



RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE E RILANCIO ECONOMICO

Premialità normative, nuovi alloggi e social housing

mercoledì 29 aprile ore 16,00



modera Paolo Buzzetti



Partecipazione gratuita

REGISTRAMI

MIT – Dipartimento Politiche Abitative



Costanza Pera

ASPEI



Federico Filippo Oriana

REGIONE CAMPANIA



Bruno Discepolo

INTRUM ITALY



Stefano Giudici

REGIONE PIEMONTE



Valter Marin

REAM SGR



Oronzo Perrini

INTERVENTO DI FEDERICO FILIPPO ORIANA – PRESIDENTE ASPEI

PIU' CASE! E' il tema di oggi! Nello scorso webinar lo abbiamo visto in chiave di rivitalizzare il mercato e favorire la ripresa. In questo invece in chiave di housing, ossia di come far fronte ad un problema sociale, sempre ricordandoci peraltro che più alloggi nuovi sul mercato favorirebbe anche la ripresa economica, perché questi alloggi devono essere prima costruiti, con tutto quello che questo comporta.

Il seminario di oggi nasce da un confronto con la Dr.sa Pera, lei il pubblico (D.G. Ministero delle Infrastrutture per la condizione abitativa), io il privato (ASPEI), con un unico obiettivo **-più case-** ma con mezzi a disposizione molto diversi.

Noi privati siamo condizionati in modo assoluto dal MERCATO, un regolatore più severo e autoritario dello Stato perché le sue leggi non consentono di essere derogate, molto più di quelle della Repubblica italiana.....c'è la pena di morte per la società o l'impresa che le viola! Il lavoro di trasformazione immobiliare -di cui l'edilizia non è un fine ma un mezzo essenziale- è un'attività capital intensive e anche per questo a basso valore aggiunto, in poche parole poco redditizia e condizionata da troppe negatività e stakeholder. Per questo i promotori-costruttori cercano in continuazione -attraverso le loro associazioni, come ASPEI-CONFEDILIZIA, ANCE ed ANIEM- delle premialità ed incentivi, in particolare urbanistici e fiscali, che possano rendere possibile un'operazione immobiliare. Perché spesso -anche a fronte di un'opportunità già portata a casa- l'operazione immobiliare si palesa impossibile perché i conti non tornano e se non tornano non si fa, anche perché le banche non la finanziano.

Il fabbisogno abitativo in Italia -in particolare nelle grandi città e per i ceti medi e medio-bassi- è molto elevato (come la dr.sa Pera ci spiegherà meglio), noi come categoria produciamo case (è la core membership di ASPEI) ma la casa di quel tipo non si fa. E non si fa perché l'operazione immobiliare non sta 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, da accoppiare all'altrettanto indispensabile rilancio immediato dell'edilizia pubblica -cioè delle infrastrutture- di cui però non ci occupiamo stasera perché non di nostra competenza.

ASPESI di base cerca di favorire per i propri operatori soluzioni **di mercato** perché questo è il nostro ambito e, se vogliamo, anche il nostro limite. Di qui le nostre proposte al Governo per incentivare la creazione e la vendita di alloggi nuovi. Siamo convinti che le proposte ASPESI di incentivi fiscali e di premialità urbanistiche porterebbero in poco tempo notevoli benefici per la risoluzione dei due problemi che ci affliggono (casa e recessione) a costo zero per le casse pubbliche. Ma riconosciamo obiettivamente un limite in questo nostro approccio naturale: il mercato non può da solo soddisfare le esigenze delle ampie fasce sociali medie e medio-basse che necessitano di una casa. Giovani, immigrati, nuove povertà: persone che non devono essere costrette ad emigrare, ma che vorremmo potessero restare (anche contro il crollo demografico e l'invecchiamento del Paese) e dare il loro contributo all'Italia, lavorando e pagando tasse e contributi per le pensioni di domani di tutti gli italiani.

Queste marginalità del mercato immobiliare sono state il problema che mi ha sottolineato la dr.sa Pera. Da cui è nato questo seminario e che dobbiamo insieme cercare di risolvere per il bene del Paese. Perché da soli noi promotori-costruttori modello ASPESI o modelli ANCE / ANIEM non andiamo oltre, non riusciamo in regime di libero mercato privato a mettere a disposizione alloggi in proprietà per queste fasce sociali e non possiamo nemmeno fare case per l'affitto in numero adeguato. Per quest'ultimo aspetto anche per motivi tipicamente italiani, contrattuali (e legali in genere) di cui si occupa molto bene, da specialista, la Confedilizia alla quale ci onoriamo di appartenere. 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. In che modo la finalità sociale -così come interpretata da Stato e regioni- e assistita da fondi che le casse pubbliche hanno destinato a questa esigenza vitale delle comunità, può passare attraverso la nostra categoria per realizzare insieme operazioni immobiliari win-win? Ossia in cui stiano bene sia i cittadini vecchi e nuovi che non devono per nessun motivo finire in mezzo a una strada, né emigrare, sia lo Stato e le istituzioni pubbliche con le loro finalità politico-strategiche, sia la nostra categoria che-con la sua filiera industriale- più di ogni altra contribuisce all'economia italiana e all'occupazione.

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 dello Stato 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.

Questa è la proposta per il social housing che ASPESI rivolgerà 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.** Una proposta innovativa, tutta ancora da articolare, il seminario odierno serve per questo.

Quindi abbiamo chiamato al confronto non solo i soggetti -come lo Stato e le Regioni- che decidono e che hanno i soldi (fattore non secondario), ma anche operatori del social housing (come REAM) e del recupero e rigenerazione immobiliare (come Intrum Italy).