



SINTESI UNIFICATA DEI DUE INTERVENTI DEL PRESIDENTE DI ASPESI, FEDERICO FILIPPO ORIANA, AL CONGRESSO NAZIONALE DI ARCHITETTURA PROMOSSO DA THE PLAN (VENEZIA LIDO) - CONVEGNI DEL 12.10.20 (1.NUOVA RESIDENZIALITA', 2. RICUCITURA URBANA)

PIU' CASE! E' il tema di oggi. In chiave di housing, ossia di come far fronte ad un problema sociale, ma sempre ricordandoci che mettere più appartamenti nuovi sul mercato favorirebbe anche la ripresa economica, perché questi alloggi devono essere prima costruiti, con tutto quello che ciò comporta.

Il fabbisogno abitativo in Italia -in particolare nelle grandi città e per i ceti medi e medio-bassi- è molto elevato, noi come categoria produciamo case (è la core membership di ASPESI) ma la casa di quel tipo non si fa. E non si fa perché quell'operazione immobiliare non sta quasi mai in piedi. Questo è il problema. E la soluzione?

Vi sono diverse possibili soluzioni, ma nessuna da sola risolutiva, visto che si stima in 700.000 alloggi mancanti il fabbisogno abitativo nazionale. Della cui realizzazione ne avrebbe bisogno la società italiana, ma anche l'economia italiana, vista l'assoluta urgenza di accendere il motore dell'edilizia privata in questa grave recessione in cui siamo finiti. Un nuovo "piano Fanfani" con cui si fecero le case per i lavoratori nel dopoguerra (ma -ora che esiste un settore immobiliare forte che allora non esisteva- un piano casa fondato su OPERAZIONI IMMOBILIARI, non in appalto edilizio), da accoppiare all'altrettanto indispensabile rilancio immediato dell'edilizia pubblica -cioè delle infrastrutture- di cui però non ci occupiamo oggi perché non di nostra competenza.

Di qui una serie di proposte fiscali e urbanistiche che abbiamo presentato nel lockdown insieme a Confedilizia. In particolare, le esigenze sono due: MERCATO DI SOSTITUZIONE - CASE SOCIALI, anche in affitto. Sul primo aspetto la proposta storica di ASPESI è l'attivazione di un nuovo mercato (cd. di sostituzione) della casa attraverso l'incentivo alla permuta del proprio appartamento vecchio con uno nuovo (o interamente ristrutturato).

Chi possiede una abitazione non più idonea alle proprie esigenze per poterne acquistare una nuova deve prima vendere la vecchia. La società immobiliare o impresa di costruzioni che deve vendere il prodotto nuovo potrebbe anche acquistare a scomputo dal prezzo il vecchio alloggio che poi ristrutturerebbe per rimetterlo sul mercato, ma i costi fiscali -imposta di registro al 9%- sulla intestazione (temporanea) del bene vecchio da ristrutturare rendono impossibile questa operazione. In sintesi, quindi, l'attivazione delle cd. permutate rappresenta l'unica strada immediata per rivitalizzare il mercato al dettaglio del "nuovo", ossia dell'acquisto di case nuove o ristrutturate. E questo è possibile con la **sospensione**



dell'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita dell'alloggio originario ristrutturato. Con nessun onere aggiuntivo sulle casse pubbliche perché oggi le permutate non si fanno (e quindi lo Stato non introita niente), mentre attivandole lo Stato incasserebbe subito l'IVA indetraibile sulle vendite degli appartamenti nuovi, oltre a tutte le IVA (altrettanto indetraibili) sulle transazioni accessorie, cioè le forniture di mobili e impianti, la parcella del notaio, la provvigione dell'agente, le utenze elettriche e telefoniche della nuova casa ecc. E all'IVA futura (sempre indetraibile) sulla vendita dell'alloggio ristrutturato che se non avvenisse entro 5 anni determinerebbe l'esborso a carico dell'operatore dell'intera imposta di registro del 9% sospesa. Quindi, una soluzione win-win

La seconda proposta ASPESI è CONIUGARE PERMUTE (mercato di sostituzione) CON RIGENERAZIONE URBANA. L'abbinata sarebbe una buona partenza per la ripresa della produzione di nuove case e anche il rilancio urbano: più case, più lavoro, più PIL, più occupazione, più entrate pubbliche, ma anche più qualità della vita e città migliori. A Milano abbiamo avviato per questo un servizio operativo dell'ASPESI -MIRIAD, Milano Rigenerazione Immobili e Aree Dismesse- con l'obiettivo di fare incontrare le proprietà dei siti da recuperare con la vasta membership ASPESI, dagli investitori immobiliari diretti al mondo della progettazione e della promozione immobiliare. Contiamo di estendere a breve questo servizio alle altre aree metropolitane dove ASPESI è direttamente presente: Torino, Cuneo e la Capitale Roma.

Lo strumento principe per favorire processi virtuosi di rigenerazione urbana è quello degli incentivi urbanistici, strada sulla quale si stanno avviando le Regioni con leggi speciali, in primis la Lombardia, seguita dal Piemonte. E anche Comuni, come quello di Milano con il nuovo PGT e quello di Torino con il nuovo PRG. Va, però, detta una cosa con estrema chiarezza: sia Milano che Torino pensano di aiutare il recupero delle aree dismesse (molte e vaste in entrambe le metropoli) con semplici incentivi volumetrici, ma questo approccio risulta vecchio e perdente in una fase come l'attuale in cui il mercato -fuori solo dalle zone *prime* di Milano e Roma- non copre a livello di prezzi nemmeno i costi di costruzione ed è debole commercialmente per il molto invenduto (fattori che peggioreranno sicuramente entrambi dopo il Covid). Se veramente si vuole avviare rapidamente un forte e vasto processo di recupero di aree ed immobili dismessi generalizzato all'intero territorio nazionale (comprendendo almeno i capoluoghi di provincia) occorre deliberare subito un consistente taglio di tutti gli oneri comunali. Comprendiamo che i Comuni sono oggi in forte difficoltà finanziaria, ma la diminuzione degli oneri unitari può essere compensata dal forte aumento delle nuove realizzazioni che si potrebbe così determinare, mentre lasciando la situazione degli standard invariata non si avranno né recupero urbano, né entrate.

L'abbinamento tra permutate e rigenerazione urbana è win-win, ma NON risolve i problemi della socialità perché il recupero implica maggiori costi (bonifiche, demolizioni) rispetto al partire dal terreno greenfield (cosa di fatto ancora possibile in molte città d'Italia). Per potere introdurre il fattore "socialità" nel mercato del nuovo da recupero occorrono incentivi DIRETTI (non semplici detassazioni o decontribuzioni). Perché da soli noi



promotori-costruttori modello ASPESI o modello ANCE / ANIEM non andiamo oltre, non riusciamo in regime di libero mercato privato a mettere a disposizione in numero adeguato alloggi in proprietà per queste fasce sociali e non possiamo nemmeno fare case per l'affitto. Ma questo non perché il promotore o costruttore non sappia fare case di questo tipo -io stesso raramente ho prodotto case di lusso, il mio focus sono sempre stati gli appartamenti tipologicamente medi o medio-bassi- ma perché noi, vincolati come siamo dalle banche e dai nostri bilanci, siamo costretti a massimizzare il poco utile che questa attività consente. Per essere franchi, in questa attività non c'è oggettivamente spazio per la socialità.

E qui entra in campo il pubblico, nazionale e locale, ora anche europeo con il Recovery Fund. In sintesi, se come ci ha chiesto il MIT dobbiamo inserire la socialità, ossia la costruzione di alloggi da locare a fasce sociali deboli (o nuove come gli studenti), occorre un aiuto pubblico maggiore di quello per la semplice rigenerazione urbana accoppiata all'agevolazione delle permuta, cioè non solo defiscalizzazione e decontribuzione, ma contributi DIRETTI.

Con la Direzione Generale per la condizione abitativa del MIT si è fatto questo discorso: mettiamo in campo risorse pubbliche in una triangolazione: 1) investitori immobiliari, 2) agevolazione fiscali, parafiscali (oneri comunali) e urbanistiche del mercato di sostituzione e della rigenerazione urbana, 3) fondi pubblici (CDP, Regioni, fondi speciali di cui dispone il MIT e ora fondi europei anti-Covid tra cui in primis il Recovery Fund).

Io penso che per riuscirci dobbiamo prima abbandonare le vecchie strade che non hanno funzionato: l'edilizia convenzionata e la sovvenzionata, gli ERP e IACP che hanno creato ghetti ingestibili, in genere l'edilizia di massa, quella che ha portato negli anni '50 in metropoli come Roma a costruire anche 10.000 alloggi all'anno. Che ha funzionato allora, ma non è proponibile oggi per molti motivi, anche finanziari ma soprattutto di consumo di nuovo suolo che non c'è. E per quel poco che c'è, va preservato.

E dopo aver detto quello che non si può fare, un'idea invece di quello che si potrebbe fare: incentivi diretti della Pubblica Amministrazione (UE, Stato, CDP, Regioni) ai promotori delle operazioni immobiliari per la costruzione di case nuove in regime di recupero, condizionati alla messa sul mercato di immobili a prezzo calmierato o ad affitto concordato. Quello che ora si chiama con un inglesismo social housing. Costerà alla PA sempre meno di quello che spende oggi per fare il proprietario di case sociali.

Questa è la proposta per il social housing che ASPESI rivolge al Governo: contributi pubblici agli investitori immobiliari per la realizzazione di nuovi alloggi con finalità sociali. Il social housing non tramite l'appalto, ma attraverso l'operazione immobiliare che impegna l'investitore privato e lo responsabilizza. Una proposta innovativa, tutta ancora da articolare, ma già chiara negli obiettivi e nei format realizzativi.



CONCLUSIONI DI ESTREMA SINTESI

1. MERCATO. Per riattivare il mercato della casa e la produzione di alloggi nuovi / ristrutturati, favorire le permutate con una fiscalità premiale.
2. RIGENERAZIONE URBANA. Per promuovere la rigenerazione urbana, introdurre norme urbanistiche di vantaggio, non solo e non tanto con premi volumetrici, ma con drastica riduzione degli oneri comunali (sia di urbanizzazione che i cd. costi di costruzione)
3. SOCIALITA'. Realizzare la "socialità" nell'abitare con intervento di fondi pubblici diretti, ma di nuovo tipo e in forme nuove.