

CONVEGNO :
“Proposte e soluzioni per calmierare
i prezzi degli affitti dei locali commerciali”

Anche quest'anno la nostra associazione ha organizzato, insieme alla **CONFESERCENTI**, il convegno sulle tematiche relative alla proprietà edilizia, nell'ottica di sensibilizzare i cittadini e soprattutto i ns. amministratori, su temi che investono i beni immobiliari, quindi i nostri risparmi.

Da 25 anni la nostra associazione opera a Cagliari e si occupa di tutelare i diritti dei proprietari immobiliari per tutto quello che concerne i mille problemi della proprietà edilizia mentre dallo scorso anno facciamo parte della **FEDERPROPRIETÀ** - Federazione nazionale che raggruppa le associazioni territoriali dei proprietari case .

Negli ultimi 10 anni abbiamo assistito ad una crescente crisi economica globale cui ha fatto subito seguito una crisi del settore immobiliare i cui effetti ancora adesso si fanno sentire.

Di contro L'impennata della pressione fiscale è stata anch'essa notevole negli ultimi anni ed è stata alquanto dannosa per una ripresa l'economia , Come hanno dimostrato autorevoli economisti Infatti gli immobili sono stati sempre tassati come beni di consumo e non invece come beni produttivi (immobili locati, negozi, capannoni, immobili industriali).

ALCUNI DATI :

Secondo i ns. studi NEGLI ULTIMI 6 ANNI la tassazione nazionale (IRPEF IRPEG, IRAP ETC) sugli immobili è aumentata - al netto del bonus di Renzi degli 80 euro- del **6,1 per cento** QUINDI di 21,6 miliardi di euro;

le tasse locali (IMU-TASI-TARI E ADDIZIONALI VARIE) sono aumentate **dell'8%** pari a 7,7 miliardi di euro di maggiori introiti per le amministrazioni locali

QUESTO, TIRANDO LE SOMME, HA COMPORTATO UN MAGGIOR ESBORSO COMPLESSIVO NEGLI ULTIMI 6 ANNI PARI A **29,3 MILIARDI DI EURO!**

GLI EFFETTI prodotti dall'incremento della tassazione immobiliare negli ultimi anni (a iniziare dalla reintroduzione dell'IMU con le rendite catastali decuplicate dal Governo Monti) che oltre ad impoverire i proprietari (il 75% dell'intera popolazione) ha CONTRIBUTITO NOTEVOLMENTE a danneggiare il settore immobiliare con la caduta delle compravendite (-24% nel 2012) (-31% nel 2013) (-30,4% nel 2014) e quindi a catena a travolto tutto l'indotto (impresari, artigiani, commercianti di arredi, agenti immobiliari costretti a licenziare per la crisi).

I proprietari immobiliari vengono quasi sempre malvisti perché si pensa che chi possiede una casa è un benestante, chi possiede due case è uno ricco, senza considerare i sacrifici che si sono fatti per mettere da parte qualche risparmio per avere una certa tranquillità economica alla vecchiaia, senza dover dipendere da niente e da nessuno, oppure gente che ha investito la propria liquidazione per dare la casa ad un figlio.

E non sono in pochi ad aver scelto questa strada, visto che il 75% degli italiani è proprietario di casa.

La proposta DELL' APCI-FEDERPROPRIETA':

"COME RILANCIARE LE LOCAZIONI COMMERCIALI, ARTIGIANALI E DEL TERZIARIO IN GENERE? "

Nel 1978 una legge speciale sulle locazioni , la famigerata legge vincolistico dell'equo canone aveva ingessato le locazioni abitative e le locazioni ad usi diversi in genere ;

Fortunatamente dopo aspre battaglie, si è usciti dal regime vincolistico (almeno per le locazioni abitative) con i patti in deroga nel 92, poi con la legge 431/98 che ha introdotto i contratti a canone agevolato ed ultimamente dal 2011 è stata introdotta la cedolare secca ;

E PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI? NIENTE! Dal 1978 è rimasto tutto cristallizzato .

Quindi noi associazioni proprietari ci siamo chiesti: perché non poter fare lo stesso discorso già visto per le abitazioni anche per il commerciale?

Secondo i nostri studi su scala nazionale, con l'introduzione della cedolare secca nelle locazioni ad usi diversi si ipotizza che possa comportare nel settore del lavoro un aumento di **500-600 mila occupati in più** , ed il conseguente aumento degli introiti anche dal punto di vista fiscale .

Non solo, anche le amministrazioni locali possono fare la loro parte, per esempio :

- applicando le aliquote IMU e TASI ribassate per le attività commerciali in sofferenza ,
- alle start up (le nuove attività) per i primi 3-4 anni;
- la riduzione delle tasse rifiuti per i primi anni;
- la possibilità che le amministrazioni comunali si facciano garanti nei casi di morosità, istituendo un fondo garanzia a

- copertura di una parte del debito , come altre amministrazioni hanno già fatto;

Come recuperare i soldi necessari?

Una prima soluzione fra le tante potrebbe essere quella di ridurre gli sprechi, tagliare le spese superflue, mettere a rendita tutto il patrimonio immobiliare di proprietà del comune etc etc;

Un intervento in aiuto del commercio e del terziario (soprattutto del piccolo imprenditore) deve essere considerato imprescindibile per lo sviluppo dell'Italia .

L'unica soluzione possibile quindi è quella di appellarsi alle forze politiche e ai loro candidati che dovranno affrontare le prossime elezioni , chiedendo quindi un impegno concreto sul tema oggi trattato.

L' A..P.C.I.-FEDERPROPRIETA' inviterà quindi i propri ISCRITTI a votare solo i candidati delle forze politiche che dichiareranno di aderire alla causa.

Stefano Tolu (Presidente Prov.le APCI-FEDERPROPRIETA')