

FONDAZIONE VISENTINI - CERADI

IL FISCO PUÒ AIUTARE IL RECUPERO URBANO

di **Giuseppe Melis**

D alla società civile arrivano idee e proposte su rigenerazione urbana, riqualificazione del territorio, tutela di ambiente e salute. Si tratta del Libro bianco della fiscalità immobiliare promosso dall'Ance e che vede tra i firmatari Legambiente, Luiss Guido Carli, Alleanza delle cooperative italiane, Confcooperative Habitat, Legacoop abitanti, Associazione nazionale cooperative di produzione lavoro e servizi e Assoimmobiliare. L'idea di fondo è che un uso intelligente della leva fiscale immobiliare costituisca il principale strumento di Governo e cittadini per realizzare un serio piano di rigenerazione urbana e conseguire l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente. Per svilupparla, il documento si concentra su tre ambiti: rigenerazione urbana e incentivi fiscali, riordino del catasto e mercato abitativo.

Sui bonus fiscali per la casa emerge l'esigenza di procedere a una definitiva stabilizzazione di incentivi quali ecobonus e sismabonus, uscendo dalla logica del rinnovo periodico e, al contempo, facendo sì che

“
Nel Libro bianco promosso dall'Ance la leva fiscale è strumento per la sostenibilità urbanistica

premino il conseguimento della più ampia rigenerazione e la maggior diffusione degli interventi. Da qui la proposta di rimodulare le agevolazioni in funzione dell'immobile su cui si interviene privilegiando gli interventi sull'intero edificio e commisurando i massimali non più al singolo immobile accatastato ma a una predeterminata superficie. Per agevolare la finanziabilità degli interventi occorre intervenire sulla cedibilità a terzi del credito di imposta.

Sulla rigenerazione urbana l'attuale imposizione favorisce gli acquisti da privati di immobili obsoleti ed energivori a scapito degli acquisti da operatori economici professionali di costruzioni nuove o ristrutturate, sicure, efficienti e innovative. Da qui la richiesta di ripristinare la detrazione Irpef del 50% dell'Iva sull'acquisto da imprese costruttrici e cooperative di abitazioni in classe energetica non inferiore ad A1, nonché di agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione e le operazioni di permuta del vecchio con il nuovo.

Sul catasto emerge la necessità di una riforma che lo adegui alle nuove esigenze ambientali, che tenga conto degli standard richiesti per legge e dall'Europa, sotto il profilo energetico e sismico, per le nuove costruzioni e per gli edifici ristrutturati. La proposta è di introdurre di un meccanismo che premi le case più efficienti e sicure sotto il profilo energetico ed antisismico, tramite l'applicazione di un coefficiente che, tenendo conto della prestazione energetica dell'immobile, agisca in senso inversamente proporzionale sulla rendita e sul valore catastale imponibile. Il meccanismo dovrebbe essere esclusivamente di natura premiale.

In tema, infine, di mercato abitativo e locazioni, vi è l'urgenza di rispondere alle nuove esigenze abitative, attraverso incentivi alla locazione effettuata da operatori economici strutturati, eliminando le disparità di trattamento tra locazioni da imprese e da privati e prevedendo l'abbattimento delle spese di manutenzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OSSERVATORIO FONDAZIONE BRUNO VISENTINI - CERADI
A cura di **Valeria Panzironi**