



# Cosa serve per un Piano casa non demagogico. Parla **Albertini Petroni**

Milano. "Il piano casa del governo? Aspettiamo di conoscere i dettagli, possiamo dire che ci sono anche investitori italiani privati pronti a partecipare, ma molto dipende dalle regole del gioco. Gli operatori economici hanno bisogno di una governance chiara, che vuol dire progetti definiti e tempi certi, con la garanzia che all'improvviso non si blocchi tutto per qualche strano motivo". **Davide Albertini Petroni**, presidente di **Confindustria-Assoimmobiliare**, spiega al Foglio la sua visione dell'emergenza casa in Italia e alcune idee per affrontarla. Il governo si è affidato nelle mani di alcuni manager di esperienza per raccogliere capitali esteri e, a quanto risulta, il "closing" dell'operazione è vicino. I capitali italiani, però, non vogliono stare a guardare e chiedono di essere coinvolti a patto che l'esecuzione del piano preveda norme chiare. "C'è una differenza tra raccogliere fondi e costruire", riflette Albertini, che ha una lunga carriera ai vertici di grandi società del settore, compreso il gruppo Risanamento che a Milano, tra le varie iniziative, ha realizzato il progetto Santa Giulia con annessa arena per i giochi olimpici. "Se nella fase esecutiva il governo facesse da cerniera tra istituzioni, enti locali e mercato sarebbe un'ottima iniziativa", dice.

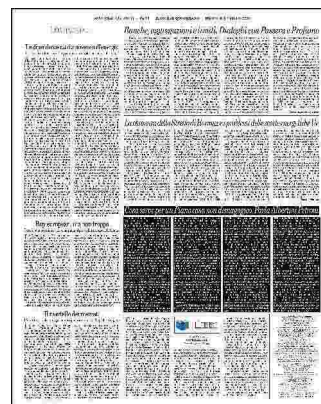
E' una buona idea, secondo lei, se Palazzo Chigi nomina dei commissari ad hoc per realizzare il piano? "Certo, abbiamo in Italia un sistema di regole urbanistiche che è superato, oltre che farraginoso e disomogeneo. Così, è evidente che per realizzare decine di migliaia di abitazioni in tutta Italia occorre mettere in moto una macchina amministrativa che funzioni con regole che non possono essere messe in discussione". Si riferisce al possibile intervento delle procure com'è successo a Milano? "Mi riferisco in generale.

Tra l'altro, troverei giusto e opportuno coinvolgere i comuni, i quali avrebbero tutto da guadagnarci da un sindaco che avesse poteri commissariali sulla casa. Vorrebbe dire incassare maggiori oneri di urbanizzazione e avere una ricaduta economica e occupazionale a livello locale". Per **Albertini Petroni** è venuto il momento di ragionare sul piano concreto: "Oggi è possibile realizzare edilizia abitativa soprattutto in aree industriali dismesse oppure attraverso la ricostruzione e rigenerazione di vecchi edifici. E' un giusto indirizzo che limita l'uso delle aree verdi e si focalizza sul riuso dell'esistente, ma è necessario dire prima cosa è possibile fare e dove. Stabilire questo è ancora più importante che parlare del ritorno economico per sviluppatori e costruttori".

In effetti, grandi progetti come quelli proprio di Milano Santa Giulia, che è sorta a Rogoredo sulle ex aree Redaelli e Montedison, o anche quello di Sesto San Giovanni, dove un tempo sorgevano le industrie Falck, dimostrano che creare un mix abitativo tra housing sociale e mercato non è impossibile. Ma in questi casi i tempi sono molto lunghi e incompatibili con l'idea del governo di dare una risposta all'emergenza abitativa in un lasso di tempo breve. "Non anticipiamo, però, i tempi: dobbiamo vedere prima che cosa dice il piano del governo al quale siamo sempre pronti a dare un contributo di idee e di esperienza. Gli operatori italiani hanno già dimostrato di sapere investire in modo strutturato nel comparto dell'abitare. I nostri associati hanno già realizzato 24 mila alloggi sociali, con ulteriori 250 mila metri quadrati in programma nei prossimi cinque anni, vale a dire circa 3500 appartamenti". Una minima parte rispetto al fabbisogno complessivo. "Mi rendo conto che questi numeri restano

ancora molto distanti dalle reali esigenze del paese. Il tema abitativo è una priorità strutturale per l'Italia a causa del forte divario esistente tra domanda e offerta di case a prezzi accessibili, soprattutto nelle grandi città e quelle universitarie con famiglie con redditi tra 15 mila e 50 mila euro. Ma questo è dovuto anche alla ridotta produzione degli ultimi anni". In che senso? "In Italia siamo passati da 250 mila permessi di costruire dei primi anni 2000 a circa 50 mila degli ultimi cinque anni". E' vero, come dice il governo, che a livello nazionale servono almeno 100 mila nuove case a prezzi accessibili entro il 2030? "Direi anche di più perché 100 mila rappresentano il 15 per cento della domanda complessiva". Ma è davvero possibile costruire, nelle grandi città, case a prezzi "accessibili" per la classe lavoratrice? "Ritengo di sì a determinate condizioni: mettere a disposizione aree pubbliche a costo ridotto o in concessione pluridecennale, introdurre premialità urbanistiche e incentivi fiscali, facilitare l'accesso ai finanziamenti agevolati e capitali istituzionali. Purtroppo, l'aumento strutturale dei costi di costruzione e del costo del capitale ha ridotto la sostenibilità economica di questi progetti di case abbordabili o di housing sociale. Oggi, per mantenere prezzi calmierati senza compromettere la fattibilità degli interventi è necessario attivare una leva finanziaria pubblica minoritaria indicativamente intorno al 30 per cento capace di attrarre capitale privato con un effetto moltiplicativo e di ridurre i costi complessivi, sia di produzione sia finanziaria". Dunque, occorre una strategia che combini risorse pubbliche e private. "Noi siamo pronti, ma, ripeto, definire un quadro di regole chiaro su quali progetti e dove è anche più importante di come finanziarli". (mm)

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



183458-IT01AZ