

La deduzione al 40% non si applica agli investimenti dei fondi immobiliari del Fia

Sconti fiscali e varianti, costruttori e Comuni puntano sull'invenduto

DI ALESSANDRO ARONA

Rimettere in gioco gli alloggi invenduti per riconvertirli a social housing in locazione. È questo il primo utilizzo a cui pensano costruttori e grandi Comuni a proposito delle norme del decreto casa che hanno l'obiettivo di sbloccare l'edilizia sociale in locazione realizzata da soggetti privati: la deduzione del 40% dei ricavi da locazione dal reddito d'impresa e la norma per la riconversione in variante dei piani urbanistici (si veda la scheda a destra).

Il Dl Lupi non è ancora approvato in Gazzetta, per cui i commenti sono a volte prudenti. Un punto importante da chiarire è intanto che lo sconto del 40% non si applica agli investimenti dei fondi immobiliari, che non sono tassati come redditi di impresa ma solo come rendite finanziarie

(oggi al 20%), quando con la vendita della quota matura la plusvalenza. Dunque tutte le operazioni del fondo Fia (si veda alle pagine 2-3) restano fuori. Lo sconto fiscale si applicherà invece all'edilizia sociale in locazione fatta da imprese di costruzione, società immobiliari, cooperative.

La norma tuttavia lascia aperti alcuni interrogativi. «Per dare certezza agli investitori – suggerisce Francesco Abba Legnazzi, presidente della Fondazione Housing sociale di Milano – sarebbe utile una circolare dell'Agenzia delle Entrate».

La stessa applicazione all'invenduto – a cui costruttori e Comuni guardano con interesse per riutilizzare velocemente il patrimonio edilizio libero ai fini dell'edilizia sociale di "fascia intermedia" – non è così pacifico. «Dovrebbe essere una convenzione tra Comune e costruttore – ragionano all'Ance nazionale – a

stabilire ex post che l'alloggio di edilizia libera già realizzato diventa di edilizia sociale, usando anche la norma sulle varianti ai progetti in corso, e a fissare i dettagli su canoni e durata della locazione». Tuttavia tutto questo non c'è nella norma, che parla invece di nuova costruzione o recupero, e fissa un periodo massimo di sconto di «dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori». «E se l'alloggio è invenduto da tre anni – si chiede Alessandro Cherio, vice-presidente dell'Ance con delega al mercato privato – significa che posso avere solo sette anni di sconto?».

«In questo momento di crisi – aggiunge Cherio – può essere interessante per noi e per i Comuni riutilizzare l'invenduto a fine di social housing. Noi proponiamo una spinta ancora più forte: la possibilità di utilizzare la cedolare secca al 10% per il canone concordato anche da parte del-

le imprese, non solo i privati». Sull'operazione invenduto pesa anche una questione prezzi: secondo il fondo Fia (si veda a pagina 3) finora i costruttori hanno preteso livelli troppo elevati.

Circa invece la costruzione (o recupero) di nuovi alloggi, i costruttori ritengono che gli sconti fiscali da soli non basteranno a rendere appetibili questi investimenti, servirà sempre l'apporto di aree a prezzo quasi zero da parte dei Comuni. E resta sempre il nodo banche: senza credito, come è oggi, non si investe su nulla.

Anche sulle varianti urbanistiche si registrano commenti positivi sia parte dei costruttori che dei grandi Comuni, pensando sia all'invenduto sia alla riconversione dei molti progetti impantanati per la crisi. E a questa opportunità guardano anche il fondo Fia e i vari fondi immobiliari locali del social housing. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Acer: ma per queste operazioni resta decisivo poter avere le aree a prezzo modesto

Roma: «Riconvertiamo i piani»

Un "piccolo aiuto" per spingere l'housing sociale a Roma. Norme che introducono delle agevolazioni ma che non bastano, da sole, a smuovere il settore e rendere appetibili interventi che – per la realizzazione di alloggi sociali – sono ancora troppo onerosi. È questo il "valore" che i costruttori romani attribuiscono al Dl sull'emergenza casa.

«La deduzione del 40% dai redditi d'impresa è un piccolo vantaggio che può aiutare a far quadrare i conti: l'agevolazione fiscale, però, non basta a consentire di offrire le case ai prezzi previsti per l'edilizia sociale – spiega **Tito Muratori, vice presidente per l'Urbanistica dell'Acer** –. Servono anche altre misure, più incisive: è necessario che le aree abbiano un'incidenza modestissima in termini di costi e che il capitale da investire possa beneficiare di interessi contenuti sui mutui».

Qualche intervento nella Capitale, però, può sbloccarsi. «A Roma, ad esempio – dice Muratori – c'è il bando 355 del 2004, per il quale sono state assegnate le aree e che prevede 5.500 alloggi per la locazione a canone agevo-

lato, con aree acquisite dal Comune e messe a disposizione a costi calmierati. Finora non è mai decollato. L'amministrazione potrebbe cogliere l'occasione e puntare su questo intervento».

Per dare una scossa all'housing sociale, conclude tuttavia il vice presidente Acer, «è necessario impostare azioni coordinate e una linea politica articolata nel tempo, individuando precisi canali di finanziamento e i fabbisogni reali, che si differenziano da città a città. Servono regole ordinarie, non invocare l'emergenza e continuare a proporre programmi derogatori straordinari».

Gli stimoli del decreto Lupi vengono promossi, a caldo, dall'**assessore alla Trasformazione urbana di Roma Capitale, Giovanni Caudo**: la deduzione fiscale, osserva, «è un tentativo di andare incontro alle imprese sull'invenduto, le quali possono trovare vantaggioso immettere sul mercato unità abitative a costo più basso piuttosto che lasciarle inutilizzate. È una misura che condividiamo e ci stiamo muovendo in questa direzione anche su altri fronti: nel nuovo schema di convenzione urbanistica (la cui versione definiti-

va sta per essere presentata ai costruttori), abbiamo ipotizzato, ad esempio, che su proposta dell'impresa una quota delle cubature possa essere destinata ad alloggi sociali a fronte di uno sgravio sul costo di costruzione. L'obiettivo, come per il decreto sull'emergenza abitativa, è di ricavare una fetta di mercato per il social housing, riducendo il rischio di invenduto».

Per quanto riguarda le varianti per riconvertire all'edilizia sociale i piani urbanistici, osserva Caudo, «si tratta di un percorso privilegiato che, senza prevedere ulteriore consumo di suolo, potrà avere effetti positivi. In linea con uno dei nostri obiettivi: quello di riuscire finalmente ad attivare gli investimenti del fondo Fia di Cassa depositi, con diversi interventi in fase di valutazione sul territorio romano». La vera priorità in questo momento, conclude tuttavia l'assessore, «più che il social housing, è il capitolo case popolari. Sono 3.000 gli alloggi da assegnare a Roma alle famiglie in graduatoria: le aree le abbiamo individuate, ma servono le risorse». ■

F.Nar.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPROFONDISCI
SUL SITO



GAZZETTA UFFICIALE

Decreto legge in pubblicazione,
sul sito il testo in tempo reale

Nei prossimi giorni in «Gazzetta» il Dl Lupi,
sul sito internet testo e commenti



ALLOGGI IACP, RECUPERO

Per la manutenzione servono
468 milioni, ecco il fabbisogno

Entro sei mesi la mappatura e il piano di
riutilizzo con le Regioni, poi i lavori



De Cesaris: bene semplificare l'urbanistica

Milano, «serve spinta per facilitare il credito»

Milano guarda con interesse al decreto Lupi, perché «già ora i piani di intervento – spiega l'assessore all'urbanistica, **Ada Lucia De Cesaris** – sono oggetto di rivisitazione nel tentativo di fare housing. Quindi questa mi sembra un'ottima idea e allarghiamo la possibilità degli investitori».

Il nuovo Pgt di Milano, infatti, guarda già all'housing sociale sia considerando uno 0,35 mq/mq nell'indice complessivo delle aree di trasformazione da destinare a questo settore, sia dando la possibilità di aumentare nei piani di intervento l'indice di base di un ulteriore 0,35, se destinato all'housing. «Forse – aggiunge l'assessore – qualcosa di più si poteva fare sul fronte delle procedure per il cambio di destinazione d'uso. Ma soprattutto con sconti alla tassazione come Imu o Tasi». «La gestione degli alloggi è un problema – commenta poi la De Cesaris – l'esperienza con Aler Milano ci dice che bisogna innovare profondamente».

Per **Marco Gerevini, consigliere delegato di Fondazione housing sociale**, «le facilitazioni urbanistiche sono ottime ma si tratta di vedere come le Regioni lo recepiranno. Il decreto usa la leva fiscale e autorizzativa, ma non considera quella creditizia, su cui invece si poteva giocare».

Una considerazione condivisa anche da **Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil Ance Milano**: «serviva qualche intervento più coraggioso sul piano finanziario. Si potevano sfruttare le risorse di Cdp per costruire un insieme di garanzie migliore per i mutui». Scarsa fiducia di De Albertis anche sulle semplificazioni autorizzative. «Negli ultimi anni ho visto grandi annunci di semplificazione che non sono state attuate. Lo Sportello unico non mi sembra che funzioni bene da nessuna parte e la Dia ha complicazioni incredibili visto che dovrebbe essere alternativa al Permesso, ma non può essere prorogata. Vediamo, quindi, cosa succede, ma sono molto scettico». ■ **M.Car.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DECRETO LUPI *Le misure del Dl Casa su sconti fiscali*

SCONTI FISCALI

- Si applicano per nuova costruzione o recupero di alloggi sociali da destinare a locazione
- Deduzione del 40% dei redditi da locazione dai redditi di impresa (Ires e Irap)
- Sconti per un periodo non superiore a 10 anni dall'ultimazione dei lavori
- **NON si applica ai fondi immobiliari, che sono tassati come rendite finanziarie (20% sulle plusvalenze)**
- Norma subordinata all'autorizzazione della Commissione europea, su richiesta del Mlt



APPROFONDISCI
SUL SITO



ALLOGGI IACP, VENDITA È già sconto con le Regioni sul programma di dismissioni

Governatori gelosi delle competenze; previsto un decreto, d'intesa con loro



LE ALTRE MISURE

**Cedolare secca, fondo affitti,
fondo morosità incolpevole**

Tra le altre misure del decreto Lupi anche le detrazioni agli inquilini e il rent to buy



e varianti urbanistiche per aumentare il social housing

SEMPLIFICAZIONE URBANISTICA

- Ai fini di aumentare alloggi sociali in locazione sarà possibile riconvertire permessi di costruire e piani attuativi già rilasciati al 31/12/2013 con procedura semplificata di variante urbanistica
- Si applica solo a interventi di recupero edilizio o demolizione e ricostruzione, e non a nuove costruzioni che comportino consumo di nuovo suolo
- Possibili funzioni "connesse e complementari alla residenza", escluse le grandi strutture commerciali
- Accordo diretto operatore-Comune per le varianti (senza Regione), previ "criteri di valutazione delle proposte", approvati dai Comuni entro 90 giorni dalla conversione del DL
- Entro 60 giorni le Regioni devono fissare i requisiti di accesso agli alloggi sociali e le modalità per fissare i canoni
- Lo Stato distribuisce 100 milioni alle Regioni per finanziare progetti di urbanizzazioni secondarie e alloggi in rotazione all'interno dei piani così sbloccati



Ance: spinta positiva, ma non basta

Torino, bene le quote dentro i piani attuativi

Giudizio "a caldo" positivo per il settore dell'edilizia del Piemonte. «Abbiamo accolto con favore l'iniziativa del Governo – commenta l'assessore all'Urbanistica di Torino, Stefano Lorusso –. Già dieci anni fa siamo stati la prima città a introdurre l'obbligo, per tutti gli interventi edilizi superiori ai 4.000 mq di SIp, di riservare una quota pari al 10% all'edilizia sociale. Questa scelta si è rivelata, oltre che innovativa, strategica. Specie nell'ottica di creare "mix" sociale e integrazione».

Del resto, sotto la Mole, le operazioni in difficoltà per via della crisi economica non mancano: «Ci auguriamo – prosegue il Comune – che le novità in arrivo possano, ora, agire come stimolo a una ripresa». Anche se, secondo l'Ance, le misure pur positive del decreto non basteranno da sole a dare nuovo impulso al settore. «Appreziamo lo sforzo del Governo – commenta Giuseppe Provvissiero, presidente di Ance Piemonte e Valle d'Aosta – ma sono solo un punto di partenza. Le varianti urbanistiche accelerate riguardano solo interventi già autorizzati alla data del 31 dicembre 2013». «Si potrebbe – prosegue Provvissiero – estendere lo stesso principio anche agli affitti di libero mercato oppure agire sul regime fiscale a favore del rent to buy, al momento limitato agli alloggi sociali. O ancora cercare di neutralizzare il costo fiscale degli acquisti di aree e fabbricati destinati all'edilizia residenziale e favorire così operazioni di permuta di immobili obsoleti».

Giudizio a caldo positivo anche per la Fondazione sviluppo e crescita della Crt, da sempre attiva nel campo dell'housing sociale e titolare a Torino di una residenza sperimentale di housing sociale in via Ivrea 24, conferita al Fondo Social and Human Purpose. «Crediamo che il Fondo – spiega Massimo Lapucci, segretario generale della Fondazione – potrà trarre vantaggio dalla nuova normativa: interessante in particolare la possibilità di fare operazioni di social housing su aree o immobili conferiti dai Comuni, come è stato fatto a Torino per via Ivrea 24». ■

M.C.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'assessore Venezia: servono più risorse

Veneto, «Piani urbani, varianti già utilizzate»

Sono molto cauti i commenti in Veneto sul decreto Lupi. «È presto per dire se e come questo provvedimento potrà influire sul mercato delle costruzioni – ragiona **Enrico Ramazzina, direttore di Ance Veneto** – ma certamente se come è annunciato saranno norme immediatamente attuabili non potranno che fare bene all'economia. Purtroppo è già successo che le aspettative di altri provvedimenti annunciati, penso al Piano casa e a quello Scuola, siano poi state tradite dai fatti». Qualche perplessità c'è anche sulle tipologie di alloggi che potranno beneficiare del maxi sconto. «Pare che riguardi nuovi alloggi e il recupero di quelli esistenti – suggerisce Ramazzina – ma in questo momento ci sono moltissimi alloggi appena costruiti sfitti e invenduti che potrebbero essere compresi senza realizzarne di nuovi e aiutando le imprese che li hanno in carico».

Critico anche l'**assessore alla casa e al social housing del Comune di Venezia Bruno Filippini**. «Io dico che è tutto l'impianto del decreto a essere deludente, a mio avviso bisogna avere il coraggio di varare un piano di edilizia pubblica realizzato direttamente dallo Stato. Anche la possibilità di variare i piani urbanistici già approvati, non è una novità, noi senza bisogno di questa norma lo abbiamo già fatto in alcuni casi, per permettere ai costruttori di accedere, grazie alla quota di social housing introdotta ai fondi di Cassa depositi e prestiti. Staremo a vedere anche come sarà convertito in legge». ■ **F.Tan.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'assessore: ci sono troppe case vuote

Bologna: «Riutilizzare gli alloggi invenduti»

Seppur valutato positivamente, il decreto Lupi incontra diverse perplessità in Emilia Romagna. In primis quelle dell'**Ance regionale** che tiene a sottolineare, attraverso il suo **presidente Giovanni Torri**, come «questo tipo di iniziative sarebbero utili ma mancano di un attore principale: le banche. Senza lo sblocco del credito tutto il resto diventa secondario e non permette al settore, in grave crisi, di ripartire».

Anche per l'**assessore comunale ai Lavori pubblici di Bologna, Riccardo Malagoli**, il giudizio resta sospeso: «Non conosciamo ancora nel dettaglio il provvedimento ma possiamo dire che gli sgravi per le imprese di costruzione sono positivi. Ovviamente devono avere una ricaduta anche sui cittadini, coloro che dovranno poi acquistare o affittare gli immobili».

In questo senso, aggiunge Malagoli, «Credo che il discorso più serio da fare sia quello sugli alloggi invenduti. A Bologna come in altre città ci troviamo di fronte a una forte domanda e tanti alloggi vuoti: prima di costruire del nuovo occorre trovare un modo di valorizzare quello che già c'è».

E tra gli interventi che potrebbero sbloccarsi grazie al provvedimento del Governo c'è, ad esempio, la quota di edilizia residenziale sociale (Ers) da costruire nell'**ex Mercato Navile**, una grossa operazione urbanistica localizzata dietro lo scalo ferroviario. Dopo la messa in liquidazione volontaria della "**Valdadige holding**" che controllava la società impegnata nella costruzione del più grande tassello del comparto (Valdadige sistemi urbani), tutta l'operazione sembra subire rallentamenti vistosi. Forse in questo caso il decreto Lupi potrebbe essere d'aiuto: se il Comune deciderà (come probabile) di fare un nuovo bando per assegnare le aree destinate al social housing, lo sconto fiscale del 40% potrebbe essere una leva in grado di attirare, più di prima, le imprese di costruzione o dell'immobiliare. ■

L.Bor.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In pista le fondazioni per 100 milioni

Modello Liguria: prima la selezione dei progetti, poi la caccia ai fondi

DI JADA C. FERRERO

Molti spunti di interesse per il nascente Piano casa in Liguria, dove la Regione ha in imminente scadenza – 2 aprile – un bando per raccogliere candidature di fondi immobiliari di housing sociale già costituiti e aspiranti a partecipare a un'articolata operazione che l'ente guidato da Claudio Burlando porta avanti in tandem con Cassa depositi e prestiti, col doppio scopo di rilanciare l'edilizia e mettere in circuito 2.500 alloggi sociali (in senso ampio), puntando ai fondi Fia (Fondo immobiliare per l'abitare).

Fra i candidati sicuri il primo fondo immobiliare dedicato nato nella regione costiera. **Social Housing Liguria**, promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia con investimento di 10 milioni. Ultima ad aderire al fondo, qualche giorno fa, l'omologa Fondazione di CariSavona (3 milioni). Come gestore, selezionata IDEA Fimit Sgr, controllata dal gruppo De Agostini e partecipata dall'Inps, che investirà 3 milioni. Tramite Cdp Sgr, attesi 19 milioni. Il fondo, al decollo operativo, punta a breve a una dimensione-obiettivo minima di 100 milioni, espandibile. «Siamo ottimisti – prefigura il presidente Matteo Melley – abbiamo raccolto già 30-40 milioni, e saremo pronti alla scadenza del 2 aprile».

Per spingere l'edilizia sociale il decreto legge consen-

te anche l'approvazione di piani urbanistici in variante. Il bando regionale in scadenza aveva avuto la sua prima fase nel 2013, con un avviso rivolto ai più diversi soggetti interessati a partecipare. Aveva incassato adesioni-record: 66 dossier di candidatura (23 dal Genovese, 21 dal Savonese, 12 dallo Spezzino, 10 dall'Imperiese), ovvero un cumulo di operazioni immobiliari superiore ai 660 milioni come investimento potenziale. «Tutte operazioni – sottolinea **Giovanni Gaggero, responsabile Programmi urbani complessi in Regione Liguria** – già con variante adottata o in itinere». In totale, fra nuovo e recuperato, si tratterebbe di circa 3.300 alloggi in arrivo, di cui 793 destinati a libera residenza, 1.175 per edilizia convenzionata come prima casa, 618 per affitto a canone moderato, 529 per affitto a canone moderato con patto di futura vendita, 181 per edilizia residenziale pubblica.

Interesse anche da parte dei costruttori. Il Dl Casa contiene, secondo **Michele Parodi, direttore di Ance Liguria**, «principi e strumenti molto interessanti e potenzialmente decisivi per sbloccare investimenti o operazioni incagliate, e rispondere al fabbisogno abitativo ligure. Particolarmente apprezzabili il focus sulla rigenerazione urbana e la constatazione che la risposta all'esigenza abitativa è un dovere delle pubbliche amministrazioni cui possono sostituirsi i privati se incentivati. In Liguria potrebbe costituire l'occasione per un ripensamento sugli strumenti legislativi più adeguati e innovativi per rispondere a un problema complesso come quello abitativo».

L'Ance chiede da tempo la revisione della legge regionale 38/2007 (organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo), e in particolare degli articoli 26 e 26 bis, dedicati al fabbisogno di edilizia residenziale primaria pubblica, che pongono in capo al costruttore di qualsiasi nuovo intervento residenziale superiore ai 500 mq (od oltre i 1.750 mc di volume urbanistico) una quota obbligatoria del 10% di Erp da devolvere al Comune (8% se si tratta di recuperi). Secondo gli addetti ai lavori la percentuale, definita "bulgara", è un ennesimo freno a un quadro già pesantemente asfittico. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

