

Gli interventi pubblici. Agevolazioni fiscali e stanziamenti per la **riqualificazione**

La leva pubblica fa i conti con le risorse

Raffaale Lungarella

Fino a questo momento, non hanno dato i risultati sperati le politiche promosse dai Governi negli ultimi anni per contribuire alla ripresa del mercato dell'edilizia residenziale. Il ventaglio delle iniziative messe in campo è abbastanza ampio, ma gli investimenti pubblici diretti nel settore della casa e dintorni sono pochi e si punta soprattutto a far ripartire la spesa privata, anche con qualche incentivo di carattere fiscale.

A quest'ultima tipologia di interventi appartiene la possibilità offerta alle persone fisiche di dedurre, in otto anni, il 20% della spesa sostenuta (non oltre 300.000 euro) per l'acquisto di una casa da affittare a canone concordato per almeno otto anni (chance introdotta dal decreto Sblocca Italia, Dl 133/2014). Anche per aiutare a smaltire lo stock di case invendute, l'agevolazione si applica a quelle di nuova costruzione di classe energetica A o

B. Non si hanno notizie di un monitoraggio sugli effetti prodotti finora da questo incentivo. Ma anche i suoi promotori devono attendersi un impatto modesto: il minor gettito per le casse dello Stato è quantificato in circa 25 milioni di euro l'anno. La legge di

STRATEGIA OBBLIGATA

Spesso si cerca di attivare le risorse dei privati o degli enti locali mettendo sul piatto fondi a livello centrale

Stabilità 2016 cerca di far attecchire il leasing per immobili da destinare a prima casa con una detrazione dalle imposte del 19% del canone finanziario e della rata finale di riscatto (si veda l'articolo in pagina).

Per il resto, dai contenuti finanziamenti messi a disposizio-

ne dai Governi ci si attende l'attivazione di corposi investimenti privati. Con la legge di Stabilità per il 2015 il governo Renzi ha promosso un piano nazionale per la **riqualificazione** delle aree urbane degradate. I Comuni possono contare su 194 milioni di euro, distribuiti nel triennio 2015-2017, per realizzare progetti destinati a ridurre il degrado sociale e migliorare la qualità urbana, con interventi che direttamente o indirettamente influenzano anche il mercato immobiliare. È un piano simile a quello per le città e la **riqualificazione** di aree urbane, soprattutto di quelle degradate, elaborato nel 2012 (Dl 83, Esecutivo Monti) con lo scopo tra l'altro di ridurre i fenomeni di tensione abitativa.

Per dividersi una torta di 320 milioni di euro di finanziamenti statali, i sindaci si sono impegnati a realizzare progetti che richiedono un investimento complessivo di quasi 4,5 miliardi di euro,

per la maggior parte dei quali dovrebbero essere gli operatori privati a mettere mano ai portafogli. Una cifra rilevante da mettere in moto con il piccolo lievito del finanziamento statale. Finora però questa leva non sembra avere dato un grande contributo a sollevare le sorti del settore delle costruzioni.

Nell'immediato una modesta spinta al mercato può arrivare dal programma di 470 milioni di euro promosso dal piano casa Renzi per realizzare progetti di manutenzione e mettere a norma gli impianti delle case di proprietà degli enti pubblici. Saranno finanziati Comuni e Iacp; data la loro non brillante situazione finanziaria è difficile che aggiungano qualcosa dai loro bilanci. Ma se volessero farlo il tempo non manca: il finanziamento statale è diluito in dieci anni, l'ultimo versamento è previsto per il 2024.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

