

Le vie della ripresa

LE MISURE PER LA CASA

Morosità incolpevole

Lupi vorrebbe evitare la proroga degli sfratti concedendo aiuti alle famiglie in difficoltà

Il confronto con Regioni e Comuni

Giovedì Conferenza unificata interamente dedicata al tema, poi il Consiglio dei ministri

Casa, arriva il voucher per gli affitti

Pronto un decreto: acquisto di «invenduto» da parte degli Iacp e garanzie anti-morosi per i piani Cdp

Alessandro Arona
Giorgio Santilli
ROMA.

Il Governo considera ormai l'emergenza casa una priorità assoluta ed è pronto a intervenire con un decreto legge. Il ministro per le **Infrastrutture**, Maurizio Lupi, ha messo a punto una prima ipotesi di testo che dovrebbe andare al Consiglio dei ministri la prossima settimana e che giovedì prossimo presenterà alla Conferenza unificata con regioni e città, interamente dedicata al tema. Lupi spera di scongiurare una proroga degli sfratti secchi «anni '70», come pure molti sindaci gli chiedono. Punta invece a un pacchetto di misure articolato per allentare «strutturalmente» la tensione del mercato degli affitti: estensione del concetto di «morosità incolpevole» e istituzione del «voucher affitto», in modo da consentire la prosecuzione del contratto di affitto solo alle famiglie in grave difficoltà economica, sostenendo la loro spesa con un aiuto statale; rifinanziamento dei due fondi «affitti» e «morosità incolpevole» che attualmente possono contare rispettivamente su 100 e 40 milioni nel biennio

2014-2015; acquisto da parte degli Iacp a prezzi scontati di immobili invenduti dai costruttori; un piano di edilizia residenziale pubblica che preveda realizza-

zione di nuovi alloggi (senza consumo di suolo ineditato) ma anche riqualificazione leggera di almeno 20-25 mila alloggi esistenti; sblocco dei progetti di social housing cofinanziati dalla Cassa depositi e prestiti con il Fondo investimenti per l'abitare (1,3 miliardi residui) con la previsione di una garanzia statale anti-morosità in modo da tutelare ulteriormente gli investitori sul cash flow del progetto.

Secondo le prime stime, il pacchetto varrebbe per le casse dello Stato non meno di 400 milioni ma il problema è che si tratterebbe di risorse tutte da trovare pronta cassa e questo non rende agevole il percorso del provvedimento nel confronto con il ministero dell'Economia. Lupi ne ha già parlato la settimana scorsa a Palazzo Chigi con Enrico Letta che vede comunque di buon occhio la messa in campo di più strumenti per affrontare strutturalmente il mercato. Restano i due nodi politici della proroga degli sfratti e del parere

di Regioni e Comuni che dovrebbe essere reso pubblico nella Conferenza unificata.

A fianco di queste misure messe a punto dal ministero delle **Infrastrutture** ce ne sono altre al seccaccio del ministero di Porta Pia. Alcune arrivano dall'Ance che pure guarda di buon occhio la possibilità di cedere l'invenduto agli Iacp o a progetti di social housing. Un'ipotesi che piace ai costruttori è anche l'importazione in Italia del «metodo Scellier» adottato in Francia con deducibilità di parte dei costi di acquisto, mutui a tasso zero, permuta del vecchio con il nuovo abbassando l'imposta di registro all'uno per cento. A proposito di imposta di registro, l'ipotesi di fissare un importo minimo a mille euro non piace ai costruttori: la misura è già prevista a partire dal 1° gennaio, è circolata (ma ora sembra rientrata) un'ipotesi di anticiparla per decreto legge agli ultimi due mesi di quest'anno.

Sempre in fatto di emergenza casa, c'è l'altro tema già lanciato dal Governo: quello del rilancio dei mutui per l'acquisto della prima casa con il sostegno della Cassa depositi e prestiti. Così

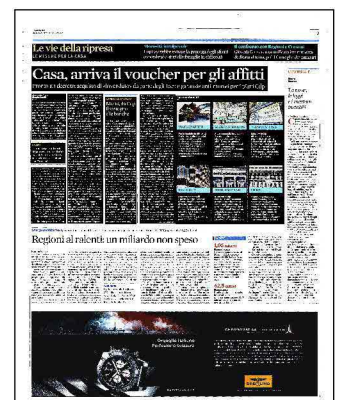
era nata la norma che poi si è andata allargando strada facendo. Oggi i mutui emessi dalle banche con la liquidità a basso costo fornita da Cdp possono finanziare anche l'acquisto di secondo case e lavori di ristrutturazione. La norma è nel decreto legge Imu, in via di definitiva conversione. L'Ance stima che possa garantire l'acquisto di 44 mila abitazioni, un 10% più delle 44 mila compravendite del 2012, considerando i due strumenti della liquidità prestata da Cdp alle banche e dell'acquisto da parte di Cdp di obbligazioni bancarie emesse a fronte di portafogli mutui garantiti da ipoteca. Il Parlamento ha introdotto un limite nella tipologia di abitazione, prevedendo che l'oggetto del mutuo debba essere una abitazione di classe energetica A, B o C. D'altro canto ha previsto che la convenzione Abi-Cdp definisca un contratto-tipo che trasferisca al mutuatario i vantaggi del basso costo della raccolta per le banche.

Proprio questa convenzione Abi-Cdp è l'anello che manca per dare il via operativo al nuovo sistema. Lupi è convinto che si farà in tempi strettissimi, sotto la sollecitazione del Governo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I COSTI

Una prima ipotesi di costo del provvedimento è di 400 milioni, tutte risorse di cassa. Ancora in corso il confronto con l'Economia



CAMBIA LO STATUTO

Mutui, da Cdp il sostegno alle banche

La strada l'aveva aperta il cda di Cassa depositi e prestiti a settembre accordando il disco verde alle modifiche dello statuto per allargare l'operatività della spa di via Goito. E ieri l'assemblea straordinaria del gruppo guidato da Giovanni Gorno Tempini ha chiuso il cerchio consentendo così a Cdp di supportare le banche nella concessione di mutui alle famiglie per l'acquisto o la ristrutturazione della casa.

Il percorso è stato tratteggiato dal decreto Imu che ha esteso il perimetro delle attività di Cdp dotandola di due nuove possibilità di intervento: il finanziamento delle banche nella concessione di prestiti per acquistare la prima casa o per ristrutturarla fruendo degli sgravi fiscali previsti per lavori finalizzati ad aumentare l'efficienza energetica; oppure la sottoscrizione di obbligazioni bancarie emesse a fronte di portafogli di mutui immobiliari. I due nuovi strumenti sono stati inglobati nell'articolo dello Statuto che definisce l'oggetto sociale della Cassa. Una boccata d'ossigeno prevista originariamente nel «pacchetto casa» approvato dal Consiglio dei ministri a fine agosto con cui si disegnava un ruolo di primo piano per Cdp nel mercato dei mutui e sul fronte dei programmi di social housing.

I provvedimenti



VOUCHER AFFITTI

Per le famiglie in difficoltà
Tra le misure allo studio del governo c'è il «voucher affitto», con l'obiettivo di consentire la prosecuzione del contratto di affitto solo alle famiglie in grave difficoltà economica, sostenendo la loro spesa con un aiuto statale



SOSTEGNO INQUILINI

Aiuto a morosità incolpevole
Per allentare in maniera strutturale la tensione sugli affitti, l'esecutivo punta al rifinanziamento dei due fondi «affitti» e «morosità incolpevole» che attualmente possono contare rispettivamente su 100 e 40 milioni nel biennio 2014-2015



HOUSING SOCIALE

Coinvolta la Cdp
Allo studio lo sblocco dei progetti di social housing cofinanziati dalla Cdp con il Fondo investimenti per l'abitare (1,3 miliardi residui) con la previsione di una garanzia statale anti-morosità che tuteli ulteriormente gli investitori sul cash flow del progetto



FONDO IACP

Acquisto di immobili
È previsto anche l'acquisto da parte degli IACP (ovvero gli Istituti autonomi case popolari) a prezzi scontati di immobili invenduti dai costruttori. Si tratta di una misura cui l'Ance (associazione dei costruttori) guarda con fiducia



MUTUI AGEVOLATI

Mutui con la Cdp
Previsto il rilancio dei mutui per l'acquisto della prima casa con il sostegno della Cdp. La norma si sta allargando. Oggi i mutui emessi dalle banche con la liquidità a basso costo fornita da Cdp possono finanziare anche l'acquisto di secondo case e lavori di ristrutturazione



I TEMPI

Pronta una prima bozza
Il ministro Maurizio Lupi ha messo a punto una prima ipotesi di testo che dovrebbe andare al Consiglio dei ministri la prossima settimana e che giovedì sarà presentato alla seduta della Conferenza unificata con Regioni e Comuni, interamente dedicata al tema