

EDILIZIA Ance propone al governo aggiornamenti normativi e misure per contrastare il disagio abitativo in Italia. Per esempio una fiscalità sugli investimenti immobiliari al livello di quella dei titoli di Stato

La casa come un Btp

di Raffaele Crocitti
e Silvia Valente

Gli attacchi congiunti di Usa e Israele lanciati il 28 febbraio hanno «ingenerato una nuova emergenza geopolitica, ma il Paese non si può fermare, anzi bisogna perseverare nelle pianificazioni di medio-lungo periodo prioritarie, come il contrasto all'emergenza abitativa in Italia». Laddove ormai «la casa, sia in affitto che in vendita, non è accessibile a tante famiglie italiane, anche con redditi medio-alti». Lo ha spiegato a *Milano Finanza* Federica Brancaccio, la presidente dell'Ance, nell'illustrare i contenuti del «Piano casa accessibile» proposto dall'Associazione nazionale costruttori edili.

Concretamente, «il famoso coordinamento a Palazzo Chigi per contrastare l'emergenza abitativa in Italia non deve perdere centralità». Certo, «qualcosa può essere rimandato o ricalibrato, ma si deve accelerare il processo per delineare le direttrici del percorso di riforma, partendo dalla realizzazione degli aspetti già attuabili». Intanto va riconosciuto il fatto che «c'è stato un grande passo avanti: per la prima volta, dopo decenni, il governo Meloni ha identificato come priorità la casa», in linea anche con la consapevolezza rivelata in materia dall'Unione europea. E l'esecutivo ha anche «espresso la sua intenzione di superare la frammentazione della governance sulla casa, attualmente affidata a 40 strutture». Serve, infatti, sottolinea Brancaccio, «definire una chiara governance con l'istituzione di una regia unica di coordinamento».

Il secondo pilastro su cui si deve ergere il piano di contrasto al disagio abitativo degli italiani è «la consapevolezza che si tratta di un percorso di medio-lungo periodo e che deve essere modulato sul concetto dell'abitare moderno». Si va «di gran lunga al di là del concetto di avere un tetto sopra

la testa, arrivando alla necessità di assicurare servizi e infrastrutture all'altezza ai cittadini, nonché alla rigenerazione urbana anche in ottica di contrasto al cambiamento climatico», ha evidenziato Brancaccio. Così «si andrebbe a modernizzare il Paese, facendo in modo che i nostri giovani rimangano e rendendoci particolarmente attrattivi».

Per riuscire a compiere questo salto, l'Ance ha studiato una serie di proposte finanziarie, normative e fiscali innovative per offrire una soluzione concreta al problema casa. Innanzitutto, sottolinea Brancaccio, «servono investimenti privati e strumenti di partenariato tra pubblico e privato, anche perché ad agosto si conclude l'esperimento del Pnrr e, senza nuovi flussi di capitale, l'economia si bloccherebbe». Oltre al coinvolgimento dei fondi cosiddetti «pazienti» (fondi pensione, assicurazioni,...), l'Ance auspica la creazione di un Fondo immobiliare locale pubblico-privato ad hoc, gestito da una Sgr, in cui i diversi soggetti investitori (in equity) siano i quotisti del fondo. Uno strumento che andrebbe, di

fatto, a ripercorrere l'esperienza del Fondo Investimenti per l'Abitare (Fia), che Cdp ha utilizzato per promuovere interventi di housing sociale in Italia. Brancaccio ha poi proposto un «alleggerimento dei requisiti patrimoniali, imposti dall'Ue, per il credito

to a favore di operazioni di housing accessibile». Ad oggi, quando gli istituti di credito concedono un prestito per coprire investimenti in nuovi progetti edilizi, devono garantire un accantonamento del 150% dell'importo erogato. Un requisito che, se ridimensionato, «taglierebbe significativamente i costi delle operazioni di sviluppo immobiliare».

Da un punto di vista normativo, invece, va aggiornato il quadro esistente, «in molte parti vetusto», osserva Brancaccio. Per esempio, sarebbe utile una maggiore flessibilità sui cambi d'uso o sul riconoscimento di superfici e volumetrie aggiuntive per interventi di finalità sociale. In materia fiscale, la presidente dell'Ance ha voluto evidenziare l'ipotesi di «equiparare la fiscalità dei rendimenti degli investimenti in aree o immobili da qualificare per destinarli alla locazione o cessione accessibile alla fiscalità riconosciuta ai rendimenti percepiti da chi investe in titoli di Stato». D'altronde, ha ricordato Brancaccio, l'Italia è un «Paese di risparmiatori: bisogna riuscire a direzionare queste migliaia di miliardi sull'economia reale italiana, per generare pil e sviluppo».

Senza scordare l'apporto determinante degli investimenti privati anche esteri. Il mercato immobiliare italiano e la guerra in Medio Oriente sono più interconnessi di quanto la distanza geografica possa far pensare. Se in un primo momento si paventava un

blocco degli investimenti arabi in Italia a causa della guerra, «i fondi non vedono nel conflitto un ostacolo a puntare sul Paese, anzi: c'è una maggior propensione a diversificare verso l'Europa, visti i rischi che Dubai e Abu Dhabi possono rappresentare (li infatti le transazioni real estate sono crollate del 51%, ndr)», commenta a *MF-Milano Finanza* l'avvocato immobiliare Guido Inzaghi, managing partner di SI - Studio Inzaghi. Un sospiro di sollievo dunque anche per il Piano Casa, visto che il fondo sovrano emiratino Mubadala è coinvolto, assieme a Cdp, nell'erogazione di un investimento da 20 miliardi. L'Italia, come luogo dove investire alla luce della guerra, è più appetibile rispetto ad altri Paesi europei in almeno due settori, spiega l'avvocato: «le strutture turistiche, che potrebbero intercettare i mancati flussi verso il Middle East, sia come meta, sia come scalo aeroportuale, e il segmento residenziale, data la mancanza di prodotto e gli alti rendimenti che l'Italia offre». Oltre ai fondi anche gli high net worth individuals guardano all'Italia «sia per gli incentivi fiscali che conosciamo, sia perché Roma e Milano non sono care come altre città nel mondo». Per quanto riguarda la crisi dell'abitare in Italia, però, «la guerra non rappresenta un beneficio, data la crisi energetica e il conseguente aumento dei costi di trasporto e costruzione: un problema per città come Milano, dove i terreni edificabili costano molto», conclude l'avvocato, «e per questo il Comune li darà in concessione gratuita nel secondo bando per l'abitare sociale, viste le poche adesioni del primo bando». (riproduzione riservata)



Federica Brancaccio
Ance



Guido Inzaghi
Studio Inzaghi