

Un altro favore ai costruttori: agli ex Iacp le case invendute

- **L'ipotesi del ministro Lupi nel decreto sull'emergenza abitativa**
- **Il rischio di impresa delle aziende si trasformerebbe in spesa sociale**

BIANCA DI GIOVANNI
 ROMA

Far acquistare dagli ex Iacp gli alloggi dei costruttori rimasti invenduti. È un'ipotesi a cui sta pensando il ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi, da inserire nel decreto sull'emergenza abitativa che arriverà in Consiglio dei ministri la prossima settimana. Il provvedimento contiene diverse misure (su morosità, voucher affitti, rifinanziamento dei fondi già varati, piano di edilizia residenziale pubblica, riqualificazione del patrimonio già esistente), per un costo complessivo di circa 400 milioni. Cifra notevole, che oggi non è direttamente disponibile nelle casse pubbliche. Ma a prendere quota è proprio l'idea del riacquisto degli alloggi rimasti bloccati, ipotesi che piace molto ai costruttori. E si capisce perché: sarebbe comunque un altro beneficio, dopo aver ottenuto la cancellazione dell'Imu sull'invenduto (che pure resta - e anche pesantissima - sugli alloggi rimasti sfitti). Tutto da valutare, invece, l'effetto sociale di una scelta di questo tipo.

PREZZI BLOCCATI

La manovra infatti presenta diverse incognite. In primo luogo ci si chiede per quale ragione il rischio d'impresa delle aziende di costruzione dovrebbe essere «magicamente» trasformato in spesa sociale. Gli ex Iacp, che ogni anno assicurano allo Stato circa 200 milioni, tra Iva, Irpef, tassa di bollo e di registro, ora dovrebbero soccorrere i privati. Tanto più che sull'invenduto c'è molto da chiedersi. Ve-

ro che le compravendite hanno subito un crollo, per via delle difficoltà economiche delle famiglie e degli ostacoli imposti dalle banche nel concedere i mutui. Ma è anche vero che i prezzi non sono scesi con la stessa intensità. I costruttori tengono i prezzi bloccati in attesa di tempi migliori. A questo punto garantire anche una vendita «in blocco» pagata dai contribuenti sarebbe davvero troppo.

Si potrebbe obiettare che comunque c'è necessità di nuovi alloggi, vista la scarsità di interventi sull'edilizia popolare che ormai da un ventennio (da quando è terminato il contributo Gescal) si registra in Italia. La distanza del nostro Paese rispetto ai suoi partner europei è siderale. Da noi l'edilizia residenziale pubblica rappresenta appena il 4% dello stock abitativo (contro una media europea del 20%). Solo un affittuario su cinque risiede in un alloggio pubblico, contro uno su due in Francia, il 66% in Inghilterra, il 77% in Olanda. La realizzazione di nuovi alloggi pubblici non supera oggi le 2 mila unità all'anno (lontani gli anni del piano casa di Fanfani), a fronte di 650 mila domande che da anni giacciono inevase presso gli ex Iacp ed i Comuni. In questo scenario, molti Iacp sono stati anche costretti a vendere per ragioni economiche. Circa 155 mila alloggi sono stati ceduti (dati Cgil).

Un colpo pesantissimo, poi, è arrivato dalle scelte politiche, che nel ventennio berlusconiano hanno favorito la proprietà all'affitto. Da non dimenticare il piano casa targato Brunetta che voleva trasformare tutti gli inquilini in proprietari. Og-

gi ci ritroviamo con una quota di famiglie vicine alla povertà mai vista prima: una su dieci vive in povertà relativa, una su venti in povertà assoluta, una su cinque segnala situazioni di disagio economico. E anche tra i proprietari, almeno tre milioni di famiglie stanno ancora pagando il mutuo con difficoltà sempre maggiori.

A questo punto - si dirà - meglio aumentare il patrimonio, anche con l'invenduto. Ma quello non può certo essere l'unico canale, da seguire senza determinati paletti. «Per affrontare il disagio abitativo serve un grande patto con le associazioni, i Comuni, le Regioni e anche i costruttori - dichiara Laura Mariani, responsabile delle politiche abitative della Cgil - in cui si esplorino tutte le possibilità. Ci sono gli immobili sottratti alla mafia, c'è il federalismo demaniale, ci sono le caserme e gli altri immobili della Difesa da riqualificare. Insomma, le strade sono diverse e vanno analizzate in modo complessivo». Sul patrimonio invenduto dei costruttori restano alti i timori che alla fine si cedano allo Stato gli immobili di minore qualità, quelli più periferici, che non hanno mercato o non garantiscono introiti sufficienti. Insomma, l'ipotesi non va esclusa a priori ma va regolamentata.

Intanto restano aperti anche gli altri capitoli che dovrebbero comporre il decreto Lupi della prossima settimana. In particolare si punta ad aumentare la dotazione del fondo affitti (100 milioni in 2 anni) e quello morosità (40 milioni), oltre che a riattivare il social housing rimasto ancora al palo.



IMU, TARES, TRISE: LE INCOGNITE DEL GOVERNO

IMU PRIMA CASA

16 DICEMBRE

Scadenza per il saldo Imu sull'abitazione principale

VA DECISA LA MODALITÀ DI COMPENSAZIONE AI COMUNI:

- Con aliquote 2012 (2,4 miliardi di €)
- Con aliquote 2013 (3 miliardi di €)

IMU ALTRI IMMOBILI

16 DICEMBRE

Termine entro cui seconde case, negozi e capannoni dovranno pagare la seconda rata Imu

9 DICEMBRE

Termine entro il quale il Governo deve pubblicare le aliquote di riferimento

5 I GIORNI DISPONIBILI PER PAGARE

TARES

I criteri per definire la Tares (tassa sui rifiuti) sono continuamente cambiati

- **Nel decreto «Imu-2»:** possibilità di riapplicare la Tarsu

TRISE

Il nuovo tributo prevede l'applicazione della Tasi per finanziare i servizi locali

- **Cosa succede:** si rischia di far pagare di più della vecchia Imu

