



CON LA CEDOLARE SECCA AUMENTO DEL PIL DELL'1%

In seguito ad una approfondita analisi sull'andamento degli investimenti immobiliari in termini sia di nuove costruzioni, sia di ristrutturazioni negli ultimi decenni – andamento ciclico che si ripete all'incirca ogni 5–7 anni – e il relativo apporto all'economia del Paese (40 miliardi di euro il solo prelievo tributario complessivo dagli immobili), ci si vuole soffermare ora su alcuni fattori di successo e di crisi del settore, prestando particolare attenzione al comparto della locazione.

L'Italia presenta oggi un fabbisogno minimo di case in locazione da 600.000 unità ad 1 milione. Un fabbisogno che non deve essere soddisfatto necessariamente mediante una nuova produzione edilizia; a seguito di adeguata incentivazione, anzitutto si arginerebbero le dismissioni e si favorirebbero gli investimenti in immobili già prodotti e attualmente disponibili nel mercato della compravendita.

Per inciso è stimata in circa 250/300.000 unità a livello nazionale ed in 50.000 unità in Lombardia la disponibilità di tal genere.

In prospettiva, il raggiungimento dell'obiettivo nazionale secondo alcune stime elaborate pur se non si dovesse costruire nemmeno un nuovo alloggio in conseguenza dell'incentivazione, varrebbe a spostare una massa di abitazioni dall'area di esenzione fiscale all'area della tassazione con un conseguente maggior gettito annuo per la finanza comunale e quella erariale (recupero ad una funzione economica dinamica di un investimento statico).

In definitiva è possibile stimare che l'obiettivo per l'Italia di spostare il rapporto tra abitazione principale in proprietà e abitazione in locazione dall'attuale 73/18 % ad un traguardo del 68/23 %, farebbe sensibilmente diminuire la quota di residenziale ad investimento statico, accrescendo la quota dello stesso ad investimento dinamico, ai fini fiscali ed ai fini del PIL.

Obiettivo non utopistico ove si consideri che lo strumento di intervento è triplice: a/ recupero del nero; b/assorbimento del già costruito; c/investimenti in nuova produzione edilizia.

Ciò potrebbe generare:

- un incremento strutturale di redditi soggetti a tassazione dell'ordine di 8 MLD di euro all'anno con relativo gettito IRPEF di circa 1,4 MLD e Registro per 16 mln di euro.
- un incremento straordinario del PIL in un quinquennio di ben 60 MLD connesso alle prospettive di aumento della nuova produzione edilizia; con relativo gettito IRES, IVA e di oneri sociali.
- aumento del gettito annuo dell'ICI per circa 300/400 MLN; suscettibile di elevarsi sino a 600/800 milioni a seconda del grado di recupero dell'evasione.

L'aumento dell'investimento annuo per spese manutentive potrebbe aggirarsi attorno ai 700 milioni : somma che incrementerebbe ulteriormente il PIL.

Promuovere l'investimento in immobili destinati alla locazione, dunque, oltre ad un effetto indubbiamente positivo sul piano sociale (mobilità abitativa – maggiore e più conveniente offerta in locazione – blocco della emorragia delle dismissioni di immobili), innesca un processo economico-produttivo virtuoso, producendo nell'immediato l'incremento dei gettiti IRPEF, IVA e IRES (costruttori-installatori-professionisti), nonché dei posti di lavoro; con conseguente aumento del gettito degli oneri sociali e della capacità di spesa di molte famiglie.

Tra l'altro, punire l'investimento in locazione con conseguente freno all'espansione della nuova produzione edilizia, mentre ci si preoccupa di varare il piano casa per il rilancio dell'attività edilizia stessa, sarebbe un controsenso nella politica governativa: e finirebbe per favorire un bisogno nuovo (ampliamenti), sacrificando un bisogno pregresso (la forte domanda in locazione).

Inoltre, si fa presente che le politiche governative di questi ultimi vent'anni, volte a favorire la proprietà della abitazione a scapito della locazione, oltre a sottrarre alla tassazione un' ingente massa economica che avrebbe potuto costituire il reddito dei locatori, ha favorito il vasto fenomeno del sommerso nel comparto delle opere manutentive, solo parzialmente recuperato attraverso la normativa del 36%: l'utente-proprietario, che risponde solo a se stesso, è molto più incline del locatore (che peraltro può addebitarne all'inquilino una parte) a ricorrere al nero per le spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Se dunque il rapporto proprietà-locazione in Italia fosse livellato allo standard medio europeo si avrebbe un incremento del PIL per le opere manutentive almeno di 3/4 MLD di Euro.