



Si è chiusa a Bologna la quarta convention di Confabitare. Molti i temi su cui riflettere: eccessiva pressione fiscale, accesso ai mutui, difficoltà del mercato immobiliare e occupazione delle case di Cristiana Zappoli

Il nostro futuro? Inizia dalla casa

SAVOIA HOTELS
BOLOGNA
www.savoia.eu



Si è svolta il 29 novembre la quarta convention nazionale di Confabitare, nell'elegante cornice del Centro Congressi dell'Hotel Savoia Regency di Bologna. Sono intervenute diverse importanti personalità legate al mondo della casa e a Confabitare. Moderata dal giornalista Maurizio Francesconi, la convention ha riscosso un notevole successo da parte dei soci e di tutti gli addetti ai lavori. È stata aperta dal **senatore Riccardo Nencini, vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti**, che ha subito sottolineato che ci sono due temi principali su cui l'Italia manifesta un terribile ritardo: il codice appalti e il piano città. «Per quanto riguarda il piano città, - ha spiegato - bisogna provare a definire i centri abitati, soprattutto le metropoli, secondo una logica di sviluppo non dissimile da quella utilizzata da Arnolfo di

Cambio nel Medioevo. E una concezione diversa della città passa anche da una concezione diversa del costruire. Per quanto riguarda il codice appalti, ci stiamo lavorando. Nel nuovo codice ci sarà un'attenzione particolare al made in Italy, ovvero, a parità di merito e di eccellenza, dobbiamo fare uno sforzo per premiare l'azienda italiana. È una cosa che succede già in diverse parti del mondo, per esempio negli Stati Uniti». Dopo questa introduzione il vice ministro ha parlato di due grandi questioni che preoccupano gli italiani: il problema dell'inventurato e il tasso di fiscalità che insiste sulla casa. Riguardo al primo tema che, ha ricordato, si lega fortemente alla crisi economica del nostro Paese, ha spiegato che «all'inventurato si somma la parte del demanio inutilizzata. Stiamo lavorando su entrambi i fronti, per esempio alimentando il fondo di

Primo piano

morosità incolpevole. Stiamo inoltre lavorando a una norma per liberare gli alloggi dove ci sia continuità di inadempienza». Il vice ministro Nencini ha toccato anche il tema delle agevolazioni dei mutui e del riconoscimento di queste agevolazioni alle coppie che non sono sposate. «Le Regioni - ha concluso - devono capire che questo è un aspetto importantissimo della faccenda. Bisogna saper leggere la storia sociale italiana: le agevolazioni non possono più essere previste solo per le coppie sposate». Dopo il saluto da parte del dottor **Ennio Mario Sodano, prefetto di Bologna**, è intervenuto **Riccardo Malagoli, assessore alle politiche abitative del Comune di Bologna**. Ha iniziato il suo intervento sottolineando come da anni c'è un dialogo aperto con Confabitare, una collaborazione che ha portato a diversi accordi, tra cui, per esempio, quello relativo ai canoni concordati. «La crisi morde ma le politiche abitative devono guardare un po' più al di là della contingenza. Le misure temporanee hanno il fiato corto, noi cerchiamo di fare interventi strutturali. Per esempio abbiamo fortemente lottato per il protocollo antisfratto per morosità incolpevole, che tutela le famiglie in crisi ma anche i proprietari». L'assessore ha anche toccato un tema attualmente molto "caldo", quello delle occupazioni delle case popolari: «Saremo duri riguardo alle case popolari perché quelle vanno a chi ha priorità e non a chi le prende con la forza». **Alessandro Notari,**



presidente del Centro Studi Fiscale nazionale di Confabitare, ha elencato le novità fiscali di quest'anno e ha posto l'accento sul problema del mercato delle locazioni caratterizzato da un lato da potenziali acquirenti che non possono accedere ai mutui, dall'altro da proprietari che non riescono a vendere. «Riguardo alla questione degli affitti - ha detto - Confabitare ha incontrato l'onorevole Enrico Zanetti, sottosegretario all'Economia, a cui ha fatto una serie di proposte che si spera rientrino nella legge di stabilità del 2015». Fra gli interventi più importanti della Convention rientra quello del **senatore Andrea Mandelli di Forza Italia,**

membro della Commissione permanente al Bilancio. Dopo aver portato i saluti di Silvio Berlusconi alla platea di Confabitare, ha affrontato un argomento caro all'associazione: la tassazione sulla casa. Lo ha affrontato ricordando a tutti che proprio il 29 e il 30 novembre Forza Italia aveva organizzato il "No tax day", una manifestazione dedicata a sostenere le proposte presentate dai parlamentari del partito per abbassare le tasse sulla casa: «quello che sta facendo il governo Renzi è aumentare le tasse. Noi siamo favorevoli alle riforme, ma abbiamo idee diverse sull'economia. La casa è un bene da salvaguardare non un peccato. Noi infatti, non tassavamo la prima casa. La politica economico fiscale italiana non può continuare a basarsi sulle tasse». Un picco-



Sopra, in senso orario: senatore Andrea Mandelli; avvocato Gianfranco Di Rago; Riccardo Malagoli, assessore del Comune di Bologna; Alessandro Notari, presidente del Centro Studi Fiscale di Confabitare. A sinistra: Alberto Zanni, presidente Confabitare



lissimo spiraglio di ottimismo arriva da **Nomisma**, presente alla convention con il direttore generale **Luca Dondi dall'Orologio**, secondo il quale il punto più basso del mercato immobiliare è stato superato. Secondo Dondi, inoltre, «il problema del mercato immobiliare attualmente non è la domanda, quella c'è, il problema è il credito, che è un elemento imprescindibile. Perché le banche sono ancora così restie a concedere il credito? Perché sono ancora in forte sofferenza». Tra le novità di quest'anno in casa Confabitare c'è il Centro studi giuridici, presieduto dall'avvocato **Gianfranco Di Rago** che, in occasione della convention bolognese ha approfondito il tema del *Rent to buy*, ovvero il contratto con il quale una parte si assicura il godimento di un bene immobile con diritto di acquistarlo entro un termine predeterminato e imputando al prezzo i canoni versati al costruttore/proprietario. «È un contratto atipico per il quale l'inquilino oggi paga un affitto e il 50% del canone mensile domani andrà nel prezzo di



vendita. Il contratto *Rent to buy* è assimilato a un contratto preliminare di compravendita». A un anno dalla nascita di **Confamministrare**, il presidente nazionale **Franco Pani** ha raccontato dell'attività dell'associazione che organizza corsi di formazione e edita manuali. «Noi non ci consideriamo solo amministratori, - ha ribadito - noi siamo gestori, perché bisogna aiutare i proprietari a mantenere il valore dei propri immobili. Oltre la metà degli immobili condominiali in Italia sono stati costruiti più di 40 anni fa e questo vuol dire che sprecano energia e da qui derivano spese condominiali più alte e maggiori costi di manutenzione. Le persone cominciano quindi a capire che conviene comprare un appartamento nuovo e, di conseguenza, crolla il valore degli altri immobili. L'amministratore, a nostro parere, non deve limitarsi a pagare le bollette, deve anche chiedersi se si può fare qualcosa per abbassare quelle bollette. Deve con-

sigliare i condomini. Deve proporre interventi affinché l'edificio non perda valore». A chiudere la quarta convention nazionale di Confabitare è stato il presidente **Alberto Zanni**: «Il 2014 va in archivio e per Confabitare è tempo di bilanci. Un bilancio, diciamolo subito, e con una punta di legittimo orgoglio, più che positivo. Confabitare gode ottima salute: le sedi continuano a crescere di numero e di importanza, il radicamento nel territorio è sempre più capillare fino a coprire gran parte dell'Italia con le nostre 65 sedi e gli oltre 40mila iscritti; il prestigio e la visibilità dell'associazione sono ormai riconosciuti ad ogni livello». La voce di Confabitare non si è fatta sentire solo a livello locale ma anche nazionale: «siamo stati determinanti in alcune scelte operate dal governo Renzi, come la riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato, e alcune norme del decreto "Sblocca Italia". Inoltre stiamo giocando un ruolo di rilievo nella discussione sulla riforma del catasto; stiamo vigilando affinché questa riforma non sia un'ulteriore scusa per aumentare la pressione fiscale».



Sopra: Alberto Zanni con Ennio Mario Sodano, prefetto di Bologna. Di fianco: Riccardo Nencini, vice ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti