



70%

IL VINCOLO

Per il Piano casa il 70% è la soglia minima di investimenti a prezzo calmierato negli interventi privati. Servirebbe, però, maggiore flessibilità.



NORME FISCALI DA INTEGRARE

«Nel Piano casa manca la parte fiscale. Speriamo che la legge di Bilancio ponga rimedio», dice il presidente di **Assoimmobiliare**, **Davide Albertini Petroni**.

«Regole urbanistiche da rivedere per facilitare l'avvio del Piano casa»

Emergenza abitativa

L'analisi del presidente di **Assoimmobiliare** **Davide Albertini Petroni**

«Va dato merito al varo di un programma strutturato ma servono correttivi»

Giuseppe Latour

«È una sfida, perché con rendimenti di alcuni bond governativi al 4% bisogna garantire a chi investe un ritorno sopra il 6. Per farlo sarà necessario ridurre i rischi, accelerare le procedure e ottimizzare la capacità produttiva per ridurre i costi di costruzione, ma anche fare qualche altro intervento normativo che consenta la messa a terra di questi investimenti». **Davide Albertini Petroni**, presidente di **Confindustria Assoimmobiliare**, ha più volte salutato il Piano casa come l'avvio di una vera politica industriale per il settore. Per dare più respiro alla gamba privata, però, qualche correttivo è necessario.

Partiamo dagli aspetti positivi. Al Piano vanno diversi meriti. Viene affrontata con un programma strutturato una sfida che non è solo sociale ma è

anche industriale, perché fare le case dei lavoratori significa migliorare la capacità produttiva del Paese. Poi, finalmente ci si occupa di quella fascia grigia di famiglie che era rimasta nel limbo. Ancora, si punta a valorizzare il patrimonio pubblico, attraverso il fondo housing coesione. E si creano i presupposti per costruire ampi progetti di vera rigenerazione urbana, non solo di edilizia residenziale, ma anche con altre destinazioni d'uso.

Quali sono, invece, i vincoli che andavano eliminati?

Il limite del miliardo per gli investimenti che accedono alle semplificazioni urbanistico-amministrative è rimasto. Noi, invece, avevamo chiesto che il miliardo fosse investito su più progetti almeno nello stesso ambito territoriale. Il problema è che in Italia i progetti singoli da un miliardo sono pochi. In questo modo si riduce la platea delle operazioni potenziali.

Ci sono, poi, le questioni legate all'urbanistica...

C'è la regola che prevede che il 70% di edilizia convenzionata non venga conteggiato nella superficie lorda. Si tratta di un'opportunità, ma bisognerà chiarire come sarà calata concretamente negli strumenti urbanistici. Bisognerà, poi, aggiornare norme urbanistiche che permettano la messa a terra degli investimenti del Piano. Penso al caso di Milano, ai problemi che ci sono stati e alle recenti sentenze di assoluzione, che a mio giudizio dovrebbero spinge-

re la politica ad intervenire sul quadro normativo dell'urbanistica. Il Piano prevede che gli interventi passino dal recupero di aree nelle quali non sarà possibile lavorare con norme anacronistiche. Servono strumenti attuali, sarà necessario costruire in altezza, sviluppare la densità con un quadro di regole che aiuti funzionari pubblici e operatori, tutti ad avere certezze.

Restando sul 70% di canone calmierato, è un parametro sostenibile?

Credo che una rigidità così forte su un territorio vario come quello italiano sia sbagliata. Servirebbe maggiore flessibilità in qualche caso. Noi avevamo chiesto di introdurre flessibilità per chi fa una quota di locazione convenzionata nei suoi interventi.

Cosa pensa del riferimento ai parametri Omi per i prezzi calmierati?

Servono correttivi. Ci sono aree dove le compravendite, sulle quali si basano i prezzi Omi, riguardano solo l'usato, magari di bassa qualità. Dati non confrontabili con il prodotto nuovo.

Manca, infine, la parte fiscale.

Speriamo che la legge di Bilancio ponga rimedio. Penso soprattutto alle locazioni, sulle quali c'è una grande richiesta e che sono decisive per il mondo produttivo. Bisogna consentire la piena detraibilità dell'Iva per i soggetti che svolgono attività di locazione residenziale, ridurre l'aliquota Iva sulle locazioni al 5% e riconoscere gli immobili residenziali destinati alla locazione come beni strumentali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT01AZ