione del catasto al fine di garantire trasparenza nella valorizzazione del patrimonio immobiliare ed equità fiscale.

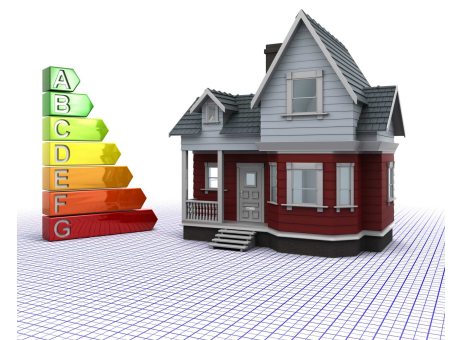
## Marco Celani Ad Italianway e Presidente AIGAB

Gli operatori professionali di affitti brevi offrono al nuovo Governo guidato dal Presidente Draghi, al quale facciamo naturalmente gli auguri di buon lavoro, una grande possibilità di riattivare un numero importante di immobili sottoutilizzati o sfitti generando PIL in tempi rapidi e con azioni a costo zero.

All'Esecutivo chiediamo di inserire tra le priorità della nuova agenda l'omogenizzazione delle regole a livello nazionale per favorire la professionalizzazione del settore in cui operiamo, la semplificazione normativa che da anni chiediamo e azioni concrete per far emergere il sommerso tramite pochi adempimenti semplici da rispettare e soprattutto da monitorare. Altro punto cruciale è che il Governo comprenda che favorire la crescita dimensionale degli operatori innescherà la stabilizzazione dei dipendenti del settore e consentirà alle imprese di fare investimenti.

È necessario rimuovere le tante zone grigie delle normative e la discrezionalità concessa agli Enti locali e noi come AIGAB-Associazione Italiana Gestori degli Affitti Brevi ci proponiamo come controparte in grado di proporre riforme a costo zero che

  
[Quali sono le spese notarili che paga chi vende casa](#)



[Ecobonus 110: come funziona la cessione del credito alle banche](#)



[Come sono cambiati i prezzi di affitto e vendita delle varie tipologie di case nel 2020](#)

generino PIL in tempi rapidi, creando lavoro in località diffuse e attraendo sia turisti che investitori stranieri”.

## Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari

E' indispensabile far ripartire l'edilizia, sia per gli interventi pubblici urgenti (strade, scuole, ecc.) che per il settore privato. La mancanza di interventi di ristrutturazione urbana priva le nostre città – salvo in parte Milano – della spinta propulsiva che viene dalla capacità di avere nuovi residenti e nuove opportunità di lavoro. Sicuramente è importante il recupero dei singoli appartamenti ma il vero cambiamento può avvenire solo in ambito urbanistico.

Le risorse europee devono servire a innovare le nostre città, a creare reti efficienti di servizi e di telecomunicazioni. Il settore immobiliare cresce non se calano le tasse (cose peraltro auspicabile, ma improbabile) ma se ci sono prodotti nuovi e innovativi. E se il sistema Paese cresce e dà opportunità di lavoro ai giovani.

## Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Considerando l'apporto al Pil che deriva dal settore real estate sarebbe auspicabile innanzitutto non inasprire la tassazione ma, al contrario, prevedere interventi per stabilizzare il superbonus, il bonus per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione degli immobili, aspetti quanto mai importanti alla luce del miglioramento dell'efficienza energetica del nostro vetusto patrimonio immobiliare e dell'impatto ambientale. Alla luce del fatto che il lockdown ha fatto sentire i suoi effetti negativi soprattutto sul settore retail, la reintroduzione della cedolare secca sui negozi sarebbe decisamente auspicabile.

Ma più di ogni altra cosa, il mercato immobiliare ha mostrato criticità in tutti quei frangenti storici in cui l'economia mancava di solidità, il mercato del lavoro era in sofferenza, la fiducia di consumatori ed imprese ai minimi e l'accesso ai mutui più difficoltoso. Intervenire su questi aspetti è il punto di partenza per rendere stabile il nostro settore, dare certezze alle famiglie e agli investitori (nazionali e internazionali) che difficilmente nel real estate si muovono in condizioni di fragilità economica e mancanza di certezze. Il resto sarà una conseguenza”.

## Renato Landoni, Presidente Kiron Partner Spa

“Nel nostro paese ci sono tante società che si occupano di real estate che rappresenta una bella fetta dell'economia. Il valore degli investimenti in costruzioni rappresenta quasi un quinto del PIL ed i prestiti alle famiglie per i mutui e quelli alle imprese del settore sono circa un terzo degli impieghi bancari. Questo settore può quindi accelerare la crescita del Paese oppure anche rallentarla. Il settore nel 2020 è stato condizionato dalla pandemia così come sono stati condizionati i prestiti concessi alle famiglie ed alle imprese di costruzione. Per sostenere il mercato immobiliare è necessario sostenere le imprese che lavorano in questo settore attraverso finanziamenti agevolati e sgravi fiscali alle imprese; in particolare per le iniziative di ricostruzione e ampliamento del patrimonio abitativo che risulta poco efficiente. Per le famiglie è necessario ampliare la possibilità del ricorso alle agevolazioni fiscali, ad esempio consentendo un maggiore deducibilità dei costi e della spesa per gli interessi sui mutui ipotecari. Sostenere il mercato immobiliare è cruciale per far ripartire il Paese”.

## Andrea Faini, Ad di World Capital



Come funziona l'ecobonus 110 per cento, la guida alla ristrutturazione

### L'Opinione



Stretta sugli affitti brevi nella legge di bilancio? Una rinuncia a normare solleticando l'evasione fiscale



Il compito della città è anche quello di creare, conservare e proteggere il silenzio

**idealista**  
Il modo migliore di trovare casa

Vendita  Affitto  Condividi

Nuove costruzioni	Agrigento
<b>Case</b>	Alessandria
Case vacanza	Ancona
Stanze	Aosta
Uffici	<b>Arezzo</b>
Locali o capannoni	Ascoli Piceno

[Inserisci annuncio](#) [Cerca](#)

Rispetto ad altri paesi, l'Italia risulta ancora indietro per quanto riguarda il tema delle infrastrutture. Ripartire e rivedere il sistema delle infrastrutture potrebbe rilanciare gran parte dei settori produttivi. Inoltre, servirebbero degli incentivi per piccole e medie imprese, su cui si basa l'economia dell'Italia, nonché soggetti che hanno risentito di più della situazione di crisi. Anche il settore pubblico andrebbe rivisto, con una semplificazione e alleggerimento burocratico delle pratiche. Ad esempio nel settore immobiliare, con una maggiore chiarezza delle normative, che spesso cambiano da regione a regione. Tutte queste migliorie potrebbero incoraggiare maggiormente l'investitori a puntare i propri capitali sul mercato italiano, rispetto ad altri paesi occidentali.

### **Roberto Busso, Ad di Gabetti**

Il primo auspicio è che sia scongiurata l'introduzione di una nuova patrimoniale. Il settore immobiliare è già quello più colpito da questo tipo di imposta: ogni anno gli italiani versano all'Erario oltre 20 miliardi di IMU, che colpisce le imprese e proprietari di seconde case o abitazioni di lusso. Colpire i patrimoni, soprattutto su soglie così contenute, rischierebbe di avere un effetto diretto e immediato sul settore immobiliare, provocandone un rallentamento, dal momento che la "casa" rappresenta ancora la principale forma di risparmio delle famiglie italiane. Al contrario, sarebbe opportuno rafforzare quegli interventi di natura fiscale che agevolino la transizione verso un patrimonio edilizio residenziale "rinnovato" ed efficiente sotto il profilo energetico.

Un punto di particolare attenzione è sostenere gli incentivi Bonus Casa oltre il 2022: i vantaggi indotti dalla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio residenziale, non sono soltanto di natura fiscale, vanno considerati tutti gli effetti positivi garantiti. L'avvio di un processo di ristrutturazione degli edifici favorisce una notevole riduzione della CO2 e attenua le conseguenze negative del cambiamento climatico a cui siamo esposti, abbiamo bisogno di più tempo, ci sono 11 milioni di edifici da riqualificare.

Un altro possibile sostegno fiscale, da affiancare al Bonus Casa potrebbe incentivare le permuta, ossia l'acquisto di immobili nuovi, ecosostenibili ed efficienti, a fronte della cessione di immobili usati e non più idonei sotto il profilo energetico. In caso di permuta, si potrebbe defiscalizzare la plusvalenza da cessione dell'immobile "usato" e ridurre se non azzerare l'aliquota IVA sull'acquisto di nuove costruzioni o contenere le imposte di registro - nel caso di acquisto da privati - di abitazioni in classe energetica A.

### **Piercarlo Rolando, Ad Rina Prime Value Services**

Sicuramente, per favorire il real estate italiano, Mario Draghi si dovrà concentrare sui temi della riqualificazione e dell'efficientamento, cercando di eliminare quelli che sono i limiti imposti da alcune norme che in realtà non avvantaggiano il settore, non permettendo agli operatori di sfruttare al massimo quelli che sono i contributi europei.

In Italia, infatti, la normativa del Superbonus (110%) è stata estesa solo fino al 30/06/2022 (prorogata al 31/12/2022 se il cantiere ha uno stato avanzamento maggiore del 60%) e al 31/12/23 per gli immobili residenziali pubblici (ERP). Questo costituisce un importante limite all'attuazione dell'incentivo e quindi al successo della politica di rinnovamento promossa dalla Comunità. Inoltre, la normativa dell'Eco e Sisma Bonus (nelle sue diverse declinazioni: 90%, 85%, 60%, 50% per le diverse

tipologie di intervento) scade ancora prima, al 31/12/2021.

Nessuno intraprenderà progetti di ristrutturazione edilizia ed impiantistica volti al miglioramento energetico e sismico con un orizzonte temporale così breve (10 mesi). Non è infatti possibile completare il processo in tempo, ottenere le autorizzazioni edilizie (in Italia con tempistiche particolarmente lunghe), effettuare i lavori di cantiere e completarli in così poco tempo, condizione imprescindibile per beneficiare dell'incentivo. Questi sono i nodi principali su cui Draghi dovrà iniziare a lavorare.

## Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia

L'imposizione tributaria sul mattone andrebbe ridotta, specie quella di tipo patrimoniale, arrivata con l'Imu alla cifra mostruosa di 22 miliardi di euro l'anno, peraltro ben superiore a quella degli altri Paesi europei. Con tutte le conseguenze nefaste in termini di crollo dei valori degli immobili (fenomeno che incide negativamente anche sulle garanzie bancarie), chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, contrazione dei consumi, impoverimento diffuso. Ma anche l'affitto, con la sua fondamentale funzione economica e sociale, andrebbe guardato con benevola attenzione. Per l'emergenza, occorre abbandonare la distruttiva logica del blocco degli sfratti e abbracciare quella delle azioni di sostegno. Per il futuro, quale intervento strutturale per rilanciare le attività economiche, andrebbe estesa alle locazioni non residenziali quella cedolare secca che nel comparto abitativo si è dimostrata uno strumento indispensabile.

## Manfredi Catella, Ad di Coima

A margine della capital market call trimestrale con gli investitori di Coima, ha dichiarato che la scelta del presidente della Repubblica Sergio Mattarella di dare incarico all'ex governatore della Bce Mario Draghi per formare un nuovo Governo sia 'una cosa positiva che accelererà una serie di priorità in agenda, condivisa con i partiti politici e le parti sociali. Il piano di vaccinazione sarà probabilmente la priorità numero uno, così come lo è il rilancio dell'economia. Per città come Milano e Roma, dove si terranno le elezioni comunali nel 2021, la rigenerazione urbana sarà un tema centrale in agenda, insieme a quello della transizione energetica indicato anche nel piano Next Generation Eu.

### Etichette

governo draghi

Settore immobiliare

Pubblicità:

### Ricevi le ultime notizie

 Newsletter giornaliera  Newsletter settimanale**Iscriviti**