

24 marzo 2020

Osservazioni di Assoimmobiliare

A.S. 1766 recante "Conversione in legge del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"

Confindustria Assoimmobiliare

L'Associazione rappresenta i primari 130 operatori dei diversi settori del Real Estate in Italia, quali: le imprese attive nei servizi avanzati per l'immobiliare (dall'attività di gestione e amministrazione di patrimoni immobiliari, all'attività finanziaria ed assicurativa, fino ai servizi di consulenza); i soggetti finanziari attivi nelle operazioni immobiliari, anche attraverso lo strumento dei fondi immobiliari e delle Siiq; le società immobiliari quotate; i developer; le principali aziende internazionali di Real Estate operanti in Italia.

COVID-19: gli effetti della crisi

Gli effetti della crisi economica generata dal diffondersi dell'epidemia di Covid-19 stanno impattando ormai tutti i settori della produzione e dei servizi del nostro Paese. La situazione presenta un carattere di eccezionalità sistemica, aggravata dall'incertezza dei tempi entro cui l'emergenza potrà rientrare ma anche della lunghezza dell'onda di effetti che potranno derivarne.

La crisi che ha colpito le attività produttive, commerciali e dei servizi ha prodotto ripercussioni anche sulla filiera immobiliare. I proprietari degli immobili in cui si svolgono le attività economiche più fortemente colpite dalla crisi stanno infatti ricevendo numerosissime richieste di sospensione dei canoni di locazione da parte degli affittuari. Si tratta in particolare delle società affittuarie che gestiscono alberghi, centri commerciali e negozi, sale/multisale cinematografiche, teatri, centri sportivi, centri termali. Queste attività economiche, oltre ai generali drammatici effetti della crisi, sono state oggetto anche di sospensioni, limitazioni di orario e chiusure obbligatorie stabilite con decreti e ordinanze.

Da qui la drammatica caduta dei fatturati e le difficoltà a corrispondere gli affitti.

Tenuto anche conto dell'imprevedibilità corrente degli sviluppi sanitari ed economici per il Paese, è realistico già oggi preventivare il protrarsi per mesi di un sensibile squilibrio tra i flussi dei costi e dei ricavi, che colpirà il real estate a servizio di tutti gli operatori.

In previsione della riduzione delle entrate da canoni di locazione, per assicurare il mantenimento di condizioni di equilibrio delle dinamiche finanziarie (anche rispetto alle obbligazioni verso le banche) e prevenire più severe crisi economiche, è essenziale che le proprietà immobiliari, piccole e grandi, siano sostenute da misure di alleggerimento delle uscite.

Le proposte

Per gli operatori immobiliari, e con riferimento alle tipologie di immobili particolarmente colpite dall'impatto eccezionale della crisi, si propone di:

1. Ampliare la platea di beneficiari delle disposizioni previste dall'attuale art. 65 "Credito d'imposta per botteghe e negozi", non solo a botteghe e negozi ma anche ad alberghi, centri commerciali, impianti sportivi, strutture culturali/ricreative (cioè le attività maggiormente impattate dalla crisi e anche da chiusure disposte per legge) e, inoltre, di estendere la durata temporale del beneficio per quanto riguarda le rate d'affitto non solo del mese di marzo ma anche dei mesi di aprile e maggio, tenuto conto che si andrà con ogni probabilità verso un prolungamento delle misure di contenimento;
2. Prevedere, tramite un nuovo art. 65-bis, l'esenzione da IMU per alberghi, centri commerciali, impianti sportivi, strutture culturali/ricreative qualora il proprietario abbia subito nel 2020 una riduzione dei ricavi per canoni di locazione superiore al 30% rispetto ai ricavi del 2019; e prevedere, contestualmente, una riduzione del canone di locazione per gli affittuari in misura pari all'IMU che viene esentata al locatore;
3. Estendere, tramite un nuovo art. 56-bis, la moratoria sui finanziamenti ipotecari attualmente prevista solo per le micro, piccole e medie imprese (art. 56, comma 2) anche agli organismi di investimento collettivo del risparmio con patrimonio investito in beni immobili colpiti dall'epidemia COVID-19, così da mitigare il rischio di possibili situazioni di tensione finanziaria.



Silvia Maria Rovere
Presidente