



**FIAIP**<sup>®</sup>

**FEDERAZIONE ITALIANA  
AGENTI IMMOBILIARI  
PROFESSIONALI**

**10**

**PROPOSTE**



**PER IL RILANCIO  
DEL SETTORE  
IMMOBILIARE**

## **Premessa**

Il patrimonio immobiliare del nostro Paese è per l'ottanta per cento posseduto da circa 25 milioni di famiglie. Questa proprietà diffusa ha generato una forte stabilità sociale e allo stesso tempo ha garantito uno dei debiti pubblici più alti del mondo.

“Parlare di case” vuol dire parlare di famiglie, persone, giovani, significa parlare di noi.

“Parlare di case” vuol dire parlare anche di accesso alla locazione e di garantire alle fasce più deboli della società un luogo sicuro in cui vivere.

Troppo spesso la politica ha confuso i temi dell'edilizia privata con l'edilizia sociale, negando quasi sempre a entrambi i loro sacrosanti diritti.

Fiaip ritiene che “parlare di case”, significhi abbandonare le ideologie e comprendere che l'asset più importante del nostro paese, deve essere protetto e garantito nella sua interezza.

Per questo motivo riteniamo utile offrire alle forze politiche, che si stanno confrontando nella campagna elettorale, questi ulteriori spunti di riflessione che Fiaip ha elaborato.

Il documento verrà inviato a tutti i partiti e le risposte che riceveremo saranno pubblicate sul nostro sito istituzionale.

In un momento cruciale della storia del nostro paese è doveroso per la nostra associazione mettere a conoscenza dei nostri associati, quali siano le posizioni politiche riguardanti il tema casa, di chi si candida a Governare L'Italia..

# 10 Proposte per il rilancio del settore Immobiliare

1. Riassetto e armonizzazione delle competenze dei ministeri, al fine di mettere al centro dell'azione di governo il tema dell'edilizia civile, delle politiche dell'abitare e della conservazione del suolo. Sono coinvolti nell'armonizzazione il Mise, Mims, conseguente creazione del Ministero della casa e delle politiche abitative.
2. Riduzione della pressione fiscale immobiliare tramite la previsione della deducibilità dell'IMU anche per le persone fisiche e per le abitazioni
3. Semplificazione fiscale immobiliare tramite l'introduzione strutturale della cedolare secca per tutte le tipologie di locazioni
4. Giustizia fiscale immobiliare tramite l'eliminazione dell'Imu per gli immobili inagibili e inabitabili e abolizione della tassazione dei canoni di locazione non abitativa non percepiti
5. Facilitare l'accesso alla Casa per i giovani: previsione strutturale del bonus giovani under 36 e bonus affitti per i giovani
6. Riforma della legge sulle locazioni, sia in ambito residenziale che non residenziale, al fine di agevolare il reintegro nel possesso dell'immobile in caso di morosità o di finita locazione
7. Liberalizzazione della durata dei contratti di locazione, non con l'intento di precarizzare le locazioni ma al contrario di renderle più adeguate alle rispettive e moderne esigenze dei contraenti aumentando la disponibilità di immobili a scopo locativo, soprattutto in relazione a quelli di natura commerciale soddisfacendo la sempre più pressante necessità di flessibilità reciproca, sia del proprietario che del conduttore
8. Definizione di una Strategia Nazionale sulle città che, tenendo conto delle migliori esperienze italiane ed europee, dia vita ad un nuovo modello di città sostenibile, innovativa e digitalizzata attraverso una visione integrata delle politiche urbanistiche che contempli non solo il settore casa ma anche quello dei trasporti, della tutela dell'ambiente, della sicurezza, della semplificazione delle procedure pubbliche, digitalizzandole, al fine di rendere le città ancora più vivibili e attrattive
9. Salvaguardia e sviluppo, nel rispetto della legalità, delle locazioni brevi quale segmento che va ad ampliare l'offerta Turistica Italiana a beneficio dell'economia locale e Nazionale
10. Agevolare la transizione "green" e digitale immobiliare, non tramite politiche coercitive, ma accompagnando i cittadini, incentivandoli, mediante un accesso facilitato ai bonus Fiscali "Casa" e Superbonus prevedendo:
  - semplificazione delle procedure di accesso sia in termini di armonizzazione delle aliquote (sono 11 tra tutti i Bonus e alcune come per il Superbonus variano negli anni) e della tempistica (alcune 1 anno altre 3 altre 4),
  - estensione all'intero patrimonio immobiliare (a tutto il residenziale e il non residenziale)
  - cessione del credito strutturale per tutte le tipologie di bonus

**1. Riassetto e armonizzazione delle competenze dei ministeri, al fine di mettere al centro dell'azione di governo il tema dell'edilizia civile, delle politiche dell'abitare e della conservazione del suolo. Sono coinvolti nell'armonizzazione il Mise, Mims, conseguente creazione del Ministero della casa e delle politiche abitative.**

L'idea di armonizzare le funzioni dei Ministeri in epigrafe nasce dall'esigenza di rendere centrale nel dibattito politico e nell'azione di Governo il ruolo dell'edilizia privata e del relativo patrimonio edilizio privato che vede quasi l'80% delle famiglie italiane possedere l'abitazione principale. La forma di proprietà diffusa, presente in Italia, ha riflessi fondamentali sulla stabilità sociale del nostro Paese, che non risente se non in minima parte, delle tensioni abitative che interessano altre nazioni.

Ma se è vero che la stabilità sociale è fondamentale per il bene della nostra comunità nazionale è anche vero che il governo delle politiche abitative per le fasce sociali più deboli, non ha mai visto i recenti governi occuparsi in modo compiuto di tale problema. I mutamenti sociali dovuti all'innovazione tecnologica e all'attuale crisi delle fonti energetiche, oltre che alla necessità di applicare il piano di risparmio energetico nazionale, ci impone di guardare ad uno sviluppo sostenibile delle nostre città.

Troppe volte poi, i decisori politici tendono ad assimilare l'edilizia pubblica e le grandi opere a quella privata, quando invece i due settori (edilizia pubblica e privata) hanno esigenze e progettualità completamente diverse.

Nel nostro Paese il tema delle smart city non è stato sviluppato in modo omogeneo se non in alcune realtà locali che hanno iniziato un percorso virtuoso. Il tema delle smart city non può essere affrontato singolarmente ma deve essere parte di un piano nazionale che veda l'Italia diventare nel prossimo decennio, la nazione in cui la sostenibilità sia il centro della vita delle nostre città.

Attualmente il Governo e le politiche di indirizzo che riguardano l'edilizia privata sono divise tra il MISE e il MIMS, nella realtà il MISE è focalizzato sullo sviluppo dell'economia e volge la sua azione in relazione all'impresa privata, grande o piccola che sia, mentre il MIMS è focalizzato sulle reti infrastrutturali e le opere pubbliche.

Questo dualismo, nonostante l'impegno dei Ministri che via via si sono succeduti nel corso degli anni, non ha permesso la creazione di politiche specifiche rivolte all'edilizia privata, alle adeguate politiche rivolte all'accesso alla casa delle fasce deboli, alla tutela della proprietà privata e degli investimenti immobiliari delle famiglie, umiliati dall'impossibilità di rientrare in possesso della propria abitazione in caso di inadempienza da parte del conduttore o a causa di indebite occupazioni.

Altro tema di fondamentale importanza riveste l'area delle locazioni abitative.

Il complesso delle norme che regolano la locazione, è ormai desueto e non risponde più alle necessità dei conduttori e dei locatori. In un piano generale che voglia favorire l'accesso alla locazione alle nuove famiglie under 36, sarà necessario individuare delle forme di detrazione del canone di locazione, tale proposta assommata a quella esistente della cedolare secca, oltre a favorire l'accesso alla casa delle nuove famiglie, avrebbe il pregio di eliminare completamente le residue sacche di evasione fiscale.

Il tema della proprietà diffusa, dell'edilizia privata, dello sviluppo delle nostre città che deve essere improntato nel pieno rispetto della sostenibilità energetica, dell'accesso alla casa delle fasce deboli e dei giovani, come dicevamo in premessa, non può essere affrontato con provvedimenti spot volti a tamponare di volta in volta le emergenze che via via si verificano nel corso del tempo.

La filiera dell'edilizia privata è la più ampia, tra le varie filiere industriali e ogni milione di € investiti nell'edilizia privata ne genera almeno sei per l'indotto, riteniamo quindi che sia un grave errore strategico rimandare il governo di questo settore a delle decisioni residuali dei vari Ministeri, senza che vi sia una visione d'insieme del settore "casa"

Quasi 20 milioni di famiglie sono proprietarie della casa in cui abitano. Gli italiani proprietari di un appartamento sono oltre 25 milioni (dipendenti e pensionati nell'81,7% dei casi), mentre vivono in affitto oltre 4,7 milioni di persone. Basta leggere questi dati per comprendere che la casa non è un tema che riguarda i ricchi, come una certa politica ideologizzata ci vuol far credere, ma un tema che riguarda le fasce con redditi medio bassi.

Soprattutto in questi momenti di incertezza dovuti prima alla pandemia, poi alla guerra e alla crisi energetica è necessario per il prossimo Governo, occuparsi, non più in modo residuale, di questo settore.

Fondamentale sarà poi il focus sull'edilizia agevolata e l'accesso alla casa in locazione, di chi, una casa non si può permettere. In Italia sono circa 450.000 gli immobili di edilizia agevolata che sono occupati abusivamente o sfitti perché non ristrutturati e non a norma con le vigenti leggi. Anche in questo caso, lo stato centrale deve emanare delle linee guida e porre gli amministratori locali di fronte alle loro responsabilità.

Per questi motivi, chiediamo che durante la prossima legislatura possa essere valutata la possibilità di scorporare le funzioni relative all'edilizia privata, alle politiche abitative e all'innovazione tecnologica applicata all'edilizia, dai Ministeri a cui queste materie sono assoggettate. Conseguentemente chiediamo la costituzione ex novo di un Ministero della casa e delle politiche abitative.

## **2. Riduzione della pressione fiscale immobiliare tramite la previsione della deducibilità dell'IMU anche per le persone fisiche e per le abitazioni**

Il carico tributario sugli immobili è arrivato a 51 mld di euro l'anno di cui 22 mld di Imu.

È indispensabile ridurre questo vero e proprio macigno fiscale in maniera sostenibile.

La misura proposta consentirebbe, tramite una riduzione indiretta del carico fiscale, di non intaccare le risorse delle amministrazioni locali ma di avere, a favore del cittadino, un recupero fiscale, nella dichiarazione dei redditi, nell'anno successivo, incentivando l'acquisto immobiliare a fini locativi, raggiungendo il duplice obiettivo di rivitalizzare il mercato immobiliare e di facilitare l'accesso alla casa, contrastando, così, anche la piaga sociale dell'emergenza abitativa.

## **3. Semplificazione fiscale immobiliare tramite l'introduzione strutturale della cedolare secca per tutte le tipologie di locazioni**

Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def del 2018, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi (2011), il tax gap del comparto, vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo, è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40% oltre a favorire la tax compliance.

Questi dati certificano l'opportunità, anzi la necessità di estenderla: da un lato, alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche, dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (negozi, uffici, capannoni, laboratori artigiani ecc.)..

## **4. Giustizia fiscale immobiliare tramite l'eliminazione dell'Imu per gli immobili inagibili e inabitabili e abolizione della tassazione dei canoni di locazione non abitativa non percepiti**

Rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono raddoppiati, spesso tramite il volontario scoperchiamento del tetto, passando da 278.121 a 548.148 (+ 97%), con tutte le immaginabili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Questo è accaduto in quanto solo gli immobili fatiscenti non sono soggetti al pagamento dell'Imu mentre, inspiegabilmente, gli immobili dichiarati inagibili e inabitabili sono ancora soggetti a questa imposta che, pertanto, va eliminata. Inoltre, se il proprietario di un negozio non percepisce più l'affitto non è pensabile che continui a pagare le tasse sui canoni non percepiti. Non si può tassare un reddito che non c'è. È una questione di civiltà giuridica.

**5. Facilitare l'accesso alla Casa per i giovani: previsione strutturale del bonus giovani under 36 e bonus affitti per i giovani**

Sono due misure, ad oggi in essere, molto positive, in quanto favoriscono l'accesso alla casa per i giovani e pertanto vanno rese strutturali. La prima favorisce l'acquisto della prima casa ai giovani fino a 36 anni di età con l'intervento della garanzia dello Stato e il non pagamento di una serie di imposte correlate all'acquisto mentre la seconda prevede per i giovani entro i 31 anni, che non hanno la possibilità o la volontà immediata di acquistare casa, l'incentivo a "prenderla" in affitto, potendo beneficiare di una detrazione fiscale pari al 20% del canone annuo di locazione fino ad un max di 2.000 € ma con un minimo annuo di 991 €.

**6. Riforma della legge sulle locazioni, sia in ambito residenziale che non residenziale, al fine di agevolare il reintegro nel possesso dell'immobile in caso di morosità o di finita locazione**

È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei cittadini proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. I procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, e i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica.

Analogamente, si impone l'assunzione di impegni concreti a tutela dei cittadini che vedono i propri immobili occupati abusivamente.

**7. È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei cittadini proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. I procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, e i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica. Analogamente, si impone l'assunzione di impegni concreti a tutela dei cittadini che vedono i propri immobili occupati abusivamente**

Una legge sulle locazioni oramai "datata" di oltre 40 anni necessita un aggiornamento alle attuali e moderne esigenze, rendendo la normativa che la regola più snella, anche e soprattutto tenendo conto del forte sviluppo negli ultimi anni, proprio in virtù della loro flessibilità, delle locazioni brevi, che hanno stimolato il proprietario in quella direzione determinando una riduzione dell'offerta di immobili da destinare alla locazione ordinaria. Riteniamo che lasciare alla libera autonomia contrattuale dei contraenti la definizione della durata della locazione possa ridare un forte impulso al segmento della locazione ordinaria facilitando l'accesso alla casa per chi non ha le possibilità, o la volontà nell'immediato, di acquistarla.

**8. Definizione di una Strategia Nazionale sulle città che, tenendo conto delle migliori esperienze italiane ed europee, dia vita ad un nuovo modello di città sostenibile, innovativa e digitalizzata attraverso una visione integrata delle politiche urbanistiche che contempli non solo il settore casa ma anche quello dei trasporti, della tutela dell'ambiente, della sicurezza, della semplificazione delle procedure pubbliche, digitalizzandole, al fine di rendere le città ancora più vivibili e attrattive**

Le nostre città hanno bisogno, oltre che di interventi sui singoli edifici e sulle singole unità immobiliari, di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare, digitalizzare e rendere più efficiente il nostro immenso patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici, semplificando e "sburocratizzando" le procedure. Da qui l'esigenza di una Strategia Nazionale finalizzata a favorire il processo virtuoso di trasformazione delle nostre città in Smart Cities con una ricaduta positiva anche in termini di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico per l'intero Paese.

**9. Salvaguardia e sviluppo, nel rispetto della legalità, delle locazioni brevi quale segmento che va ad ampliare l'offerta Turistica Italiana a beneficio dell'economia locale e Nazionale**

L'Italia è un Paese naturalmente votato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia Nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, deve essere favorito lo sviluppo, accanto alle forme più tradizionali di ricettività turistica, come quella alberghiera, di modalità che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa

**10. Agevolare la transizione "green" e digitale immobiliare, non tramite politiche coercitive, ma accompagnando i cittadini, incentivandoli, mediante un accesso facilitato ai bonus Fiscali "Casa" e Superbonus prevedendo:**

- **semplificazione delle procedure di accesso sia in termini di armonizzazione delle aliquote (sono 11 tra tutti i Bonus e alcune come per il Superbonus variano negli anni) e della tempistica (alcune 1 anno altre 3 altre 4),**
- **estensione all'intero patrimonio immobiliare (a tutto il residenziale e il non residenziale)**
- **cessione del credito strutturale per tutte le tipologie di bonus**

La sfida economica per il futuro del nostro Paese passa, in gran parte, dalla transizione energetica e digitale immobiliare, anche a fronte degli obiettivi comunitari sull'efficienza energetica degli edifici al 2030 e nella prospettiva della completa decarbonizzazione del parco immobiliare al 2050 finalizzata a ridurre drasticamente le emissioni di CO<sub>2</sub> nell'aria dettate per il 40% da consumi per il riscaldamento domestico, richiedendo, sempre più, ad amministrazioni locali e privati di adeguare il patrimonio immobiliare vetusto, con vere riqualificazioni degli edifici pubblici e delle abitazioni nelle nostre città. Inoltre, lo spaventoso rincaro delle bollette energetiche (luce e gas su tutte) rende ancora più impellente e necessaria tale transizione. Si ritiene che questo ambizioso e strategico obiettivo si debba raggiungere non in maniera coercitiva, ovvero introducendo obblighi con inevitabili esborsi vincolanti di denari per i cittadini e imprese, in un momento già di grande difficoltà economica, ma, al contrario, accompagnando la comunità in tale percorso, in maniera volontaria, incentivandola mediante un accesso facilitato ai bonus Fiscali "Casa" e al Superbonus.



**Segreteria di Presidenza Nazionale**  
Via Sardegna, 50 – Roma  
Tel. 06.45.23.18.28 – Fax 06.45.23.18.20  
Email: [presedenzanazionale@fiaipmail.it](mailto:presedenzanazionale@fiaipmail.it)