

IL COMMENTO

L'IMMOBILIARE STA CRESCENDO  
MA VECCHIE REGOLE LO FRENANO



di RUBEN  
RAZZANTE \*

**MERCATO IMMOBILIARE** in crescita in Lombardia, nei primi tre mesi dell'anno, in particolare nelle province di Milano, Varese e Sondrio, dove l'aumento dei prezzi delle case in vendita è maggiore. A Milano, Como e Monza si trovano gli immobili più costosi, con valori che superano i duemila euro al metro quadrato. È quanto emerge dai dati dell'Osservatorio sul mercato residenziale di Immobiliare.it, che ha analizzato il business delle vendite e delle locazioni, queste ultime in crescita di mezzo punto percentuale a marzo 2018. Le incertezze della politica nazionale non hanno annullato quei timidi segnali di ripresa economica che si sono percepiti soprattutto nelle zone più floride del Paese, come la Lombardia, e che hanno prodotto investimenti anche nel settore immobiliare.

**MA DEI CORRETTIVI** nelle politiche riguardanti il settore casa sono necessari. Occorre innanzitutto alleggerire la pressione fiscale per il Real Estate, definendo maggiori certezze per la fiscalità immobiliare. «La prima emergenza da affrontare, con misure incisive, è quella fiscale, con l'abolizione delle attuali forme di Imu e Tasi per "prime case", impropriamente definite di lusso, abbandonando il

criterio patrimoniale e prevedendo la deducibilità dei tributi locali dall'imposta sul reddito, come avviene in molti Paesi», sostiene Tiziana Allievi, partner di La Scala Società tra avvocati e responsabile del team Esecuzioni immobiliari. «Sarebbe importante estendere la cedolare secca a tutti i contratti di locazione, visto il successo della cedolare fin qui applicata, cioè alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche e a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici eccetera)». I contratti di locazione di immobili non abitativi andrebbero liberalizzati. Le locazioni dei negozi, degli uffici e di tutti gli altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione di 40 anni fa (la cosiddetta legge dell'equo canone, risalente al 1978), che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). «Vincoli che – aggiunge Tiziana Allievi – combinati con l'esorbitante tassazione sugli immobili commerciali locati, impediscono l'incontro di domanda ed offerta. È necessario rendere quelle regole derogabili, come già avviene per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui».

\* **Docente di Diritto dell'Informazione all'Università Cattolica di Milano**

