

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

LE PROPOSTE DI APPC PER UN NUOVO PIANO URBANISTICO NAZIONALE

1. L'esperienza del "Piano Fanfani" e lo sviluppo economico del dopo guerra

Il grande balzo dell'economia italiana, tra fine ottocento e inizio novecento, fu segnato dalla disponibilità di risorse idroelettriche che permisero l'utilizzo di energia a basso costo, dalla espansione della rete ferroviaria e delle infrastrutture portuali nonché dagli interventi sul sistema di istruzione.

Il balzo successivo si ebbe all'inizio degli anni cinquanta del secolo passato con quello che fu definito il "Miracolo Economico italiano".

Nei tre anni che intercorsero tra il 1959 ed il 1962, che rappresentarono il culmine del periodo di sviluppo, i tassi di incremento del reddito raggiunsero valori da primato: il 6,4%, il 5,8%, il 6,8% e il 6,1% per ciascun anno analizzato. Ci siamo interrogati per capire come sia stato possibile quel grande sviluppo in un tempo relativamente breve e abbiamo individuato, tra le cause che lo hanno favorito il "Piano Fanfani" che permise, in pochissimi anni e senza creare debito pubblico, di realizzare 2,5 milioni di vani.

L'effetto trainante dell'edilizia nello stimolare produzioni di beni durevoli, di macchinari, di beni di consumo e nel conseguente aumento occupazionale è evidente. Su questo progetto, che fu non solo edilizio, ma di integrazione sociale, si preparava il miracolo italiano, fondato sulla casa come epicentro del consumo individuale e sull'allargamento del mercato dei beni.

Ci siamo chiesti se una riedizione aggiornata di quel piano fosse oggi possibile, non più finalizzata alla costruzione del nuovo, ma al recupero del patrimonio immobiliare esistente e bisognoso di manutenzione straordinaria. Allora il bisogno di nuove case era la conseguenza della distruzione bellica, dello sviluppo demografico imponente e dello spostamento di popolazione dalla campagna verso la città e il nord del paese. Oggi sono altre le necessità e tra le priorità prevale il recupero ambientale, il risparmio energetico legato alle fonti rinnovabili, la sicurezza strutturale, la vivibilità, la salvaguardia idro geologica, il superamento del degrado di interi quartieri, il recupero dei valori della convivialità, il superamento di barriere architettoniche e i mutati bisogni abitativi di una popolazione sempre più anziana.

Una caratteristica particolare del Piano Casa fu l'introduzione dei "Fascicoli normativi e di tecniche edilizie" che precedette e accompagnò il grande intervento edilizio. I "Fascicoli" costituirono una guida importante, diretta a uniformare le nuove costruzioni a norme tecniche definite e chiare (lo sviluppo, anche se lasciato alla iniziativa individuale, ha bisogno di regole; quella fu una esperienza a cui è utile ispirarci).

2. La situazione del patrimonio immobiliare abitativo italiano

La situazione del mercato immobiliare e la crisi che ha colpito le imprese del settore (edili, idrauliche, elettriche, impiantistiche ecc.) nel recente passato e che grazie **all'impulso (drogato)**, dei Super Bonus 110% ha avuto una fiammata di ripresa, pone l'obbligo ai soggetti che operano, a vario titolo, nell'ambito immobiliare di tentare di trovare soluzioni che aiutino a farlo ripartire in modo strutturale e duraturo.

Sul Super Bonus 110 occorre fare una analisi priva di paraocchi ideologici prendendo atto che ha avuto un effetto inflattivo enorme. Inoltre le sovvenzioni elargite sono state caratterizzate da iniquità avendo determinato un trasferimento di risorse a vantaggio solo di pochi, ma facendone ricadere i costi sulla collettività intera che non ne ha tratto beneficio alcuno. A fronte di 110 euro di beneficio fiscale gli effetti reali sui beni immobili sono stati meno di 70: il 40% della spesa si è tramutata in super profitto e costo di oneri burocratici. Si è lanciato il messaggio che trattandosi di detrazione fiscale non aveva effetti sulla spesa dimenticando che la detrazione costituisce un minore incasso per lo Stato

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

e quindi muta il saldo finale del bilancio. Il **senatore Federico Ricci (ultimo sindaco di Genova prima del Fascismo) nel suo discorso al Senato del 16/12/1948 nella discussione del "Piano Fanfani" evidenzia tra le caratteristiche del piano proprio il fatto che gli oneri necessari ad attuarlo non sarebbero andati a carico di chi non ne avrebbe tratto vantaggio.** Il settore edilizio e in particolare quello delle manutenzioni genera un indotto benefico in quelli correlati, dagli infissi, all'idraulica, dall'impiantistica, al settore dei mobili ecc.

I soggetti interessati alla ripresa del settore delle costruzioni sono innanzi tutto i proprietari di immobili. Si deve inoltre tenere presente che **la stragrande maggioranza delle abitazioni è in strutture condominiali, costituite da 1.400.000 edifici, in cui vivono oltre 14 milioni di famiglie (il 60%). E' questo un dato da considerare anche perché occorrerà intervenire sulla modifica delle norme che regolano l'istituto condominiale.** Con riferimento al settore abitativo, analizzando la data di costruzione, emergono dati che devono fare riflettere.

Anno di realizzazione di immobili ad uso abitativo sul totale

| | |
|--------------------|--------|
| Precedenti al 1970 | 36,6 % |
| Tra 1970 e 1977 | 21,8 |
| Tra 1978 e 2000 | 27,4 |
| Successivi al 2000 | 14,2 |

Il recupero edilizio dei vecchi immobili è oggi un intervento necessario, importante e fondamentale: le normative sulla sicurezza degli impianti degli edifici, sul contenimento energetico, sulle barriere architettoniche, ecc. sono state prevalentemente emanate negli ultimi 30 anni.

Gli edifici più vecchi di oltre 50 anni, mezzo secolo, rappresentano quasi il 40% dell'intero patrimonio edilizio, quindi circa 12 milioni abitazioni.

Va evidenziato inoltre che poiché gli edifici adeguati per l'antisismica sono meno del 5% dell'intero complesso abitativo, il rischio reale per la popolazione di aree soggette al pericolo sismico ricorrente è enorme.

3. Gli strumenti per incentivare il recupero del patrimonio edilizio

Sino ad oggi gli interventi diretti a stimolare il recupero del patrimonio edilizio sono stati prevalentemente di tipo fiscale, ma con grandi lacune legate agli oneri burocratici, alla limitata durata temporale delle agevolazioni, al privilegio riconosciuto, di fatto, solo ad alcune categorie di cittadini e con un grosso divario territoriale. La prima norma che consente la detrazione fiscale per il recupero edilizio nel settore abitativo è la legge 449 del 27/12/1997.

Gli incentivi fiscali sono andati avanti con proroghe di anno in anno impedendo una seria programmazione e il caos normativo ha distinto in modo significativo l'ultimo intervento legislativo (Super Bonus 110%) che in meno di 18 mesi è stato modificato da norme primarie ben 14 volte e da decine di circolari e risoluzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre è saltato il quadro giuridico della certezza del diritto e si è falsata la reale portata della gerarchia delle fonti. Il tutto è peggiorato con interventi della magistratura, incoerenti e ondivaghi, che hanno fatto perdere ai cittadini la fiducia nella giustizia.

Gli incentivi fiscali più significativi al settore edilizio che si sono succeduti si possono indicare nei seguenti interventi:

1. Riduzione dell'Iva sugli interventi negli immobili a prevalente destinazione abitativa
2. Recupero fiscale in varia misura, ma in rate decennali, di una percentuale delle spese effettuate.

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

3. Introduzione di alcuni contratti che sono rivolti ad agevolare l'acquisto di immobili: leasing immobiliare abitativo, rent to buy, legge a tutela dell'acquirente per gli immobili in corso di costruzione ecc.
4. Bonus facciate.
5. Super Bonus 110% e cessione del beneficio fiscale alle imprese o agli istituti di finanziamento.

Alcuni degli interventi su riportati sono stati scarsamente significativi sul piano degli effetti in quanto limitati nel tempo e sostanzialmente indirizzati ai ceti medio alti e privilegio soprattutto di limitate aree geografiche. **Inoltre non sono stati accompagnati da norme legislative dirette alla semplificazione delle procedure deliberative per gli immobili in condominio.**

4. Super Bonus Facciate e Super Bonus 110%

Si tratta di interventi normativi frutto di scarsa conoscenza delle più elementari nozioni di economia politica. **Se la offerta è rigida, all'aumento della domanda il mercato risponde con un incremento del prezzo, ed è quello che è avvenuto. Rispetto all'inizio del 2020 oggi i prezzi in edilizia sono cresciuti da due a tre volte.** Soldi pubblici sprecati con effetti devastanti anche sull'ambiente.

Il bonus facciate è forse quello più significativo della follia dell'uso dei soldi pubblici: a fronte di una spesa di 100 lo Stato concedeva un rimborso fiscale di 90, ma, sino al novembre 2021, senza, alcun riferimento ai massimali di spesa ammessa o prezzari o asseverazioni. Tra l'altro il rimborso fiscale del 90% in 10 anni, con possibile cessione del credito con sconto in fattura, avrebbe dovuto determinare il rimanere a carico del beneficiario del bonus del costo della attualizzazione del valore della cessione. Per essere chiari a fronte di opere per 100 il cedente del credito e beneficiario delle opere di manutenzione avrebbe dovuto pagare all'impresa il 10% (previsto dalla norma) ed un costo di attualizzazione pari almeno al 22%. Quindi su 100 mila euro di costo delle opere si sarebbe dovuto pagarne almeno 32 mila.

Abbiamo verificato che spesso il committente ha sostenuto solo la spesa del 10% perché l'impresa ha talmente gonfiato i prezzi da potersi caricare gli oneri finanziari che tra l'altro ha scaricato come costo ai fini fiscali dal suo reddito.

Con il super bonus 110% le cose non sono andate meglio pur avendo previsto dei massimali di spesa e il riferimento al prezzario. Quando ci si accorge che le facilitazioni stavano letteralmente vuotando il forziere dello Stato, dopo avere drogato la domanda, si cerca di porvi rimedio con il blocco delle cessioni del credito così frustrando le aspettative (i sogni) dei cittadini e delle imprese. Credo che meccanismi di finanza creativa di tale natura siano comparabili nella storia alla crisi dei Tulipani nel 1600, Nietzsche diceva che <<La follia nei singoli è qualcosa di raro; ma nei gruppi, nei partiti, nei popoli, nelle epoche, è la regola>>

Cottarelli scriveva : <<**Il problema principale del Superbonus rimane però legato all'azzardo morale. Sapendo che i costi saranno interamente sostenuti dallo Stato, proprietari di case e imprese edili non hanno alcun incentivo a contenere i costi. Anzi ci può anche essere un incentivo a gonfiare le spese e ripartirsi il denaro così sottratto ai contribuenti.**>>

Provvedimento quindi i cui costi gravano su tutti, ma di cui beneficia una sparuta minoranza. Normalmente ne hanno beneficiato i cittadini che si collocano nelle fasce medio alte del reddito e le regioni del nord. Circa tre quarti degli interventi ad oggi autorizzati riguarda edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti, più frequentemente abitate da persone con reddito medio-alto. È quindi ragionevole ipotizzare che siano le famiglie più abbienti ad aver beneficiato maggiormente delle agevolazioni.

Si è intervenuto su edifici che non erano né quelli più degradati né quelli più energivori. Sarebbe stato opportuno creare delle priorità di intervento tenendo conto dell'anno di costruzione e calibrando lo sconto fiscale in funzione della vetustà e frazionando nel tempo la programmazione delle agevolazioni.

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

5. Come avviare un nuovo ciclo positivo del settore edilizio

Occorre ora intervenire cercando di limitare i danni che ci sono stati e che ci saranno.

E' necessario che ai cittadini, esclusi dai super bonus (la stragrande maggioranza), sia data la possibilità comunque di avere delle agevolazioni per il recupero edilizio che rispondano alle esigenze di risparmio energetico, di sicurezza, di conservazione, di superamento delle barriere architettoniche e di miglioramento dell'aspetto estetico architettonico.

E' possibile far ripartire il settore immobiliare se si verificano delle precondizioni indispensabili:

1. Una **diversa politica della casa** che agevoli gli interventi ricorrendo a **significative riduzioni fiscali** che non possono essere riferite alla sola Irpef e che abbiano una durata almeno quinquennale per consentire una seria programmazione degli interventi. Vanno ridotte anche le imposte locali in occasione di interventi di recupero/riqualificazione (imposta occupazione suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, Imu/Tasi ecc.).
2. Funzionamento della macchina giudiziaria che dia certezza del diritto in tempi brevi e a costi contenuti.
3. Sicurezza sociale, contenimento del degrado delle periferie ed eliminazione delle occupazioni illegittime di immobili.
4. Occorre rispettare il diritto a riprendere possesso del proprio bene alla cessazione del contratto di locazione evitando la proroga degli sfratti. I casi di bisogno vanno sostenuti socializzandone il costo e non ponendolo a carico del singolo locatore.
5. **I canoni non riscossi vanno detassati**, è incomprensibile e iniquo oltre che incostituzionale pretendere il pagamento di imposte su reddito non percepito.
6. Riforma vera del catasto superando l'attuale situazione di iniquità palese, di immobili fantasma, di super valutazione della rendita, ma mantenendo fermo, anzi riducendo il prelievo fiscale. Dal catasto quale strumento di imposizione fiscale patrimoniale occorre passare ad un catasto quale strumento di politica e di programmazione urbanistica e a una imposizione solo reddituale in conformità con i principi costituzionali.
7. Riduzione delle imposte e delle tasse sui trasferimenti immobiliari (registro, catastali e ipotecarie) al fine di consentire una più veloce circolazione dei beni immobili.
8. Allargamento della cedolare secca agli immobili commerciali e **previsione di contratti concordati anche per le tipologie di contratti diversi dalle abitazioni**. Dare piena attuazione alle locazioni di immobili abitativi da parte degli enti locali, quali conduttori, come previsto dall'art. 1 comma 3 della legge 431/98.
9. Baratto amministrativo con creazione di comunità di gestione di servizi collettivi e riduzione delle imposte.
10. Comunità di produzione energetica utilizzando le fonti rinnovabili, in particolare il solare, mettendo in rete vari soggetti in un'area territoriale omogenea.
11. Modifica dell'istituto condominiale con riferimento al fondo spese straordinarie (n. 4 del comma 1 dell'art. 1135 c.c.), modalità di convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att.), modifica dei quorum costitutivi e deliberativi (art. 1136 c.c.), revisione della responsabilità sussidiaria solidale, ampliamento dei poteri dell'assemblea con una riformulazione dell'art. 1117 ter c.c.
12. **Deflazione delle cause giudiziarie condominiali. Revisione delle impugnative delle deliberazioni** delle assemblee condominiali (art. 1137 c.c.) riducendo ulteriormente gli ambiti delle nullità e prevedendo prima di qualsiasi azione di tutela giudiziaria, compresa la fase della mediazione procedurale, una nuova deliberazione da parte dell'assemblea.
13. Prevedere percorsi formativi adeguati per gli amministratori di condominio sulla base dei principi previsti dalla legislazione francese.
14. Snellimento delle modalità decisionali delle assemblee condominiali mutuando alcuni istituti (referendum deliberativo) dalla legislazione francese.

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

15. Obbligo dei notai di trasmettere all'amministratore di condominio i dati anagrafici in occasione di atti traslativi e la copia dell'atto (art.63 disp.att.).
16. Ampliamento della solidarietà del subentrante nei diritti immobiliari degli edifici in condominio, oggi prevista dal comma 4 dell'art. 63 disp. att., ad almeno il triennio antecedente l'atto di cessione.
17. Pre deduzione delle spese straordinarie in caso di trasferimento dell'immobile anche in sede di procedura esecutiva ampliando la responsabilità solidale alle spese straordinarie deliberate negli ultimi 3 anni.
18. **Accesso al credito facilitato** (richiamo ed estensione al condominio del comma 4 dell'art. 1108 c.c.) con possibilità di deliberazione con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. Modifica del n 4 del comma 1 dell'art. 1135 c.c. (fondo obbligatorio).

6. L'auto finanziamento delle spese di manutenzione straordinaria

I **condòmini** possono essere stimolati ad impiegare risorse se si fornisce loro la possibilità di disporre di capitali con **prestiti a basso costo e di lungo periodo e se si rivedono le norme che regolano la responsabilità, le maggioranze, le procedure deliberative delle assemblee.**

Riconoscere soggettività al condominio, anche se non si vuole riconoscerne la personalità giuridica, in questo quadro, è indispensabile.

Lo stato dovrebbe intervenire con un fondo di garanzia per le morosità utilizzando la Cassa Depositi e Prestiti e consentendo alle banche di effettuare **mutui di durata anche quarantennale a tasso zero** assumendo esso il costo del prestito a fronte di opere straordinarie dirette al recupero energetico, alla sicurezza, al superamento delle barriere architettoniche, al decoro estetico architettonico delle facciate.

Il prestito verrebbe erogato dalle banca con procedura semplificata, garantito dallo Stato che iscriverebbe, senza oneri, una ipoteca pari all'importo del prestito concesso. Il prestito dovrebbe essere non superiore al 50% del valore dell'immobile (valore di riferimento OMI), prescindendo da iscrizioni ipotecarie di altri soggetti, con cui sarebbe concorrente in una eventuale procedura esecutiva. Per gli immobili in condominio il prestito sarebbe deliberabile con una maggioranza adeguatamente ampia e vincolante per tutti i condomini.

Rispetto al Piano Fanfani la filosofia che deve guidarci non è più quella dell'intervento per nuove costruzioni, ma il recupero del patrimonio immobiliare esistente in termini di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, sicurezza generale, aspetto architettonico e vivibilità.

La vecchia politica degli incentivi fiscali con le detrazioni e le cessioni di credito non può funzionare, sia perché i redditi assoggettati a tassazione verranno erosi, sia perché mancherà liquidità ai soggetti che debbono intervenire. La proposta che facciamo non determina esborsi significativi per lo Stato che ha solo una funzione di garante tra l'altro con previsione di apposita garanzia. I valori degli immobili su cui dare il finanziamento possono essere desunti da un dato oggettivo, il dato Omi utilizzato per le verifiche fiscali. Non sarebbero necessari perizie giurate, asseverazioni di congruità, riferimenti a prezziari: sarebbero i beneficiari del prestito, si usano le loro risorse, a verificare il miglior impiego delle stesse. Nessuno è più attento all'impiego produttivo del denaro di chi usa i propri risparmi. **Meno burocrazia, meno norme, vuol dire meno corruzione.**

Certo dovremo tenere conto della diversa composizione anagrafica della popolazione italiana, del suo invecchiamento e del calo drammatico della natalità. Il presidente dell'Istat, Gian Carlo Blangiardo, nel corso

APPC ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE

Presidenza nazionale:

Piazza Verdi, 4/1 - 16121 GENOVA - tel. 010.589672 - 010.584268 - fax 010.589672

della seconda edizione degli Stati Generali della Natalità dichiara che se non verrà invertita la rotta della natalità con misure strutturali, nel 2050 l'Italia si ritroverà con 5 milioni di abitanti in meno. Quindi sotto quota 55 milioni, come a inizio anni 70. Per invertire la rotta occorre perseguire l'obiettivo di raggiungere quota 500 mila nati entro dieci anni. Questo può essere il reale ostacolo alla realizzazione di un piano che presuppone una visione dello sviluppo che punta sul futuro e non sull'oggi. Il dopo guerra vedeva un popolo che credeva nelle proprie forze, entusiasta della propria capacità di affrancamento dal bisogno, capace di investire risorse e fare sacrifici per sé e per garantire un futuro ai propri figli. E' questo forse il grosso limite, ma non abbiamo alternative, diversamente il nostro paese sarà votato al declino.

Roma 15/06/22

Il presidente Nazionale

Vincenzo Vecchio