

# **EMERGENZA CASA IN ITALIA. ASSOIMMOBILIARE: "SERVONO 635 MILA NUOVE ABITAZIONI"**

Confindustria Assoimmobiliare ha lanciato un grido d'allarme e una proposta concreta: per far fronte all'emergenza abitativa in Italia servono 635.000 nuovi alloggi, che richiederebbero 170 miliardi di euro di investimenti. La domanda abitativa – affermano gli esperti del settore – è in crescita esponenziale, mentre l'offerta resta rigida, inadeguata e soffocata da vincoli normativi, fiscali e burocratici.

Confindustria delinea una serie di interventi urgenti e puntuali per rendere l'Italia un terreno più fertile per gli investimenti nel settore residenziale:

- ✓ Introduzione strutturale del modello Build to Rent (BTR): edifici progettati, costruiti e gestiti per la locazione a lungo termine. Una soluzione che risponde al fabbisogno delle nuove generazioni e alla crescente instabilità lavorativa.
- ✓ Opzione IVA per locazioni e cessioni di immobili residenziali effettuate da soggetti professionali, superando l'attuale regime di esenzione che disincentiva l'investimento.
- ✓ Riconoscimento della "strumentalità" degli immobili residenziali concessi in locazione, in analogia con gli immobili d'impresa, per favorire la loro fiscalità agevolata.
- ✓ Riduzione dell'imposta di registro (oggi al 9%) per le compravendite effettuate da operatori professionali.
- ✓ Esenzione IMU per immobili concessi in locazione come prima casa a persone fisiche, in cambio di un vincolo di canone calmierato, legando il beneficio fiscale a una funzione sociale.
- ✓ Permitting semplificato per social housing, studentati, senior living e interventi di riqualificazione urbana.
- ✓ Flessibilità nei cambi di destinazione d'uso, per facilitare la riconversione di uffici, immobili industriali o commerciali dismessi in abitazioni.

Mentre si parla di emergenza abitativa e di necessità di nuovi alloggi, le città italiane sono piene di case chiuse. Secondo dati Istat e Nomisma, oltre 7 milioni di immobili in Italia risultano non occupati stabilmente. Le motivazioni sono diverse:

✓ Proprietari che non vogliono affittare per timore di morosità e tutela limitata.

✓ Eredi che non riescono a mettersi d'accordo su come utilizzare o vendere l'immobile.

✓ Appartamenti lasciati vuoti in attesa di rivalutazione o vendita.

✓ Case nei borghi e nelle aree interne che risultano abbandonate o inutilizzate, spesso prive di servizi o attrattività.

Un patrimonio immobiliare esistente, spesso sottoutilizzato o inadeguato, che potrebbe rappresentare la prima risposta alla domanda abitativa.

Come spesso accade nel Bel Paese i veri problemi sono inefficienza e mancanza di visione sistemica.