



ABITARE L'Italia è uno dei Paesi più attraenti per gli investitori esteri immobiliari. Ma le sue leggi ostacolano l'arrivo di capitali internazionali. La ricetta di **Albertini Petroni (Assoimmobiliare)** è: semplificazione

Il Piano Casa si fa così

di **Raffaele Crocitti**

Tra pochi giorni il governo varerà il Piano Casa, il pacchetto di misure per porre un freno alla crisi dell'abitare. «Un tema che in Italia abbiamo affrontato in ritardo rispetto ad altri Paesi, soprattutto da parte delle città», commenta a *Milano Finanza* **Davide Albertini Petroni**, il presidente di Confindustria **Assoimmobiliare**. «Londra è attiva dal 2012 con un piano di politica abitativa ventennale e anche altre città come Parigi e Amsterdam sono intervenute da tempo sul tema».

Oltre al rammarico per la mancata pianificazione, il presidente di **Assoimmobiliare** guarda al futuro, aspettando «il Piano Casa italiano e quello europeo» ma anche proponendo alcune misure per l'edilizia accessibile (cosiddetta affordable housing) e l'attrazione di capitali privati nel settore. «I cambiamenti demografici sono una delle cause della crisi che osserviamo: servono più case concentrate in alcune città e che siano più piccole e meglio performanti, oltre che più economiche», necessità facilmente comprensibile considerando i 26,6 milioni di famiglie presenti in Italia (con 2,2 componenti in media), 4 milioni di famiglie in più rispetto ai primi anni Duemila, di cui il 37,1% è composto da una sola persona (vent'anni fa questa categoria rappresentava il 25,9%). «E si ricercano nuovi modi di abitare rispetto a un tempo, come il co-living», visto che sempre più giovani per studio o lavoro si spostano nei grandi centri, «e il senior living, dato che il 25% della popolazione è composto da over 65; questo impatta anche sull'immobiliare retail - penso ai negozi di vicinato e ai servizi di quartiere - per quella che viene chiamata silver economy», commenta il presidente. Si assiste quindi a una «segmentazione della domanda: se

prima le richieste si differenziano solo per il numero di camere dei singoli appartamenti, adesso esistono opzioni del tutto nuove» e questo comporta «un'evoluzione del settore: è richiesta una maggiore operatività anche nella gestione dei fabbricati e la nascita di nuove professionalità come i gestori di studentati, dei senior living e anche delle case in locazione. Un comparto sempre più industriale, insomma».

Confindustria Assoimmobiliare ha proposto alle istituzioni, in vista del Piano Casa, alcune modifiche normative sul piano urbanistico, ambientale, fiscale e della raccolta dei capitali privati per rispondere all'attuale crisi. Dal punto di vista urbanistico «serve semplificazione e chiarezza», spiega il presidente, «bisogna ripensare l'ambito applicativo di norme che si riferivano a un contesto urbanistico, quello del primo dopoguerra, molto distante da quello di adesso, focalizzato sulla espansione delle città, mentre oggi si lavora sul tessuto urbano consolidato anche attraverso la demolizione e ricostruzione, pertanto chiediamo un rivisitazione della norme sulla rigenerazione urbana, del Testo Unico

dell'Edilizia e del DM 1444/1968 che stabilisce parametri urbanistici obbligatori (densità, altezze, distanze e standard di spazi pubblici) da rivedere alla luce delle moderne esigenze di sviluppo delle città incentrate sulla rigenerazione urbana».

Oltre che di norme per l'ammmodernamento delle città, bisogna ragionare anche in termini di «certezza del diritto acquisito: serve un termine certo entro cui non si possa più impugnare il titolo edilizio», come avviene in altri paesi europei, in cui il termine di 60 giorni decorre da un fatto materiale oggettivo come l'affissione del cartello di cantiere. L'attività dell'Italia è messa a re-

pentaglio dalle sue stesse leggi: «I nostri associati raccolgono capitali istituzionali in giro per il mondo», commenta **Albertini Petroni**. «L'Italia, però, perde tante occasioni perché gli investitori vogliono la chiarezza di norme non interpretabili, la certezza dei tempi e dei diritti».

L'inchiesta giudiziaria di Milano «ha dato un segnale chiaro: la politica deve intervenire contro l'incertezza del quadro normativo», dice il presidente di **Assoimmobiliare**, che sottolinea come i «150 progetti fermi, con conseguente blocco degli investimenti e mancato indotto fiscale, di fatto stanno ancor più aggravando il tema dell'emergenza abitativa a Milano. È impensabile che in tre anni non sia cambiato nulla».

Dal punto di vista fiscale, **Confindustria Assoimmobiliare** propone delle modifiche agli attuali regimi soprattutto per favorire la locazione abitativa che presenta una forte domanda, specialmente tra i giovani e le giovani coppie. In primis una revisione «dell'imposta di registro con un'aliquota agevolata al 2% per l'acquisto di fabbricati abitativi da parte di operatori che destinano gli immobili alla locazione».

Sempre in riferimento agli investitori professionali, **Assoimmobiliare** propone di intervenire sul regime Iva e in particolare la possibilità di «optare per l'imponibilità Iva su locazioni e cessioni di fabbricati abitativi al fine di garantire la neutralità dell'imposta sugli acquisti, sulla gestione e sulla manutenzione degli immobili». Infine, una delle proposte più interessanti - e che avrebbe un impatto positivo anche per quanto riguarda la gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica - è quella di qualificare gli immobili residenziali come beni strumentali per gli operatori che svolgono prevalentemente attività di locazione. Questo consentirebbe loro di applicare gli ammortamenti, la capitalizzazione dei costi di manutenzione e gestione e la piena deducibilità dell'Imu ai fini del reddito di im-



presa. Per attrarre capitale privato, **Assoimmobiliare** guarda ad alcuni strumenti ad hoc: «Rivedere il regime di trasparenza fiscale applicato ai fondi immobiliari per superare la soglia del 5% che rappresenterebbe oggi una leva determinante per attrarre maggiori capitali verso il settore residenziale. Consentirebbe infatti anche al capitale non istituzionale, quali imprese, family office, investitori privati, di accedere ai fondi immobiliari senza subire distorsioni fiscali. Si tratta di un aspetto particolarmente rilevan-

te per i mercati territoriali e nell'ottica di uno sviluppo del Piano Casa in tutte le regioni, dove la presenza del capitale internazionale è storicamente più contenuta. Occorre inoltre intervenire sullo strumento delle cartolarizzazioni immobiliari, come ulteriore veicolo di investimento, che pur registrando un interesse crescente da parte degli investitori sconta ancora alcune criticità legate a disallineamenti fiscali e normativi resi evidenti dall'evoluzio-

ne del mercato. **Albertini Petroni** accoglie con favore la recente Decisione UE 2025/2630, parte del Pacchetto Housing di dicembre 2025 con la quale è stato qualificato l'affordable housing come Servizio di Interesse Economico Generale ai fini della concessione degli aiuti di Stato senza obbligo di notifica preventiva e con la quale sono state definite metriche per calcolare il rendimento massimo del capitale privato in presenza di agevolazioni pubbliche.

Secondo **Assoimmobiliare**, tra nuove costruzioni e ristrutturazioni dell'esistente «servono 650 mila case in 5-7 anni: un investimento complessivo stimato di 170 miliardi. Di queste, il 20% deve essere edilizia sociale. Nei prossimi dieci anni, secondo alcune stime, Milano avrà bisogno «di 93 mila nuove abitazioni, Roma 95 mila». Sembra molto ma «secondo stime delle Istituzioni, nel solo patrimonio pubblico esi-

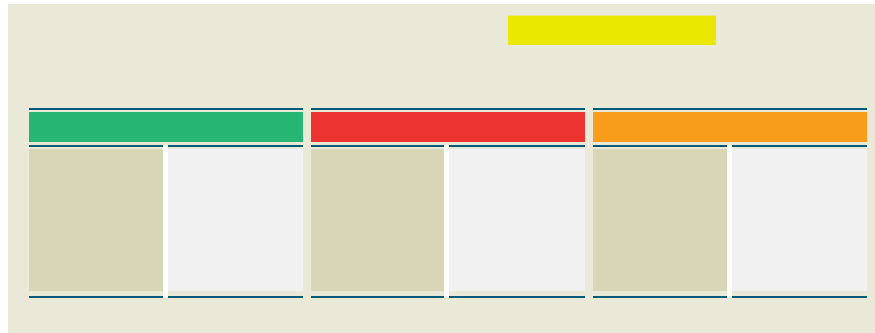
stono circa 85 mila case non assegnate che possono trovare collocazione sul mercato, mentre la collaborazione con il settore privato può contribuire a colmare il gap di offerta. Ad esempio, alcuni dei nostri associati hanno realizzato 24 mila abitazioni in cinque anni a prezzi convenzionati oltre a 20.000 posti letto per studenti e ulteriori 20.000 saranno in consegna nei prossimi mesi». Da ultimo **Albertini Petroni** sottolinea la necessità di «veicolare i 1.400

miliardi di euro fermi nei conti correnti dei cittadini italiani verso investimenti nel settore residenziale: siamo uno dei Paesi europei con la maggior quantità di capitale non messo a frutto». (riproduzione riservata)

Servono 650 mila case in 5-7 anni: vanno investiti 170 miliardi. Mentre entro 10 anni Milano avrà bisogno di 93 mila nuove abitazioni, Roma di 95 mila



Davide Albertini Petroni
Confindustria Assoimmobiliare



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT0IAZ