

Pubblichiamo l'intervento di Paola Marone, vice presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli, intervenuta in rappresentanza dell'Ordine al forum sul tema "Focus locazioni: novità, prospettive, gestioni e mercato", organizzato presso la Camera di Commercio di Napoli lunedì 10 marzo. In allegato le slide presentate, i cui dati sono ricavati da materiali statistici del centro studi dell'Ance.

Ringrazio l'Ordine dei commercialisti di Napoli per aver organizzato questo incontro e porto il saluto del Presidente Luigi Vinci e di tutto il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli.

Il tema odierno ha sicuramente carattere interdisciplinare e trasversale per i profondi risvolti di natura economica, fiscale, ambientale, sociale, culturale che coinvolge.

Mi auguro che si possa costituire un tavolo tecnico operativo con tutte le professionalità oggi presenti per individuare modelli organizzativi e finanziari proiettati al futuro e finalizzati al rilancio della domanda del mercato immobiliare. Una svolta da tutti auspicata e che comporterà anche effetti positivi per la domanda di servizi professionali.

L'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE è un tema profondamente legato anche alla rigenerazione urbana e agli interventi di rinnovamento, quali il recupero della qualità e funzionalità degli edifici, l'efficientamento energetico, la sostenibilità dei sistemi di trasporto, la valorizzazione del patrimonio culturale, gli interventi di housing sociale.

Questa visione si integra perfettamente con le Smart Cities che interpretano l'evoluzione urbana con nuovi approcci all'interno di un processo ampio e dinamico che individua nella dimensione urbana il luogo strategico per affrontare la drammaticità del momento, anche grazie alle potenzialità delle tecnologie Ict e del web 2.0 .

Una strategia che va in queste direzioni sarà anche in grado di contribuire al rilancio della domanda sul fronte delle compravendite, oggi in stallo totale.

I cambiamenti strutturali della popolazione e la grave crisi in atto, stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e di contenere al tempo stesso il consumo di suolo.

Ciò va tradotto anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un più equilibrato mix tra proprietà ed affitto.

Per ragioni che non è qui il caso di approfondire, il mercato delle locazioni è stagnante da anni e questo si traduce anche in un fattore di scarsa mobilità sul territorio e quindi di mobilità sociale penalizzata,

Si avverte il bisogno di una visione di sviluppo fondata su una cultura sistemica delle trasformazioni e riqualificazioni proiettate nel medio-lungo periodo, altrimenti si generano solo interventi non coordinati. Un impegno necessario, poiché nell'attuale crisi i flussi finanziari che alimentano la rigenerazione urbana seguono criteri sempre più selettivi.

Un impegno ormai indifferibile: le città più attraenti creano un circuito che si alimenta della capacità di rileggere il proprio sviluppo e dare risposte concrete ai bisogni della popolazione. A livello europeo fa scuola il caso di Barcellona, metropoli che aveva molti problemi di vivibilità nei primi anni Ottanta, oggi diventata invece meta turistica molto apprezzata, per il suo interessante mix fra beni culturali, risorse naturali e paesaggistiche e per la sua capacità di porsi in sintonia con i trend che oggi coinvolgono il mondo giovanile.

Ma torniamo ai problemi di casa nostra. A livello nazionale il mercato delle locazioni residenziali interessa il 18,3% del patrimonio abitativo (Slide 2 – ANNO 2011).

In Campania, invece, interessa il 28%. Quasi dieci punti in più. D'altra parte la Campania, con il 72% di abitazioni in proprietà, risulta, dopo la provincia di Bolzano, la regione con il più basso tasso percentuale di proprietari in ambito nazionale. Nel confronto con gli altri paesi europei, come Germania (55%) e Francia (39%), si rileva come in Italia la quota di mercato delle locazioni sia nettamente inferiore, fenomeno spiegabile in parte anche con la sfiducia dell'investitore italiano a puntare sul mercato finanziario.

Il cosiddetto “mattone” sembra essere ancora il vero e proprio bene-rifugio preferito dagli italiani.

Il divario fra il nostro e altri Paesi si amplia se analizziamo l'edilizia sociale. In Italia risultano 4 abitazioni di edilizia sociale per 100 occupate. La quota è nettamente inferiore ai paesi europei, pari a 32% in Olanda, 23% in Austria, 18% nel Regno Unito, 17% in Francia, 16% in Finlandia.

I cambiamenti strutturali della popolazione e la grave crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e di contenere il consumo di suolo. Ciò deve tradursi anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto. C'è da fare i conti anche con una domanda abitativa che resta elevata,

sostenuta dalla crescita delle famiglie, circa 316.000 all'anno, mentre si producono mediamente 228.000 abitazioni l'anno. Il gap è di 88 mila abitazioni.

In particolare occorre pensare alle esigenze dei giovani e alla loro possibile necessità di spostarsi sul territorio nazionale (quindi di accedere al mercato delle locazioni, piuttosto che a quello delle compravendite). Il rischio – se non si agisce su questo fronte – è quello di un incremento del fenomeno, già gravissimo, della “fuga dei cervelli” verso sistemi più attrattivi e premianti.

Il mercato delle compravendite (SLIDE 3-4), conferma la crisi che ha interessato l'intero territorio nazionale, con flessioni nel numero di compravendite tra il 2006 e il 2012 del 48,9%. Nella comparazione del numero di transazioni, la Campania appare all'ottavo posto , pur essendo la seconda regione più popolata, in ambito nazionale, dopo la Lombardia. Un dato strutturale che mostra la dimensione asfittica del nostro mercato immobiliare. La flessione registrata in ambito campano - tra il picco del 2005 (50.860 transazioni) e il 2012 (28.993 transazioni) - è pari al 43% ed è quindi più contenuta della media nazionale. I primi nove mesi del 2013 segnano a livello nazionale una riduzione del 9,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un progressivo rallentamento della caduta nel corso dell'anno (- 14,2% del primo trimestre, -9,3% del secondo e -5,1% del terzo trimestre).

Le prospettive a breve termine del mercato immobiliare residenziale rimangono, tuttavia, ancora incerte in ragione delle persistenti difficoltà economiche delle famiglie che in questi anni hanno sofferto una riduzione del reddito disponibile. Si è quindi ridotta la propensione al risparmio. A ciò si aggiunga la perdurante difficoltà di accesso al credito a medio-lungo termine per l'acquisto di abitazioni.

La domanda di mobilità abitativa (SLIDE 5-anno 2012), rilevata per macroaree, evidenzia che al Sud nell'anno 2012 il 5,4% delle famiglie ha cambiato abitazione, in linea con la media nazionale pari al 5%. Il numero di famiglie che ha preso in considerazione la possibilità di cambiare abitazione è nel Sud del 4,7 %, valore molto inferiore alla media nazionale pari al 7,8%.

L'andamento dei flussi dei mutui erogati dalle banche (SLIDE 6) alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione mostra flessioni - nel periodo 2012/2006 - del 60,6% degli importi erogati in ambito nazionale.

In Campania - da 3 mld 229 milioni del 2007 si scende a 1mld 387,5 milioni nel 2012 - , registrando una flessione del 57%.

L'attuale aggiornamento sull'operatività di Cassa Depositi e Prestiti sul **Plafond Casa** è pari a 2 miliardi (SLIDE7)

Si spera che dia supporto alle famiglie.

Il **Plafond Casa** è destinato al finanziamento, tramite mutui garantiti da ipoteca, dell'acquisto di immobili residenziali, con priorità per le abitazioni principali, preferibilmente appartenenti ad una delle classi energetiche A, B o C e/o di interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica, con priorità per le giovani coppie, per i nuclei familiari di cui faccia parte almeno un soggetto disabile e per le famiglie numerose.

Beneficiarie dello strumento sono le persone fisiche che accedono ai mutui concessi dalle Banche aderenti.

L'elenco delle banche che hanno già aderito e che hanno in corso le pratiche di adesione è consultabile sulla SLIDE 8.

L'accesso al plafond è regolato "a sportello", fino ad esaurimento dello stesso. Anche l'attività edilizia privata, monitorata fino al 2011 - attraverso le richieste pervenute di permessi a costruire, Dia e Scia (SLIDE 9) - risente pesantemente della stretta creditizia con tutte le conseguenze drammatiche per il settore delle costruzioni. Dal 21 agosto scorso si riconosce l'applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria e variazione della sagoma.

Si spera che la **legge delega fiscale, che sarà pubblicata a breve**, che impegna il Governo a ridisegnare il sistema fiscale al fine di renderlo "più equo, trasparente e orientato alla crescita", dia supporto anche al settore delle costruzioni.

Tra le misure di particolare interesse per il settore delle costruzioni, la legge delega contiene:

a) la previsione di un generale meccanismo di **compensazione** tra i **crediti** d'imposta e i **debiti** fiscali del **Contribuente**;

b) l'introduzione, a regime, di sistemi fiscali agevolati per incentivare gli interventi di messa in sicurezza e riqualificazione energetica;

c) la **riforma del catasto** degli immobili, mediante l'attribuzione di un valore patrimoniale e di una rendita catastale più in linea sia con le reali caratteristiche degli stessi, sia con i relativi valori di mercato, al fine di correggere le attuali sperequazioni causate dalle rendite in vigore;

d) la **revisione delle imposte di registro** e delle ulteriori **imposte indirette** (bollo, ipotecarie e catastali).

La delega fiscale rappresenta un'importante opportunità per un riordino della frammentata legislazione fiscale di settore e per riconoscere all'edilizia la necessità di regimi fiscali specifici.

In questo scenario occorre incentivare ulteriormente le **ristrutturazioni** degli edifici in chiave anti-sismica, almeno nei territori più a rischio come quello campano, e puntare all'efficientamento energetico. Occorre poi istituire il "**fascicolo del fabbricato**", a tutela di un territorio ad alto rischio idrogeologico e sismico.

LE SLIDE successive (n.11-16) mostrano l'intensità del rischio idrogeologico e sismico in ambito nazionale con specifici focus regionali. Non voglio addentrarmi in tecnicismi, poiché non è questa la sede, ma voglio sottolineare l'importanza per la sicurezza del territorio di urgenti interventi.

In conclusione, ripeto, mi auguro che il mondo delle professioni possa individuare ulteriori modelli organizzativi e finanziari finalizzati ad incentivare interventi di efficientamento energetico (SLIDE 17) e di riqualificazione del territorio (SLIDE 18) finalizzati al rilancio della domanda nel mercato immobiliare.