



Roma, 12 novembre 2019

**BILANCIO DI PREVISIONE DELLO STATO PER L'ANNO FINANZIARIO 2020  
E BILANCIO PLURIENNALE PER IL TRIENNIO 2020-2022**

**OSSERVAZIONI ASSOIMMOBILIARE SULL'ART. 73**

Assoimmobiliare, l'Associazione aderente a Confindustria e che rappresenta gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare, nota con grande preoccupazione l'introduzione dell'articolo 73 sulla **rinegoziazione dei contratti di locazione passiva**, contenuto nel disegno di Legge di Bilancio, che rischia di avere un **impatto estremamente negativo sia sul settore privato che su quello pubblico**.

Il settore immobiliare continua a essere bersaglio di politiche che rendono il sistema Italia meno appetibile, allontanando ulteriormente gli investitori internazionali, **in assenza di un contesto normativo che assicuri certezza del diritto**.

L'articolo 73 rappresenta l'ennesima penalizzazione per l'industria immobiliare, che fa seguito alla manovra introdotta nel 2012 e già allora ritenuta di dubbia costituzionalità, in funzione della riduzione unilaterale dei canoni nei rapporti di locazione vigenti tra Pubblica Amministrazione e privati (oltre al blocco dell'adeguamento ISTAT). A questa misura - all'epoca formulata come temporanea, dato il momento di particolare emergenza, e tuttavia confermata anche dai Governi successivi - si aggiunge ora l'applicazione dei valori minimi locativi fissati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, ridotti del 15% e per una durata di nove anni.

Preme peraltro evidenziare che i **parametri forniti dall'Osservatorio** sono ritenuti **non affidabili, in quanto fuori mercato**, di tal che, così come stabilito dalla Cassazione, non sono considerati probanti neanche in fase di determinazione del "valore normale" degli immobili ai fini fiscali.

**L'effetto che ne discende è l'ulteriore riduzione del canone che le Amministrazioni Pubbliche sono tenute a corrispondere ai proprietari privati, con inevitabile disincentivo di questi ultimi a locare alla Pubblica Amministrazione cespiti che finiscono per subire un conseguente deprezzamento del loro valore di mercato, oltre che difficilmente riacquisibili nella disponibilità dei privati.**

**L'approvazione dell'articolo 73 esporrebbe, inoltre, la Pubblica Amministrazione al rischio di rimanere in immobili "senza titolo",** sia a causa della difficoltà di stipulare contratti sulla base delle nuove condizioni, sia per la difficoltà di rilocarsi in tempi rapidi, dal momento che gli immobili pubblici sono solitamente già occupati o bisognosi di ingenti interventi di ristrutturazione.



# ASSOIMMOBILIARE

INDUSTRIA FINANZA E SERVIZI IMMOBILIARI

A tale ultimo riguardo, Assoimmobiliare non può che evidenziare che perseguendo una simile politica di breve respiro, in cambio di un apparente risparmio nell'immediato per la Pubblica Amministrazione, si finisce per limitare significativamente la possibilità per i proprietari privati di disporre delle risorse necessarie per gli interventi di valorizzazione da effettuare sugli immobili stessi e, in ultima istanza, per aumentare il livello di rischio per gli stessi affittuari nel medio e lungo periodo, anche sotto il profilo della sicurezza. Preme rilevare, infatti, che il canone di locazione rappresenta solo il 50% delle spese sostenute dal conduttore, mentre il restante 50% è determinato dalle spese per i servizi: ridurre il canone di locazione non si traduce in un risparmio effettivo nel medio-lungo termine, che sarebbe invece possibile ottenere intervenendo sull'efficienza degli immobili con investimenti opportunamente incentivati.

Tutto questo rischia di comportare un notevole danno per la Pubblica Amministrazione tenuto altresì conto che, come da giurisprudenza ormai consolidata, l'occupante sarà chiamato a dover corrispondere ingenti somme ai proprietari privati, a causa dell'occupazione senza titolo.

In conclusione, **l'articolo 73 non pone le condizioni per favorire il rilancio dell'industria immobiliare e contribuisce al significativo peggioramento di un settore immobiliare ad oggi già fortemente penalizzato.**

Assoimmobiliare si rivolge dunque al Parlamento in vista della definitiva approvazione della Legge di Bilancio e auspica che siano presi in considerazione i gravi rischi che deriverebbero dalla modifica della norma.