



# «Piano casa, aprire ai capitali privati Ma serve certezza»

**Albertini Petroni:** affitti, sì alla detrazione Iva

## Assoimmobiliare

di Rita Querzè

**Come valuta il Piano casa del governo?**

«Con favore — risponde il presidente di Confindustria Assoimmobiliare **Davide Albertini Petroni** —. Ora fondamentale sarà il percorso di conversione in legge e la messa a terra dei vari strumenti. Ne parleremo alla nostra assemblea il 18 giugno a Roma».

**Trova le perplessità delle Regioni giustificate?**

«La scelta di affidarsi a commissari dimostra che le norme e le procedure in vigore non sono adeguate. Permane inoltre incertezza in merito all'effettiva estensione dei poteri derogatori attribuiti ai commissari, in particolare per quanto riguarda le funzioni di indirizzo e coordinamento nei confronti degli enti locali. Confidiamo comunque che entro i termini previsti per la conversione del decreto-legge (8 luglio, ndr;) si possa trovare una sintesi».

**Il piano prevede il conferimento di edifici pubblici inutilizzati al fondo Housing coesione gestito da Invimit.**

«Molto dipenderà dal regolamento del fondo. I fondi privati possono riqualificare questi patrimoni e metterli sul mercato dell'affitto a prezzi moderati».

**Un altro pilastro è il “Programma infrastrutturale di edilizia privata”. Ma i capitali privati investiti in edilizia si aspettano una remunerazione del 15%. Come sta insieme con gli affitti bassi?**

«Con questo programma si parla di costruire case al 70% in edilizia convenzionata e 30% libera. La convenzionata deve garantire affitti o prezzi di vendita del 33% più bassi del mercato. Riteniamo che i capitali privati possano contribuire. Purché si allarghino facilitazioni e flessibilità».

**Quali sono le richieste di Assoimmobiliare?**

«Le condizioni e le agevolazioni per le operazioni da un miliardo di euro devo essere applicabili anche a operazioni di dimensioni minori. Inoltre condizionare l'impiego di un miliardo di euro su una iniziativa soltanto sarebbe una limitazione. Il capitale — nazionale e internazionale — deve poter essere investito su più progetti. Infine, dovrebbe essere concesso di intervenire anche su progetti già approvati o in corso di approvazione. Accogliamo con favore l'accettazione di una nostra proposta sullo scomputo dei costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione che però deve essere estesa anche a progetti di dimensioni più piccole del miliardo. Il fast track amministrativo deve essere reale».

**Si discute anche sugli indici di edificabilità.**

«Va chiarito se l'edilizia convenzionata contribuirebbe o no a definire la superficie lorda di pavimento. Se non è conteggiata l'indice di edificabilità sale questo rende le operazioni più sostenibili per chi investe ma va definito con chiarezza in accordo con gli enti locali».

**Che ne dice del rapporto 70/30?**

«Proponiamo maggiore flessibilità... inoltre proponiamo che se nell'ambito dell'edilizia convenzionata aumenta la quota destinata alla locazione la percentuale del 70 si dovrebbe ridurre proporzionalmente».

**Abbattere i costi degli affitti del 33% è compatibile con le vostre esigenze di remunerazione del capitale?**

«Servono agevolazioni fiscali. Costruendo appartamenti destinati alla locazione, sarebbe giusto poterli classificare a bilancio come bene strumentale, accedendo agli ammortamenti e alle detrazioni, per esempio sulle manutenzioni. Abbiamo proposto la detrazione Iva. Una leva può essere quella di avere aree a costo molto contenuto o azzerato anche attraverso la concessione pluridecennale come avviene in altri paesi europei».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le agevolazioni devono essere applicabili anche a operazioni con valore al di sotto del miliardo

