

**Semplificazione.** Possibile l'approvazione di piani anche in variante urbanistica, nessun limite minimo per gli alloggi sociali

# Sconti fiscali e cubature per il social housing

**Alessandro Arona**

ROMA

Tra le pieghe del decreto Lupi sull'emergenza casa approvato mercoledì scorso spuntano due forti misure per incentivare gli operatori privati (imprese di costruzione, società immobiliari, cooperative edilizie o di abitazione) ad aumentare l'offerta di alloggi sociali, a far cioè decollare finalmente quel social housing di cui si parla dal 2008 senza i massicci risultati sperati.

Si tratta di una maxi-deduzione dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per le aziende che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale, e varianti iper-semplificate per riconvertire all'edilizia sociale piani urbanistici già rilasciati al 31 dicembre 2013.

L'obiettivo del governo è sbloccare una buona volta in tempi rapidi gli investimenti del fondo Fia di Cassa Depositi. Gli sconti fiscali si applicheranno per interventi di realizzazione di alloggi sociali, sia di nuova costruzione sia mediante manutenzione straordinaria o recupero di alloggi esistenti. Le imprese che realizzano tali interventi potranno dedurre ai fini Ires e Irap, per un periodo non superiore a dieci anni, il 40% dei redditi da locazione.

Non c'è nessun altro paletto, e dunque lo sconto dovrebbe applicarsi anche agli investimenti già realizzati. L'onere netto per lo Stato è stimato a regime in 15 milioni di euro all'anno. La definizione di «alloggio sociale» è quella del Dm Infrastrutture del 22 aprile 2008, molto ampia: tutti gli alloggi dati in locazione (permanente o per almeno 8 an-

ni) o venduti, a condizioni più vantaggiose di quelle di mercato, «alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche», quali finanziamenti, esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, incentivi urbanistici.

Per spingere l'edilizia sociale il decreto legge consente anche l'approvazione di piani urbanistici in variante, con una norma che si presta ad applicazioni molto flessibili, anche per sbloccare o incentivare operazioni miste di riqualificazione urbana, purché venga inserita una quota minima (non specificata) di edilizia sociale.

In questo caso si parla solo di alloggi in locazione, e «senza consumo di nuovo suolo», dunque solo per operazioni di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche

con cambio di sagoma o anche diversa localizzazione dell'immobile ricostruito (purché all'interno dello stesso lotto), variazione di destinazione d'uso senza opere. È ammessa anche la «creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza» compreso il commercio (con esclusione delle grandi strutture di vendita), ai fini di «garantire integrazione sociale agli inquilini» (evitare quartieri dormitorio), in misura comunque non superiore al 20% della superficie utile. Per fare tutto questo è ammesso, su titoli edilizi rilasciati o convenzioni urbanistiche firmate entro il 31 dicembre scorso, fare veloci e rapide riconversioni dei progetti, con convenzioni dirette Comune-operatore anche in variante agli strumenti urbanistici. Sono escluse solo le aree vincolate, quella a inedificabilità assoluta e i centri storici.

## LA MAXIDEDUZIONE

Uno «sconto» dai redditi di impresa pari al 40% dei ricavi da canone di locazione per aziende che costruiscono o recuperano alloggi

