

Edilizia e Territorio

«Casa Italia», piano per il rilancio in cinque mosse

29 agosto 2016 - Massimo Frontera

Dalla prevenzione al sostegno fiscale, i settori di intervento, le misure già in campo e le possibili novità



«Casa Italia», il progetto che ha in mente Matteo Renzi per mettere in sicurezza l'Italia e rilanciare la crescita ha due valenze, uno è il nostro territorio da curare e da migliorare, dal paesaggio ai beni culturali, dalle infrastrutture ai centri storici, dalle periferie alle opere pubbliche. L'altro evoca il ritorno di politiche abitative in senso più ampio. Una parte delle misure annunciate dal premier giovedì sera finirà nella legge di Bilancio, ma Palazzo Chigi sta valutando di anticipare alcune norme già in un decreto legge. Bonus energetico, riqualificazione urbana e dissesto idrogeologico sono in cima alla lista dei temi allo studio. A questi temi - che erano già parte del "cantiere" della legge di Stabilità e che confluirono in "Casa Italia" - si è ora aggiunto bruscamente tutto il delicato tema della sicurezza statica del patrimonio. E resta da risolvere il problema casa per i meno abbienti. Per mettere benzina nel piano "Casa Italia" si continuerà a seguire la strategia di una doppia leva che da una parte attingerà in modo massiccio ai Fondi europei e ai fondi sviluppo e coesione. L'altra leva è quella degli incentivi ai privati, che è la strada maestra per attivare gli interventi sulle abitazioni private, ma anche sul patrimonio di uffici e attività produttive, non meno importanti. Il cantiere normativo - che si arricchisce dopo il terremoto di Amatrice - è già aperto.

Si lavorerà infatti per ampliare gli effetti degli sgravi fiscali del 50% e del 65%: l'obiettivo, come era già nelle intenzioni del Governo, è riuscire a fare il salto di scala nell'applicazione della misura: passare cioè dall'intervento limitato alla casa ai complessi immobiliari, utilizzando la finanza e operatori specializzati "turn key" come le Esco. È infatti questo l'obiettivo del piano cui stanno già lavorando il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e il viceministro dell'Economia, Enrico Morando. Ma la qualità del costruito, la qualità del paesaggio, la qualità della sicurezza e la cultura della prevenzione, non hanno senso se non si saldano a un progetto di sviluppo, a un nuovo modello di fare edilizia, di fare scuola, di fare quartiere, di fare città. La chiamata a raccolta del premier - fatta ad associazioni e sindacati - fa capire che c'è un grande spazio per le proposte (che certamente non mancheranno), ma crea anche l'attesa per una visione di rilancio nazionale di lungo respiro.

Prevenzione sismica e idrogeologica

Dopo Amatrice, la prevenzione delle conseguenze dei terremoti torna a essere un fronte caldo su cui intervenire. Il piano da 965 milioni destinato espressamente alla prevenzione sismica avviato nel 2009 - e che sta esaurendo i fondi - è una goccia nel mare in un Paese dove il 70% dei fabbricati è stato costruito prima del 1974 (anno di entrata in vigore delle prime norme antisismiche nazionali), dove l'elevato rischio sismico interessa il 44% della superficie nazionale, il 36% dei comuni e un terzo della popolazione. Il Piano Italia conterrà un «intervento organico dentro una cornice organica per dare stabilità a tutta una serie di fattori che rende fragile il nostro patrimonio», ha anticipato ieri il viceministro delle Infrastrutture Riccardo Nencini intervistato da Radio 24. E una delle strade per mettere benzina negli interventi da attuare è quella dei fondi europei. L'Ance sottolinea il paradosso che vede l'Europa concedere cospicue risorse per l'emergenza (e l'Italia ha il record di utilizzo, con 1,32 miliardi) ma non mette neanche un euro per la prevenzione (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri). E questo è proprio uno dei fronti su cui batterà il governo. Proprio ieri il ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti, incontrando a Firenze il commissario europeo dell'Ambiente Karmenu Vella, ha approfittato per anticipare a Bruxelles la richiesta di flessibilità necessaria «non solo sulle operazioni di emergenza per i territori colpiti dal sisma, ma anche sulla prevenzione». Al lavoro fatto finora dal governo per la messa in sicurezza del territorio - che ha visto lo sblocco di centinaia di interventi per 1,3 miliardi sotto l'impulso dell'apposita struttura guidata da Mario Grassi - deve affiancarsi una adeguata organica e coerente attività di prevenzione sismica per aggredire le situazioni più a rischio, a cominciare dalle infrastrutture pubbliche. Come ci ricordano l'ospedale e la scuola crollati ad Amatrice.

Riqualificazione energetica

Il potenziamento degli incentivi fiscali sulle riqualificazioni con efficientamento energetico troverà spazio nella legge di Bilancio. La norma più attesa è quella per consentire il passaggio di scala dall'appartamento e dalla villetta al condominio e al complesso immobiliare. Possibile l'ampliamento del perimetro anche a immobili di impresa e della Pa. Un punto fermo è la proposta cui stanno lavorando il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio e il viceministro dell'Economia, Enrico Morando. Il cuore del progetto è il meccanismo fiscale e di semplificazione che trasferisce il valore del bonus - anche di inquilini incapienti - all'impresa specializzata o alla Esco che esegue l'intervento. Il potenziamento del bonus è un cavallo di battaglia del presidente della commissione Ambiente della Camera, Ermete Realacci, che ai primi di settembre ha anticipato di voler votare in commissione una risoluzione per impegnare il Governo a prevedere il salto di scala - dalla casa al condominio - anche per gli interventi di adeguamento antisismico. Le aspettative sono alte. E ogni volta che si avvicina la scadenza naturale dei benefici, come appunto il 31 dicembre di quest'anno, si rinnova la richiesta di operatori e professionisti - finora sempre disattesa - di far uscire questa misura dalla precarietà e renderla invece stabile e permanente. Come dimostrano i dati del Cresme - e come sostenuto più volte da questo giornale - gli sgravi per le ristrutturazioni (che dal 1998 a oggi hanno superato il numero di 13 milioni) hanno stimolato una micro-economia diffusa, che in tempi drammatici è stata un salvagente per l'edilizia. Negli ultimi tre anni gli effetti dei bonus hanno contribuito al Pil per una quota tra l'1,5 e il 2 per cento. Solo nei primi quattro mesi di quest'anno, gli italiani hanno avviato interventi per 9,5 miliardi (dati Cresme), tra ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche.

Recupero delle periferie

Le aree più degradate delle città sono tra le più bisognose di strumenti e risorse. Sono 700 i milioni statali finora investiti specificamente su queste aree. Il governo ha varato due specifici bandi, rivolti ai comuni, per progetti di miglioramento delle periferie, il primo da 200 milioni, già avviato, e di cui si attende la graduatoria delle proposte finanziate. Per il secondo bando, invece, che mette in palio 500 milioni, si stanno per chiudere i termini per la partecipazione: entro fine agosto i comuni dovranno inviare a Palazzo Chigi le proposte. L'aspettativa è alta, ma non è con queste sole risorse che si curano le periferie migliorando i servizi, potenziando le opere pubbliche, ridisegnando gli spazi, innestando elementi di qualità architettonica e disinnescando le tensioni sociali. La chiave è soprattutto quella di attrarre investimenti privati. Nell'ultimo bando periferie, in scadenza a fine agosto, si concedono più risorse a chi è in grado di coinvolgere nel progetto imprese e capitali privati. Il livello minimo di intervento sulle periferie italiane è quello del "rammendo": è la strada aperta dall'architetto e senatore a vita Renzo Piano finora intervenuto a Roma, Catania, Torino e Milano. Micro-interventi quasi a costo zero che seminano gli anticorpi per contrastare il degrado. All'estremo opposto c'è il modello francese, di radicale trasformazione urbana di interi pezzi di città. Un modello che guarda a un orizzonte di lungo termine e che vede un ruolo forte dello Stato. Sarebbe bello poter riuscire a investire 46 miliardi di euro, catalizzando capitali privati, come si sta facendo in quasi 500 quartieri di città francesi. Tra il rammendo e il modello francese c'è un immenso campo d'azione per strumenti e idee in grado di rendere le periferie più sicure, più vivibili e più belle. Di certo, andrebbe incentivata la demolizione e la ricostruzione, per poter ridefinire spazi, contenuti, verde pubblico, viabilità.

Politiche abitative

La gamma di strumenti a sostegno della casa è già abbastanza articolata, tra sostegno alla morosità (incolpevole), fondo di solidarietà, acquisto prima casa, leasing immobiliare, sospensione rate di mutuo. Ma non sono certo questi fondi, ricaricati ciclicamente in base alla disponibilità, a risolvere il problema abitativo. Sono stati da poco ripartiti 60 milioni di fondi per la morosità incolpevole, ma il fondo di sostegno all'affitto è sceso a zero, ricorda il Sunia, il principale sindacato degli inquilini, che chiede un rifinanziamento con la prossima legge di stabilità. È sempre il Sunia a ricordare che il rinnovo della convenzione per gli affitti concordati attende da 13 anni. E sollecita anche il governo sul tema dell'edilizia a canone sociale, chiedendo una «revisione dell'attuale modello di social housing, che non ha funzionato». Non senza ragioni. Gli alloggi popolari infatti - al di là dell'efficienza della gestione - sono largamente insufficienti. Il ministero delle Infrastrutture ha investito circa mezzo miliardo per il complesso piano che ha l'obiettivo di recuperare e rendere disponibili entro fine anno 5.767 alloggi (ma oggi siamo finora a quota 1.733) e di avviare entro il 2017 il recupero di altri 20.769 alloggi popolari. È uno sforzo notevole, arrivato dopo una lunga "carestia" di risorse statali a favore dell'edilizia popolare. Ma è comunque una goccia nel mare rispetto alle 650mila famiglie in lista per un alloggio pubblico, che non sono in grado di accedere all'attuale offerta di alloggi "social" che arriva dal sistema di Cassa depositi e prestiti o dagli operatori di mercato, variamente agevolati e sovvenzionati. La sfida di «Casa Italia» è di ideare meccanismi - a partire dal patrimonio Erp - per attrarre privati nel mercato dell'affitto.

Fisco e semplificazioni

La fiscalità - insieme alle semplificazioni in materia urbanistica già affrontate nei decreti Madia - è essenziale per spianare la strada alle iniziative immobiliari, edilizie e di trasformazione urbana. L'Associazione dei Costruttori presenterà a Renzi le sue proposte da inserire in "Casa Italia". A cominciare dalla stabilizzazione e potenziamento degli incentivi fiscali del 50 e del 65%, variamente potenziati. Per esempio, per incentivare gli interventi di demolizione e ricostruzione, i costruttori propongono di estendere il bonus fiscale del 50% anche agli aumenti volumetrici (sempre nel limite di spesa di 96mila euro), contestualmente alla proroga del bonus, destinato altrimenti a scivolare al 36% a partire da gennaio prossimo. Per stimolare il mercato i costruttori chiedono anche una fiscalità agevolata per almeno tre anni per le imprese che acquistano e riqualificano (con aumento di efficienza energetica) vecchi immobili. Ancora, la detrazione Irpef sul 50% dell'Iva per chi acquista nuove case in classe A (peraltro in scadenza a fine anno), dovrebbe essere estesa - propone l'Ance - anche alle case riqualificate dalle imprese. Ancora, per agevolare l'accesso al credito da

parte delle imprese di costruzioni servirebbe un'agevolazione fiscale a favore delle persone fisiche che investono nel capitale di rischio di imprese impegnate in operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, housing sociale e sviluppo immobiliare. E nel caso di partecipazioni "non qualificate" il prelievo sui dividendi ai fini delle imposte dirette dovrebbe essere ridotto (dall'attuale 26% al 12,50%), mentre per partecipazioni "qualificate" servirebbe un regime di tassazione separata al 20%. Servirebbero anche formule contrattuali di acquisto immobiliare "differito", come l'esenzione di Imu e Tasi per locazioni con patto di futura vendita dell'abitazione principale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA