

# In Italia occorrono nuove unità abitative per un valore di 170 miliardi di investimenti SERVONO 635 MILA ALLOGGI

## Il Piano Casa di Confindustria Assoimmobiliare

In Italia occorreranno nei prossimi anni 635mila nuove unità abitative - anche attraverso riconversione di edifici esistenti - e 170 miliardi di investimenti per realizzarle. Sono questi i numeri emersi dall'evento «Piano Casa Italia - Le proposte di Confindustria Assoimmobiliare», nel corso del quale l'Associazione ha fatto il punto sulle possibili soluzioni utili a fronteggiare l'emergenza abitativa che attraversa trasversalmente tutto il territorio italiano. «I nostri Associati hanno già realizzato negli ultimi anni 1,7 milioni di metri quadrati di edilizia residenziale sociale pari a circa 24.500 alloggi», ha dichiarato  **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, «ma non è sufficiente. La domanda sta crescendo esponenzialmente e per far fronte alle esigenze degli italiani è indispensabile che il governo favorisca un quadro normativo e fiscale favorevole agli investitori. Solo così il nostro mercato residenziale potrà diventare attrattivo non solo per i fondi pensioni e per le compagnie assicurative, attualmente i principali player di settore, ma anche per gli attori internazionali. Per rispondere alle necessità degli italiani, che chiedono case e alloggi a prezzi nuovamente accessibili, è essenziale definire una legislazione chiara e stabile nel tempo che renda il nostro Paese allineato agli standard europei». Nel corso dell'evento ci si è soffermati in particolare sull'esigenza di incentivare l'affordable housing, unica risposta possibile alla crescente difficoltà di accesso alla casa, e sulla necessità di diversificare i modelli abitativi, introducendo ad esempio il «Build to Rent», che prevede la costruzione di alloggi progettati per la locazione. Il pacchetto di proposte normative presentate dall'Associazione ha l'obiettivo primario di facilitare l'attrazione di capitali:

**1.** La revisione del regime di trasparenza fiscale per i Fondi di investimento immobiliari,

che consentirebbe di ampliare la platea dei potenziali investitori tra i quali raccogliere risorse finanziarie da investire nel settore residenziale.

**2.** La possibilità, in relazione alle locazioni e cessioni di fabbricati abitativi, di esercitare l'opzione per l'imposizione IVA da parte dei soggetti professionali che svolgano in via prevalente l'attività di locazione e il dimezzamento (dal 10% al 5%) dell'aliquota applicabile alla locazione, con conseguente ampliamento dell'offerta e possibile riduzione dei canoni.

**3.** Il riconoscimento del carattere di strumentalità degli immobili abitativi concessi in locazione, superando una classificazione contabile ormai superata; anche in questo caso, la possibilità per l'operatore di dedurre i costi di acquisto/costruzione/recupero si potrebbe tradurre nella possibilità di ampliare l'offerta, abbassare i canoni di affitto, avere più risorse per la manutenzione degli immobili;

**4.** La riduzione dell'imposta di registro (oggi al 9%) per le compravendite di immobili residenziali effettuate da soggetti professionali; ciò agevolerebbe un maggiore coinvolgimento degli operatori professionali per i quali l'attuale imposta di registro costituisce un onere che rende antieconomiche le operazioni di investimento e locazione sui fabbricati residenziali;

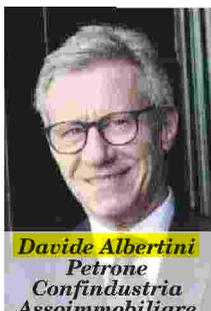
**5.** L'esenzione IMU per gli immobili residenziali concessi in locazione da investitori professionali a persone fisiche che li utilizzano come abitazione principale, garantendo una riduzione del canone di locazione equivalente al beneficio ottenuto dal proprietario locatore.

**6.** Maggiore flessibilità nei cambi di destinazione d'uso, per favorire la riconversione di edifici già esistenti ma attualmente non destinati all'uso residenziale;

**7.** Riduzione dei tempi per il rilascio di permessi urbanistici in

tutti i casi di sviluppo di social housing, affordable housing, student housing, senior living o di abitazioni in vendita a prezzi calmierati; contributi di costruzione calcolati esclusivamente sulla maggiore volumetria nei casi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ed esenzione totale per gli alloggi di edilizia abitativa convenzionata; esenzione dall'obbligo di dotazione di parcheggi e di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale nei casi di demolizione con ricostruzione senza incremento volumetrico.

**8.** Certezza dei termini per l'impugnazione dei titoli, fissando in 60 giorni dall'esibizione del cartello di cantiere il termine per impugnare un titolo abilitativo per la realizzazione di un intervento edilizio residenziale, garantendo così stabilità giuridica agli investimenti. (riproduzione riservata)



**Davide Albertini  
Petroni  
Confindustria  
Assoimmobiliare**

