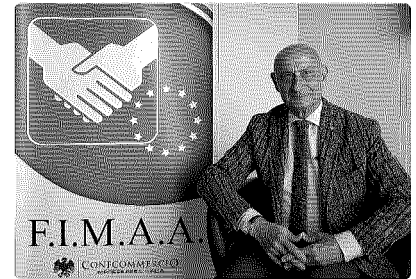


Emergenza abitativa, FIMAA: «Fino a 6 milioni di immobili sfitti potrebbero tornare sul mercato»

La Federazione degli agenti immobiliari di Confcommercio presenta al Senato le proposte sul Ddl per il rilascio degli immobili. Tra le misure indicate: registro nazionale degli inquilini morosi, contratto di locazione come titolo esecutivo, più ufficiali giudiziari e incentivi fiscali. Pezzetta: «Necessario restituire fiducia ai proprietari». Rimettere sul mercato una parte consistente degli immobili oggi vuoti, aumentare le tutele per i proprietari e rendere più conveniente affittare una casa. Sono alcuni dei punti sui quali FIMAA Italia-Confcommercio chiede un intervento strutturale per affrontare l'emergenza abitativa italiana. La



Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari è intervenuta in audizione davanti alla Commissione Giustizia del Senato nell'ambito dell'esame del Ddl contenente misure per il rilascio degli immobili, presentando una serie di proposte di modifica. Tra queste figurano l'istituzione di un registro nazionale degli inquilini morosi, il riconoscimento del contratto di locazione come titolo esecutivo, il potenziamento del numero degli ufficiali giudiziari e l'introduzione della cedolare secca per gli imprenditori che affittano abitazioni ai propri dipendenti. L'obiettivo dichiarato è intervenire sulle cause che, secondo FIMAA, spingono numerosi proprietari a non immettere le proprie abitazioni sul mercato delle locazioni. FIMAA: tra 5,5 e 6 milioni di immobili potrebbero essere recuperati. Il dato evidenziato nel corso dell'audizione fotografa le dimensioni potenziali del fenomeno. Secondo una stima prudenziale riportata da FIMAA, dei circa 9,5 milioni di immobili vuoti presenti in Italia, tra 5,5 e 6 milioni sarebbero lasciati sfitti per scelta dei proprietari e potrebbero quindi essere potenzialmente recuperati a fini abitativi. Alla base di questa scelta ci sarebbero, secondo la Federazione, diversi fattori: una redditività penalizzata dalla pressione fiscale, una disciplina contrattuale considerata eccessivamente rigida e, soprattutto, il rischio connesso alle situazioni di morosità. «Con queste proposte, FIMAA intende anche restituire fiducia ai proprietari», ha spiegato il Vicepresidente vicario Pezzetta durante l'audizione. Un tema particolarmente significativo anche per realtà metropolitane come Milano, dove il rapporto tra domanda e offerta di abitazioni e l'accessibilità economica delle locazioni rappresentano da tempo una delle principali questioni sociali ed economiche. Contratto di locazione come titolo esecutivo. Una delle proposte centrali riguarda il riconoscimento del contratto di locazione come titolo esecutivo. La misura, nelle intenzioni della Federazione, permetterebbe al proprietario di rientrare più rapidamente in possesso dell'immobile nei casi previsti, evitando di dover intraprendere l'ordinario procedimento per la convalida dello sfratto. Secondo FIMAA, un meccanismo di questo tipo potrebbe avere un duplice effetto: offrire maggiori garanzie ai proprietari e contemporaneamente ridurre il numero dei contenziosi che gravano sui Tribunali. Una maggiore certezza sui tempi di rilascio dell'immobile potrebbe inoltre convincere una parte dei proprietari che oggi preferisce mantenere vuote le proprie abitazioni a tornare sul mercato della locazione. Un registro nazionale per valorizzare il merito locatizio. Un'altra proposta avanzata da FIMAA riguarda la creazione di una banca dati nazionale dei procedimenti di sfratto per morosità, ispirata ai sistemi informativi utilizzati nel settore del credito. L'obiettivo sarebbe quello di introdurre e valorizzare il cosiddetto merito locatizio del conduttore, fornendo maggiori elementi di valutazione nella stipula di nuovi contratti. Secondo la Federazione, una maggiore disponibilità di informazioni potrebbe contribuire a ridurre la percezione del rischio da parte dei proprietari e favorire quindi la sottoscrizione di nuovi contratti di affitto. FIMAA chiede inoltre un potenziamento del numero degli ufficiali giudiziari, così da accelerare le procedure e rendere più efficiente l'attuale sistema. Locazioni brevi, FIMAA: «Percentuali ridotte rispetto agli immobili vuoti». Nel corso dell'audizione la Federazione è intervenuta anche sul dibattito relativo alle locazioni brevi e turistiche. Secondo i dati riportati da FIMAA, queste rappresenterebbero circa il 2% del patrimonio immobiliare nazionale, con percentuali che possono arrivare fino al 6% in alcune grandi città a forte vocazione turistica, come Firenze. Numeri che, secondo la Federazione, devono essere messi a confronto con la quantità molto più elevata di immobili che rimangono completamente inutilizzati. FIMAA ha inoltre espresso preoccupazione rispetto alle prospettive di nuove restrizioni europee sulle locazioni brevi e sull'acquisto degli immobili, sostenendo la necessità di preservare il diritto di proprietà e la libertà contrattuale. Emergenza casa, il nodo dell'offerta. Il ragionamento proposto dalla Federazione sposta quindi una parte del dibattito sull'emergenza abitativa verso il problema dell'offerta immobiliare effettivamente disponibile. Se una quota significativa degli immobili oggi vuoti tornasse sul mercato, aumenterebbe infatti il patrimonio potenzialmente destinabile alla locazione residenziale. Per raggiungere questo obiettivo, secondo FIMAA, occorre però



intervenire contemporaneamente su fiscalità, sicurezza contrattuale, tempi delle procedure e convenienza economica dell'affitto. Tra le proposte fiscali rientra anche l'estensione della cedolare secca agli imprenditori che prendono in locazione abitazioni destinate ai propri dipendenti, misura che potrebbe assumere particolare interesse nelle aree caratterizzate da elevata mobilità professionale. Milano e la necessità di un mercato degli affitti più stabile. Il tema assume una rilevanza specifica per Milano e la sua area metropolitana, dove l'accesso alla casa è strettamente collegato anche alla capacità della città di attrarre e trattenere lavoratori, giovani professionisti, studenti e famiglie. L'aumento dell'offerta residenziale non passa quindi soltanto dalla realizzazione di nuovi immobili o dall'housing sociale, ma anche dalla possibilità di riportare sul mercato una parte del patrimonio abitativo già esistente e oggi inutilizzato. «L'attuale quadro normativo risulta obsoleto e frammentato», ha concluso Pezzetta, sottolineando che per incentivare l'immissione degli immobili vuoti sul mercato occorre tutelare i proprietari, rendere più convenienti le locazioni e garantire maggiore stabilità al mercato. Una prospettiva che inserisce il Ddl sul rilascio degli immobili all'interno di una questione più ampia: costruire un mercato della locazione capace di conciliare diritto all'abitare, tutela degli inquilini, garanzie per i proprietari e disponibilità di case, soprattutto nelle grandi città dove la pressione abitativa è maggiore. Post Views:

