



Confindustria, pronto il Piano per abitazioni a costi sostenibili

Mobilità territoriale

Confindustria presenta il piano abitativo sostenibile per i dipendenti delle aziende che vivono lontani dai luoghi di lavoro. «È lo snodo essenziale per garantire la mobilità territoriale e l'inclusione lavorativa», spiega il presidente. — alle pagine 4 e 5

Confindustria: ecco il Piano per abitazioni sostenibili ai lavoratori

Le imprese. Il presidente Orsini: «Non è solo una misura sociale, ma soprattutto un grande progetto di politica economica per accelerare lo sviluppo del Paese. Occorre garantire la mobilità territoriale»

Nicoletta Picchio

Un grande Piano di politica economica in grado di accelerare lo sviluppo del paese. E superare quella "trappola della mobilità" che soffoca l'economia e tiene alta la disoccupazione strutturale, con ripercussioni negative sia sul mercato del lavoro che sull'efficienza complessiva del paese. Per spiegare: c'è un forte disallineamento, in numerose aree del territorio, tra i costi di affitto o di acquisto delle abitazioni e il livello di produttività del lavoro e dunque di salari medi. Un freno alla mobilità territoriale, che invece è un processo fondamentale per favorire l'incontro tra domanda e offerta di lavoro.

Da questa esigenza nasce il Piano di Confindustria per l'abitare sostenibile dei lavoratori, una priorità nell'agenda del presidente, Emanuele Orsini, che l'ha lanciato dall'inizio del suo mandato. «Le nostre imprese registrano ormai da tempo un record nella carenza di personale, sono difficili da reperire quasi il 50% dei profili ricercati. Abbiamo un enorme problema di lavoratori che non riusciamo ad assumere perché mancano abitazioni a canoni compatibili con gli stipendi», è l'analisi di Orsini. «È prioritario, quindi, creare le condizioni affinché le classi più fragili della nostra società possano avere accesso ad abitazioni di qualità a un prezzo sostenibile. Non si tratta solo di una misura sociale — sottolinea il presidente di Confindu-

stria — è anche e soprattutto un grande Piano di politica economica per accelerare lo sviluppo del paese. Di qui nasce il nostro progetto». Orsini spiega che si tratta di «attivare tutti gli attori del sistema, governo, enti locali, società partecipate, imprese, banche, fondi di investimento immobiliari e investitori istituzionali con l'obiettivo di valutare garanzie e strumenti finanziari necessari ad attivare capitali pazienti e assicurare abitazioni ad un costo sostenibile. È un piano essenziale per garantire la mobilità territoriale e l'inclusione lavorativa».

La carenza di personale è maggiore rispetto al periodo pre-pandemia e, senza interventi, il problema si può ampliare. Una questione demografica (secondo Bankitalia ci saranno 5,4 milioni di persone in età lavorativa in meno da qui al 2040) aggravata dagli squilibri del mercato immobiliare per gli alti prezzi degli alloggi, quando un costo sostenibile è stimato per Confindustria nel 25-30% dello stipendio netto. Si arriva al paradosso che alcune aree geografiche con alta domanda di lavoro, specie al Nord, registrano carenze di personale, mentre aree con produttività più bassa e minori opportunità lavorative soffrono di alti tassi di disoccupazione. Le stesse problematiche riguardano la mobilità dei lavoratori che arrivano dall'estero.

Di qui l'urgenza di un Piano, che Confindustria ha messo a punto come base per un confronto con il governo e le

forze politiche. «Si tratta di una serie di misure — spiega Orsini — per promuovere la costruzione di nuovi edifici, anche utilizzando aree disponibili con diverse destinazioni d'uso e la riqualificazione di immobili esistenti. Occorre rimuovere gli ostacoli di natura urbanistica e amministrativa, stimolare soggetti pubblici, incluse le società partecipate, affinché mettano a disposizione immobili e aree, introdurre misure fiscali e finanziarie per attivare investimenti, rafforzare le misure a tutela della proprietà privata». La legge di bilancio ha previsto un primo intervento, proposto da Confindustria: detassare le somme erogate dal datore di lavoro ai dipendenti fino a 5 mila euro annui, per chi ha redditi non superiori ai 35 mila euro l'anno e abbiano trasferito la residenza oltre un raggio di 100 chilometri. L'auspicio è che possa essere estesa agli stagionali. Ma occorre subito definire il "Piano casa Italia" previsto dall'articolo 71 della manovra.

Per accelerare i tempi «serve adesso fare squadra e attivare tutti gli attori del nostro sistema, a partire da quelli finanziari. Confindustria ha chiesto di prevedere in manovra misure di garanzia per l'accesso al credito, anche attraverso Sace, sia per favorire l'investimento dei risparmiatori in iniziative finalizzate ad offrire alloggi ai lavoratori a un canone sostenibile. Con lo stesso obiettivo è necessario coinvolgere investitori istituzionali», spiega Angelo Camilli, vice

presidente per Credito, Finanza e Fisco.

Il Piano di Confindustria si articola in sei punti: 1) individuare e rimuovere gli ostacoli di natura urbanistica e amministrativa che frenano la costruzione e riqualificazione di nuovi edifici (tra cui procedure flessibili per le varianti urbanistiche, garantire una quota minima ad alloggi per lavoratori a prezzo calmierato nei cambi di destinazione d'uso, ridurre gli oneri di urbanizzazione); 2) stimolare soggetti pubblici affinché mettano a disposizione aree disponibili in zone urbanizzate, sia immobili sfitti; 3) introdurre strumenti di garanzia per fa-

vorire investimenti di sviluppatori immobiliari, imprese di costruzione, fondi immobiliari, risparmiatori; 4) attrarre risorse di investitori istituzionali, quali fondi pensione, casse di previdenza, banche ecc, valorizzando l'esperienza di Invimit e Cdp Real Asset Sgr; 5) introdurre specifiche misure fiscali, (tra cui riduzioni Imu per le imprese che realizzano alloggi per i lavoratori, detassazione integrale dei rendimenti per risparmiatori e investitori); 6) rafforzare le misure a tutela della proprietà privata.

Per realizzarlo Confindustria sollecita un tavolo di confronto allargato, che

veda le imprese, il governo, l'Anci, la Conferenza delle Regioni, l'Agenzia del Demanio, oltre a Cdp, Invimit, e le società partecipate pubbliche proprietarie di immobili e aree utilizzabili. «La nostra attenzione è al Piano Ue per alloggi a prezzi sostenibili annunciato dalla Commissione – ha detto Camilli – che, grazie alla creazione di una piattaforma di finanziamento presso la Bei e al raddoppio dei fondi di coesione dedicati all'edilizia abitativa, è determinante per imprimere una forte accelerazione al Piano di Confindustria».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Per la realizzazione
le imprese sollecitano
un tavolo di confronto
allargato con tutti
i soggetti interessati**

5.000

IL DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO

Nella manovra per il 2025 all'esame della Camera il Governo ha previsto la possibilità di detassare le somme erogate dal datore di lavoro ai dipen-

denti fino a 5mila euro annui, per chi ha redditi non superiori ai 35mila euro l'anno e abbia trasferito la residenza oltre i cento chilometri per motivi di lavoro



Al vertice. Il presidente di Confindustria Emanuele Orsini

Il confronto tra canoni di locazione e salari medi

AREE GEOGRAFICHE E CAPOLUOGHI

Dove i costi di alloggio sono disallineati dalla produttività del lavoro. *Italia=100*

| | PRODUTTIVITÀ DEL LAVORO (Industria, VA per occupati totali, 2021) | CANONE DI AFFITTO MENSILE STANDARDIZZATO (abitazione di 60 mq) |
|--------------------|--|---|
| Nord Ovest | 112,6 | 123,3 |
| 1. Milano | 139,4 | 170,9 |
| 2. Como | 102,9 | 109,6 |
| Nord Est | 93,5 | 108,7 |
| 3. Venezia | 98,8 | 109,8 |
| 4. Bologna | 125,3 | 127,1 |
| Centro | 93,4 | 104 |
| 5. Firenze | 100,6 | 133,8 |
| 6. Prato | 64,2 | 87,3 |
| 7. Roma | 108,7 | 124,1 |
| Sud e Isole | 58,7 | 74,5 |
| 8. Napoli | 74,2 | 75,5 |
| 9. Salerno | 68,2 | 71,6 |
| 10. Bari | 74 | 74,3 |
| 11. Cagliari | 78,4 | 82,1 |

Sono riportate le aree e le province dove il canone di affitto è superiore alla produttività del lavoro fatto 100 il valore medio per l'Italia; in rosso le province con affitti e produttività superiori alla media Italia; in blu quelle sotto la media; in grigio le macroaree dove i canoni sono inferiori alla produttività

Fonte: elab. Centro Studi Confindustria su dati Istat e Agenzia delle Entrate (OMI)

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458

LE REAZIONI DI TERRITORI E IMPRESE

Upi e delegato Confindustria per Piano Casa

«Operazione che può far leva su 6mila miliardi di risparmi privati»

È stata l'esperienza apripista di Parma nell'housing sociale a suggerire il percorso per il Piano Casa di Confindustria, «un grande progetto pubblico-privato lanciato nel 2010 che ha catalizzato le forze di imprenditori, Comuni e Fondazioni locali e che ha portato alla realizzazione di circa 450 alloggi a Parma a prezzo calmierato, con un canone medio di 450 euro al mese», racconta Gabriele Buia, presidente dell'Upi-Unione Parmense degli Industriali e delegato di Confindustria per il Piano Casa. Per rendere però questa iniziativa scalabile in tutta Italia, dato che il problema della carenza abitativa non è prerogativa delle città medio-grandi ma interessa tutti i comprensori industriali, «ci siamo resi conto che bisognava muovere anche il risparmio privato e da qui è nata la proposta delle cartolarizzazioni con la garanzia dello Stato. Gli italiani sono un popolo di grandi risparmiatori, ci sono 6mila mi-

liardi di risparmio privato che potrebbero essere convogliati in questa operazione straordinaria che sarebbe finalmente in grado di risolvere un problema atavico, perché i fondi per l'edilizia sociale non bastano». Al Governo Confindustria chiederà di farsi garante per la parte capitale «così da



GABRIELE BUIA
Presidente Unione Parmense degli Industriali e Delegato Confindustria per il Piano Casa

eliminare la componente rischio di cartolarizzazioni che avrebbero rendimenti interessanti per i privati, allineati ad esempio ai Bot, con un enorme vantaggio anche in termini di semplificazione rispetto ad altre forme di investimento».

—I. Ve.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ance

«Vanno modernizzate le nostre città ma anche il quadro regolatorio»

«È ora di modernizzare non solo le nostre città ma anche il quadro regolatorio, perché sono vecchi non soltanto i nostri edifici, ma anche le nostre norme urbanistiche. Stiamo andando avanti seguendo una legge del 1942, quando le Regioni ancora non c'erano». L'appello di Federica Brancaccio, presidente Ance, è quello di cogliere la stagione di grande attenzione che si è aperta sul problema della riqualificazione urbana e dell'abitare sostenibile per mettere mano all'architettura normativa del Paese e introdurre criteri di flessibilità al passo con una società profondamente mutata nel corso degli ultimi decenni. «Finalmente il tema della casa è diventato centrale anche in Europa e si respira un clima nuovo di consapevolezza che ci fa ben sperare, dopo anni in cui ci sentivamo orfani». L'Italia è soffocata da una stratificazione di norme nazionali anacronistiche — che si sovrappongono a disposizioni di

Regioni e Comuni cui è stata delegata la materia — che genera conflittualità ed impasse. «Negli ultimi vent'anni sono falliti 76 disegni di legge presentati per svecchiare le norme urbanistiche, speriamo che questa sia la volta buona — conclude Brancaccio riferendosi al Dl



FEDERICA BRANCACCIO
Presidente Ance

presentato in Parlamento per la rigenerazione urbana —. Non può esistere un Piano casa senza la possibilità di abbattere e ricostruire vecchi edifici e senza il recupero degli immobili abbandonati della pubblica amministrazione».

—I. Ve.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Confindustria Bergamo

«Sul territorio lavoriamo a un fondo per il patrimonio abitativo»

Tre questioni, intrecciate, che portano a un unico punto d'approdo. Giovanna Ricuperati, presidente di Confindustria Bergamo, le mette in fila: «C'è una sfida demografica dettata dal calo delle nascite da affrontare con servizi e strutture, ma c'è anche da spingere per un aumento del tasso di partecipazione al mondo del lavoro, soprattutto dei *neet* e delle donne, in particolare in una provincia manifatturiera con disoccupazione ai minimi come la nostra. La terza via per rispondere alla crescente domanda di manodopera specializzata da parte delle imprese italiane è la gestione attenta dei flussi di immigrazione qualificata. Rientra in questo filone l'esperienza appena avviata, ad Addis Abeba, di un percorso di formazione (*Its*), con stage da svolgere sul nostro territorio».

Il Piano per l'abitare sostenibile di Confindustria è visto con grande favore sul territorio, preceduto peraltro da un lavoro che, spiega

Ricuperati, «stiamo portando avanti da qualche mese». L'obiettivo «sul quale stiamo ragionando è la creazione di un fondo immobiliare per la valorizzazione del patrimonio abitativo». Un fondo per «raccolgere immobili e risorse da usare per le esigenze abitative conseguenti all'attrazione di



GIOVANNA RICUPERATI
Presidente Confindustria Bergamo

persone, interfacciandosi anche con il mondo delle imprese, tornando a dare appetibilità ai numerosi immobili non occupati in provincia e distribuire gli inserimenti abitativi sul territorio in ragione della prossimità ai luoghi di lavoro».

—A. Bio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Confindustria Basilicata

«Progetto che crea i presupposti per ripopolare i nostri borghi»

Il Piano per l'abitare sostenibile interessa tutto il Paese, non solo i distretti industriali del Nord, ma anche il Mezzogiorno dove la riqualificazione del patrimonio edilizio permetterebbe di rimettere in moto la filiera delle costruzioni e offrire una risposta al problema dell'integrazione della manodopera immigrata. È una riflessione, quella condivisa da Francesco Somma, presidente di Confindustria Basilicata, che rispecchia la situazione lucana, «dove stiamo vivendo un fortissimo problema di spopolamento del territorio — spiega — che va di pari passo, però, con una difficoltà crescente a trovare lavoratori in settori come l'edilizia, il turismo, la metalmeccanica. Parliamo di profili a reddito medio-basso per cui l'accesso a un alloggio a prezzo calmierato è un fattore cruciale nella scelta del posto di lavoro e di spostamento della famiglia». È un progetto in cui vincono tutti,

dunque, sottolinea Somma, «perché non crea una dicotomia Nord-Sud e perché risolvendo il problema della casa genera un *boost* per le imprese edili e crea i presupposti per riqualificare e ripopolare i nostri borghi, alimentando un vero processo di



FRANCESCO SOMMA
Presidente Confindustria Basilicata

integrazione della manodopera extracomunitaria. Ne ha bisogno tutto il Paese e anche la Basilicata, che nel turismo in particolare sta vivendo una stagione d'oro e rischia di fermarsi proprio per la mancanza di personale».

—I. Ve.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Assoimmobiliare

«Bene l'aumento degli strumenti finanziari per favorire il mercato»

Dalla prospettiva del mercato immobiliare è un progetto «che può liberare enormi potenzialità». Sono almeno due, secondo **Davide Albertini Petroni**, presidente di **Assoimmobiliare**, gli aspetti su cui il Piano per l'abitare sostenibile di Confindustria può dare un'accelerazione. «Innanzitutto la possibilità di allargamento del perimetro con lo sviluppo di un mercato immobiliare in mercati regionali non ancora sufficientemente sviluppati». In secondo luogo, «contribuisce a lanciare un mercato della residenza in locazione; in altri Paesi europei sono molto sviluppati mentre da noi siamo ancora parecchio indietro».

Ecco perché l'endorsement al Piano è netto e «abbiamo voluto dare tutto il nostro contributo in termini di idee», sottolinea il presidente dell'associazione che riunisce i grandi operatori immobiliari e tutta la filiera, gestendo oltre 160 miliardi di asset

immobiliari, contribuendo al sistema Paese con 44 miliardi di tasse dirette e indirette. «Una priorità, che il Piano peraltro ben definisce – afferma **Albertini Petroni** – è la correzione di alcuni disallineamenti fiscali. Penso ad esempio alla detrazione Iva sugli acquisti, come alla cedolare secca



DAVIDE ALBERTINI PETRONI
Presidente
Assoimmobiliare

sulle locazioni che esiste per i soggetti privati ma manca per gli attori del mercato immobiliare. Altra priorità è nella necessità di aumentare gli strumenti finanziari per favorire questo tipo di investimenti, legati alle locazioni».

—A. Bio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fs Sistemi Urbani

«Pronti a supportare il Piano con know how e aree dismesse»

«La missione di Fs Sistemi Urbani, incentrata sulla valorizzazione delle aree non più funzionali all'esercizio ferroviario, si integra perfettamente con l'obiettivo di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione degli immobili esistenti». Umberto Lebruto è l'ad della società del Gruppo Fs Italiane che si occupa di rigenerare il proprio patrimonio immobiliare non più funzionale all'esercizio ferroviario. «La società – aggiunge – ha un ruolo fondamentale nella rigenerazione delle aree dismesse, in linea con il Piano di Confindustria per l'abitare sostenibile». Chiara la conseguenza di questo ragionamento: «Fs Sistemi Urbani potrebbe rendere disponibili i propri asset e il proprio know how per supportare le iniziative previste dal Piano».

Eccola la comunanza di fini e obiettivi con Fs Sistemi Urbani che, sottolinea l'ad Lebruto, «vede positivamente l'approccio integrato

che il Piano propone, poiché facilita la sinergia tra pubblico e privato. Gli incentivi proposti per superare gli ostacoli urbanistici e amministrativi, l'uso di aree dismesse e meccanismi di valorizzazione sono elementi in linea con la mission della nostra



UMBERTO LEBRUTO
Amministratore
Delegato
di Fs Sistemi
Urbani

società». Inoltre il Piano «potrebbe essere visto favorevolmente per la sua attenzione a coinvolgere diversi attori istituzionali e privati, creando un ecosistema collaborativo tale da massimizzare l'impatto delle iniziative di rigenerazione urbana».

—A. Bio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Piano Casa. Confindustria ha messo a punto una proposta in sei punti per la realizzazione di nuovi edifici

I punti del Piano di Confindustria

1

GLI ITER

Procedure più snelle per i nuovi edifici

Il Piano di Confindustria punta a individuare e rimuovere gli ostacoli di natura urbanistica e amministrativa che frenano la costruzione e riqualificazione di nuovi edifici.

2

GLI INTERLOCUTORI

Aree e immobili sfitti dal pubblico

La proposta si prefigge di stimolare i soggetti pubblici affinché mettano a disposizione aree disponibili in zone urbanizzate, sia immobili sfitti.

3

LE RISORSE

In pista garanzie e fondi istituzionali

Sul fronte delle risorse, il Piano di Confindustria fa leva sull'introduzione di strumenti di garanzia e sulla possibilità di attrarre nuovi fondi da parte di investitori istituzionali.

4

IL CONTESTO

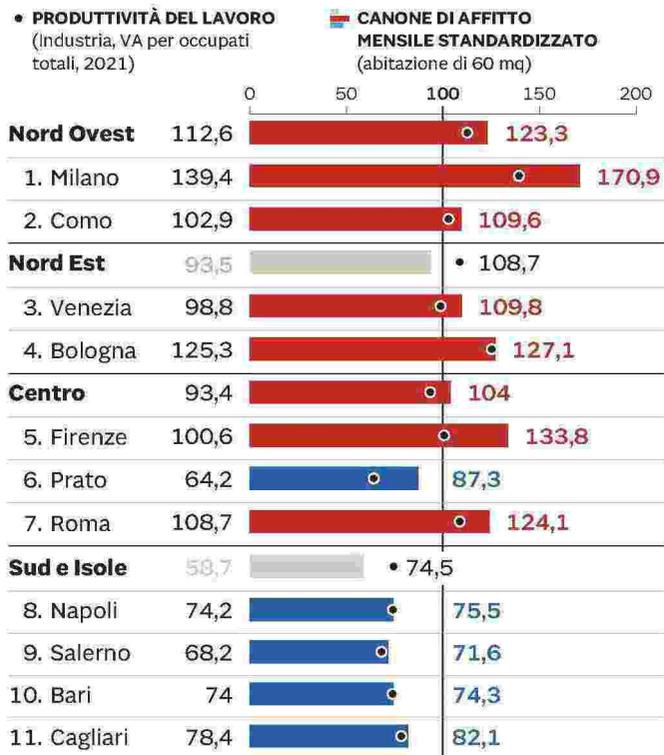
Misure fiscali ad hoc per il sostegno

La proposta messa a punto dalle imprese passa inoltre per l'introduzione di specifiche misure fiscali e per il rafforzamento delle misure a tutela della proprietà privata.

Il confronto tra canoni di locazione e salari medi

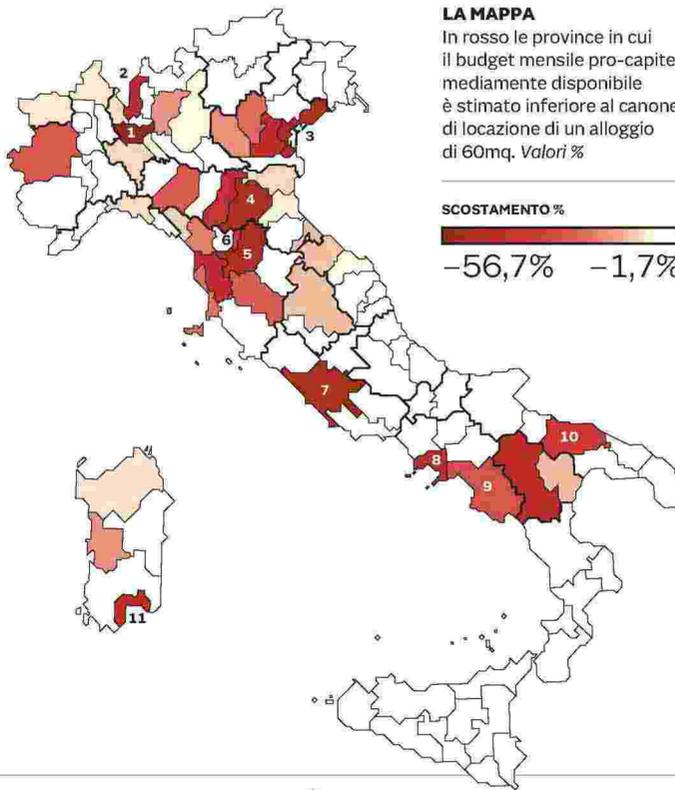
AREE GEOGRAFICHE E CAPOLUOGHI

Dove i costi di alloggio sono disallineati dalla produttività del lavoro. *Italia=100*



Sono riportate le aree e le province dove il canone di affitto è superiore alla produttività del lavoro fatto 100 il valore medio per l'Italia; in rosso le province con affitti e produttività superiori alla media Italia; in blu quelle sotto la media; in grigio le macroaree dove i canoni sono inferiori alla produttività

Fonte: elab. Centro Studi Confindustria su dati Istat e Agenzia delle Entrate (OMI)

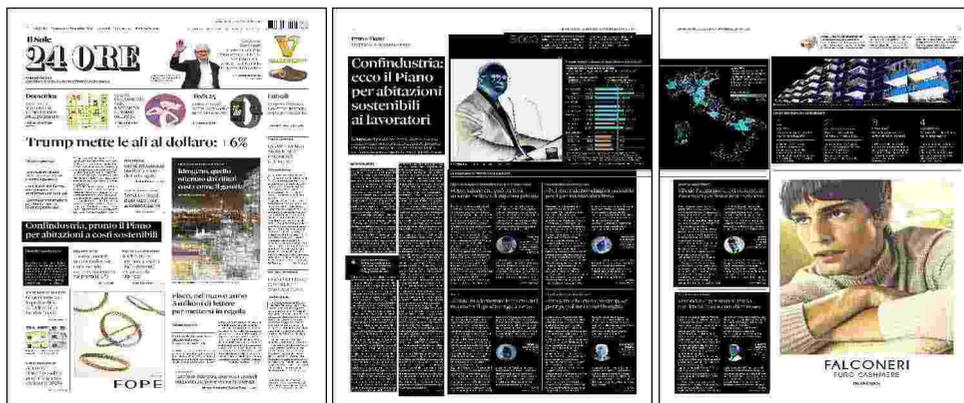


5.000

IL DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO

Nella manovra per il 2025 all'esame della Camera il Governo ha previsto la possibilità di detassare le somme erogate dal datore di lavoro ai dipen-

denti fino a 5mila euro annui, per chi ha redditi non superiori ai 35mila euro l'anno e abbia trasferito la residenza oltre i cento chilometri per motivi di lavoro



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458