TESTATA: IL MESSAGGERO
DATA: 21 MAGGIO 2015

Breglia (Sidief): «Incentivi per rilanciare gli affitti mercato potenziale enorme»

IL PRESIDENTE DELLA SOCIETÀ CONTROLLATA DA BANKITALIA: SUL MERCATO ITALIANO CONGIUNTURA FAVOREVOLE AGLI INVESTIMENTI

LA RICERCA

ROMA In Italia c'è un mercato potenziale di 500 mila persone per la locazione residenziale. Ne è convinto Mario Breglia, presidente della Sidief, società immobiliare controllata da Bankitalia, che ha circa 9 mila unità immobiliari in gestione, del valore di 1,5 miliardi, di cui l'80% residenziale affittato a canoni concordati. Sidief ha commissionato una ricerca a Nomisma e Censis dalla quale emerge che forme stabili di incentivazione aiutano a ricreare un mercato della locazione che la crisi e la valanga di imposte piovute sugli immobili ha reso decisamente più difficile. Questo in una fase in cui, ha spiegato Breglia durante il convegno «Investire sulla casa» organizzato per presentare la ricerca, «si impongono nuove domande residenziali: giovani che cercano la casa in città per periodi brevi, immigrati inseriti nel mercato del lavoro e una forte mobilità presente anche in Italia. C'è poi una congiuntura favorevole agli investimenti nella residenza da parte di investitori istituzionali italiani ed esteri. Del resto, con tassi quasi a zero, l'investimento al 2-3% diventa interessante per chiunque. E le esperienze estere, spesso con incentivi fiscali e normativi, lo dimostrano».

NUOVA VISIONE DELL'ABITARE

La ricerca è stata illustrata da Giorgio De Rita (Censis) e Luca Dondi (Nomisma). Dopo aver descritto i numeri più significativi per l'Italia e le esperienze estere più interessanti, i due studiosi hanno suggerito i quattro temi chiave da mettere in agenda per il rilancio degli affitti: nuove regole; forme stabili di incentivazioni; semplificazioni normative; nuova visione dell'abitare. Dopo le relazioni degli economisti Mario Deaglio (Fondazione Einaudi), Gregorio De Felice (Intesa Sanpaolo), Federico Sutti (Dla Piper) e Salvatore Chiri (Bankitalia), l'esperienza operativa della Sidief è stata illustrata dal direttore generale Carola Giuseppetti. «Per rendere appetibile il mercato della locazione residenziale agli occhi degli investitori istituzionali - ha spiegato Giuseppetti - va anzitutto risolto il grande peso della fiscalità, come proprietari (Imu e Tasi) e come società di gestione altamente penalizzate dalla categoria abitativa caratterizzata da minori detrazioni e assenza di incentivi, sia per i lavori di ristrutturazione sia per gli interventi di adeguamento normativo e di efficientamento energetico». Per la società di Bankitalia, ha rivelato il suo dg, il peso della fiscalità vale il 62% dei ricavi. «Ebbene - ha concluso Giuseppetti - il sistema attuale non ci consente di poter generare risorse per investire in nuove residenze da locare».

Serve dunque una diversa visione del problema, suggerisce la ricerca. «Troppo spesso - osserva - in Italia le politiche abitative sono state concepite come risposta all'emergenza delle fasce sociali più disagiate. Ma i tempi cambiano ed è giunto il momento di articolare un'offerta abitativa più ampia, perché è solo così che si favoriscono l'emancipazione dei giovani e l'occupazione».

R. Ec.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La sede della Banca d'Italia a Roma