

***Circolare n. 154 del 27 Maggio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475***

SOMMARIO

<i>In Lombardia gli investimenti in edilizia scendono del 3%</i>	<i>Pag.1</i>
<i>ABI e ANCE unite per il mercato immobiliare</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Chiarimenti dal Forum Condominio de Il sole 24 ore</i>	<i>Pag.4</i>
<i>La Regione Lombardia ha previsto aiuti economici in ambito immobiliare</i>	<i>Pag.5</i>

IN LOMBARDIA GLI INVESTIMENTI IN EDILIZIA SCENDONO DEL 3%



Tengono solo i prezzi del nuovo e gli investimenti nelle ristrutturazioni, per il resto dell'edilizia lombarda è notte fonda. È quanto mostra il settimo rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni realizzato dall'Ance Lombardia (<http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=12853>). Le stime per il 2013 parlano di un calo degli investimenti del -3,3% per il residenziale che arriva dopo il -6,5% del 2012. Sulla spinta delle migliori performance energetiche e tecnologiche il

mercato del nuovo in classe A e B resiste facendo registrare solo una flessione del 3,1% su Milano, del 3,1 su Bergamo e del 5,0 su Brescia per il 2012. Gli investimenti per le manutenzioni e il recupero continuano a mostrare un segno più che secondo le previsioni dovrebbe raggiungere quasi il 3% di crescita per quest'anno. Ma qui si esauriscono le note positive, il resto degli indicatori è completamente negativo: «La crisi del mattone è – sottolinea il presidente dell'Ance lombarda, Luigi Colombo – in prima istanza una crisi di fiducia». Delle famiglie che hanno paura ad investire e delle banche che non concedono i prestiti ne alle imprese per realizzare le operazioni, ne ai potenziali acquirenti. Queste sabbie mobili hanno determinato che negli ultimi tre anni 2.101 imprese di costruzioni hanno attivato procedure fallimentari. Mentre se guardiamo solo ai primi due mesi del 2013 si è registrato un ulteriore aumento tendenziale del 68% della Cassa integrazione. La Lombardia ha avuto un crollo dei permessi di costruire sul nuovo per cui dal picco del 2005 con oltre 64mila autorizzazioni, nel 2011 (ultimo dato raccolto) si è arrivati a oltre 24mila permessi. Le compravendite sono diminuite del 25% tra il 2012 e il 2011 in tutta la regione con punte a Lodi e Pavia (-31%) e (-33%) Mantova.

Sul fronte finanziario l'erogazione di mutui per investimenti verso il comparto abitativo è precipitata con un -16,8% del 2011 e -18,9% del 2012, mentre l'andamento dei finanziamenti per l'acquisto di una casa è stato ancora più drammatico con un -48,4% per l'anno passato. Su tutto questo contribuiscono alcune scelte considerate scellerate dall'Ance come il blocco dell'urbanistica per gli oltre 400 Comuni che non hanno ancora completato il nuovo strumento urbanistico (si attende una nuova legge regionale che sblocchi la situazione). Ma anche l'Imu ha fatto il suo: «Non si capisce – ha aggiunto Colombo – perché sulla prima casa si debba imporre un'altra tassa, imposta che grava anche sull'invenduto di cui non ci sono dati definitivi e quindi sulle casse delle imprese». Per l'Ance ci vogliono soluzioni drastiche per le imprese che sempre più devono puntare sull'aggregazione e sulle nuove tecnologie, per le amministrazioni dal punto di vista burocratico, e per le banche attraverso meccanismi di finanziamento allo studio che coinvolgono Cassa Depositi e Prestiti e l'Abi.

Massimiliano Carbonaro www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

ABI E ANCE UNITE PER IL MERCATO IMMOBILIARE



In un documento comune tutte le iniziative per fare risorgere il mercato degli immobili in Italia

ABI (Associazione Bancaria Italiana) e Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) hanno elaborato delle soluzioni concrete per rilanciare sia la domanda degli immobili, sia l'offerta del credito. La prolungata crisi economica ha reso sempre più povere le famiglie, deprimendo i consumi e rendendo stagnante



svariati settori dell'economia, in particolar modo quello legato alle costruzioni. I fronti su cui si può agire sono molteplici: dalla rimodulazione dell'IMU, alla riqualificazione energetica; dalla mobilità delle persone ai covered bond per rilanciare il credito.

L'iniquità dell'IMU è stata riconosciuta anche dalla stessa UE.

Il rapporto 2012 su occupazione e sviluppi sociali evidenzia che la tassa per essere più equa dovrebbe essere modificata attraverso un nuovo sistema delle rendite catastali e la rimodulazione delle aliquote. In base alle statistiche ben sette italiani su dieci sono proprietari della casa in cui abitano, la casa è sempre stata il bene rifugio per eccellenza, ecco perché per il fisco italiano non vi è nulla di meglio e di più sicuro che una tassa sul mattone per fare cassa. L'IMU viene quindi a colpire chiunque possieda un'abitazione. E' un balzello che non è legato al reddito, alla capacità contributiva, ma unicamente al possesso del bene, che è colpito in misura proporzionale alla superficie. L'IMU deve essere corretta attraverso una riduzione delle aliquote, un nuovo sistema di rendite catastali ed una riduzione del prelievo a favore di quei soggetti che concedono immobili in locazione, deve inoltre essere eliminata l'IMU sul c.d. "magazzino", cioè sulle aree e sui fabbricati costruiti e destinati alla vendita. Una boccata d'ossigeno potrebbe venire anche dalla riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale. Il patrimonio edilizio italiano ha urgente bisogno di riqualificazione, in quanto circa il 65% degli edifici esistenti ha più di trent'anni e sono presenti quasi due milioni di abitazioni che si trovano in precario stato di conservazione, e che di conseguenza, andrebbero demolite e ricostruite o recuperate. Le detrazioni fiscali del 55% legate agli interventi di riqualificazione energetica dovrebbero essere introdotte in pianta stabile, facendovi rientrare anche gli interventi di messa in sicurezza sismica degli edifici. Stesso discorso per le detrazioni del 36% e del 50% nelle quali dovrebbe essere inclusa anche la "sostituzione edilizia", ovvero la demolizione e ricostruzione dell'esistente con variazione della sagoma e della volumetria.

Un altro fronte su cui agire è il circuito del credito a medio e lungo termine. Gli strumenti che potrebbero essere utilizzati sono i covered bond, ovvero le obbligazioni bancarie garantite. Il loro gettito servirebbe alle banche emittenti per finanziare mutui per l'acquisto di immobili ad alta prestazione energetica (classi A e B).

Un altro interessante strumento potrebbe essere il "risparmio casa", già ampiamente utilizzato in Germania.

Il risparmio casa è un piano di risparmio ad accumulo, per il quale sono previste specifiche agevolazioni fiscali, e che favorisce dopo un certo numero di anni, la possibilità di ottenere un mutuo per l'acquisto della casa. Si tratta di un buon prodotto ideale per i giovani in quanto consente loro di accumulare la somma necessaria per coprire una quota del prezzo di acquisto della casa non coperta dal finanziamento bancario e

crea una liquidità aggiuntiva per la banca, di medio – lungo termine che può essere utilizzata per l'erogazione di nuovi mutui.

Monica Gatti www.agesi.tv

CHIARIMENTI DAL FORUM CONDOMINIO DE IL SOLE 24 ORE

Il mandato all'amministratore condominiale durerà un anno, più un altro di rinnovo automatico: tutti d'accordo al Forum sulla riforma organizzato dal Sole 24 Ore, in collaborazione con 24 tra le associazioni della proprietà, degli amministratori e degli Ordini professionali. Ma sono arrivati anche altri importanti chiarimenti su come infliggere le sanzioni pecuniarie per le violazioni al regolamento o rivedere le tabelle millesimali.

Sessanta sedi collegate in diretta, sale affollate ma anche tantissime connessioni al sito del Sole 24 Ore per seguire la diretta streaming del primo grande appuntamento organizzato alla vigilia dell'entrata in vigore della legge 220/2012, fissata per il 18 giugno. Un segnale che dimostra quanto sia alta l'attenzione su questo tema, che tocca da vicino la vita quotidiana di almeno la metà degli italiani. Non solo condòmini ma anche amministratori, avvocati ed esperti immobiliari, tecnici e artigiani, che ruotano intorno a un mondo che movimenta un volume d'affari di almeno dieci miliardi.

Il Forum – che ha visto la partecipazione del direttore del Sole, Roberto Napoletano – è stata l'occasione per fare il punto sulle innovazioni contenute in una riforma che aggiorna una normativa vecchia di settant'anni. Il convegno ha poi messo a fuoco i tanti aspetti ancora controversi della legge 220/2012.



Un chiarimento importante, ad esempio, è arrivato sulla durata del mandato di amministratore: finora questo «gestore» restava in carica un anno; dal 18 giugno si passa alla più incerta formula di un anno di mandato più un anno di rinnovo, naturalmente salvo revoca. Ma come si arriva al rinnovo? «L'amministratore dovrà essere nominato per un anno, mentre per il secondo anno il rinnovo è automatico» ha chiarito il senatore Salvatore Torrisi (Pdl), che è stato il relatore del provvedimento. «Questa è l'interpretazione che emerge con chiarezza anche dagli atti parlamentari». Una tesi condivisa anche dagli esperti del Forum. Per Giuseppe Spoto, aggregato di diritto privato a Roma Tre, in questo modo si allinea il mandato dell'amministratore con i tempi ordinari del condominio: «Al termine del primo anno si presenta il rendiconto, si vede se l'amministratore ha governato bene e, se non ci sono rilievi, scatta il rinnovo». La successiva nomina segue le stesse regole, anche se l'amministratore non cambia.

Ma il Forum ha dimostrato come siano ancora molti gli aspetti di questo provvedimento che presentano difficoltà di attuazione e sui quali è possibile ancora intervenire. Le modifiche discusse anche ieri al convegno sono state elaborate insieme in un serrato confronto tra le associazioni. E ieri Torrisesi si è detto disponibile a fare proprie molte delle proposte del disegno di legge. L'obiettivo è di risolvere difficoltà che stanno già allarmando gli amministratori e i proprietari degli immobili.

Al centro del dibattito la nuova figura dell'amministratore. «Non vi è dubbio - ha spiegato Roberto Triola, presidente della seconda sezione della Cassazione - che spetti all'amministratore anche il compito di irrogare le sanzioni per le violazioni al regolamento, perché tra i suoi compiti c'è proprio quello di far rispettare il regolamento condominiale. Ma è più che accettabile che l'assemblea possa dettare regole generali per indirizzare l'amministratore».

Marilisa D'Amico, ordinario di diritto costituzionale alla Statale di Milano, ha suggerito «la possibilità di monitorare la riforma con una commissione governativa partecipata da tutte le associazioni, per proporre correttivi dopo un congruo periodo di rodaggio». Un capitolo a parte merita la novità del supercondominio «nel quale mancano però indicazioni concrete per la revoca dell'amministratore» ha evidenziato Edoardo Riccio, avvocato ed esperto del Sole 24 Ore.

Saverio Fossati e Valeria Uva - Il Sole 24 Ore -

LA REGIONE LOMBARDIA HA PREVISTO AIUTI ECONOMICI IN AMBITO IMMOBILIARE



Diversi gli stanziamenti economici previsti dalla Regione Lombardia in ambito immobiliare a favore delle famiglie meno abbienti e non solo. In totale sono previsti fondi per oltre 45 milioni di euro, così come voluto dall'Assessorato regionale alla Casa, Housing sociale e Pari opportunità, per portare avanti politiche di aiuto alle famiglie, recupero degli alloggi sfitti, interventi di riqualificazione e reinserimento sul mercato degli immobili.

Lo stanziamento è stato così suddiviso:

- ben 20 milioni di euro verranno investiti nel recupero di quasi 2000 alloggi del patrimonio pubblico attualmente sfitti e in condizioni di degrado; si interverrà per renderli sostenibili, sicuri e in grado di garantire standard elevati di confort abitativo. Queste operazioni saranno affidate all'ALER (o all'ALPE) che potranno partecipare a un bando straordinario.
- Altri 9 milioni di euro verranno impiegati per agevolare le giovani coppie all'acquisto della prima casa, permettendo una riduzione dei tassi di interesse sui mutui; agevolazioni saranno disposte anche per gli affitti dei padri separati (può usufruire del contributo chi ha un reddito ISEE/FSA fino a 6.000 euro).



- 13 milioni di euro serviranno per aiutare le famiglie che, avendo un contratto di locazione nel libero mercato, incontrano difficoltà nel pagamento del canone; qui si richiamano i Comuni aderenti all'iniziativa, a sostenere ed implementare le risorse economiche previste.
- 1,5 milioni di euro saranno impiegati per sopperire alla morosità "incolpevole", cioè riveniente dal temporaneo peggioramento della propria condizione economica (per licenziamento, messa in cassa integrazione, grave malattia).
- Fra gli stanziamenti previsti, si sta approntando anche una misura straordinaria per il sostegno all'affitto delle famiglie dei comuni del mantovano colpiti dal terremoto nel maggio di un anno fa.

www.agire.tv