



Gianni Verga (Assoimmobiliare): «Il rilancio passa dagli affitti agevolati»

<http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mondo-immobiliare/2013-07-25/gianni-verga-assoimmobiliare-rilancio-122721.php?uuid=AbRAWNHI>

di **Evelina Marchesini**

Milano, 05/08/2013

Il rilancio dell'edilizia passa attraverso l'affitto e l'accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione. Gianni Verga, per anni assessore all'Urbanistica del Comune di Milano e fautore del rilancio immobiliare della città, ha un progetto ben chiaro in mente. Condiviso da non pochi operatori del settore. «Da più parti si comincia finalmente a dire e a riconoscere che soltanto il rilancio dell'edilizia può farci uscire dalla crisi – esordisce Gianni Verga –. Ed è un dato ormai consolidato da tempo che una delle questioni sociali più dolenti è la carenza di alloggi in affitto, pur in presenza, in alcune zone, di alloggi invenduti o sfitti».

Cosa ne pensa del Piano Città?

È un'ottima iniziativa, il Piano Città è stato avviato, ma purtroppo mancano le risorse per dare una risposta completa alla quantità rilevante di progetti presentati, più di 450. Finora è mancata una riflessione organica con una proposta sintetica che possa provare a progettare una fattibilità mettendo in ordine e in evidenza tutti gli elementi costitutivi del prodotto "casa in affitto" o, ancora meglio, "casa di uso temporaneo". Infatti la casa in affitto non ha più come destinatari soltanto le categorie socialmente ed economicamente più deboli, ma anche soggetti quali studenti, lavoratori del comparto pubblico, quadri intermedi di grandi aziende, single separati e così via, che necessitano di disporre di un alloggio per un numero limitato di anni. Recenti ricerche hanno infatti evidenziato che sempre di più il mercato dell'affitto è legato alla necessità, a volte all'urgenza, di disporre di un alloggio per un periodo inferiore ai 4+4 anni dei normali contratti.

E la soluzione, secondo lei?

Passa attraverso il reperimento di aree a basso costo o a costo zero nelle città e nel contenimento dei costi di costruzione, per arrivare a offrire alloggi a canone calmierato a una fascia davvero ampia di popolazione.

Il tema di reperimento delle aree è però stato finora molto dibattuto, anche nel caso degli interventi di social housing: quali sono le novità?

Il reperimento delle aree a basso costo, o addirittura a costo zero, è possibile dal 2008 e precisamente con l'entrata in vigore del decreto del ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008. Già nel 2004, grazie ad un dialogo costruttivo con la Regione Lombardia, ero riuscito a far riconoscere che le residenze per universitari fuori sede si sarebbero potute realizzare su aree destinate a standard negli strumenti urbanistici generali e/o attuativi. Nel 2005, sempre con la regione Lombardia, sono riuscito a ottenere prima con legge speciale e, poi, nella nuova legge urbanistica (Lr 12/2005) che l'edilizia sociale, considerata come servizio per la comunità, si potesse realizzare su aree destinate a standard. In tutti e due i casi i provvedimenti hanno avuto un seguito e gli alloggi sono stati realizzati e oggi sono abitati.

Quindi potrebbe funzionare con l'attuale normativa?

Sì, anche se un miglioramento al citato decreto Ministeriale può essere portato passando dalla facoltà all'obbligatorietà di reperire aree per l'edilizia sociale negli strumenti urbanistici comunali come standard aggiuntivo a quello tradizionale.

E sul fronte dei costi di costruzione?

Negli ultimi anni sono stati presentati progetti e nuovi prototipi di edilizia residenziale: tradizionale, prefabbricata secondo diverse impostazioni, in legno, e così via. Ci sono diversi esempi concreti che dimostrano che si può realizzare una dignitosa e sobria costruzione a costi anche significativamente inferiori a 1000 euro al metro, scendendo concretamente a 850-900 euro al metro quadrato.

Quindi quale sarebbe l'obiettivo percorribile?

Operando secondo lo schema indicato si potrebbero realizzare edifici dignitosi ed energeticamente efficienti con alloggi che costerebbero circa 150mila euro per 100 metri quadrati di superficie utile e che, al rendimento garantito del 4-5% per l'investitore, porterebbero l'affitto a 600 euro al mese.

La normativa sull'affitto è adeguata a questo schema?

Bisogna prevedere la certezza di rientrare in possesso dell'alloggio a fine contratto. Altra criticità dell'affitto è poi la morosità. Bisogna mettere a punto un sistema di polizze, da parte del sistema assicurativo, che garantiscano la proprietà. È già stato

fatto un lavoro attento al riguardo e le polizze potrebbero riguardare le garanzie complessive dell'alloggio e dell'edificio rispetto alla sua corretta esecuzione e alla sua efficienza. Si potrebbe prevedere, nell'esistente fondo sostegno affitti, di intervenire, occasionalmente e per brevi periodi, in casi di gravi necessità. Ma la variabile chiave sarebbe la fiscalità.

In che senso?

Elemento decisivo del successo di questa proposta è che il carico fiscale sia nullo o minimo. Bisogna, cioè, che sia esente o ridottissima l'Iva per ogni attività delle filiera: dalla progettazione alla costruzione, dalla commercializzazione alla registrazione, all'accatastamento. Bisogna che anche i canoni di affitto siano defiscalizzati e/o deducibili e naturalmente su questa tipologia di alloggi non devono gravare l'Imu, gli oneri di urbanizzazione e costruzione. Ed è dimostrato dall'esperienza delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni e sull'efficienza energetica che il presunto deficit di gettito non c'è, perché largamente compensato dal monte di quanto messo in gioco da tutto l'indotto. Intervenendo poi anche sul fronte delle procedure, rendendo obbligatoria per questi progetti un'unica Conferenza dei servizi, si potrebbe porre rimedio anche alle lungaggini burocratiche e alle relative tempistiche troppo lunghe per un investitore privato che debba far rendere il proprio capitale. Con questi accorgimenti, davvero si potrebbe dare un nuovo impulso all'edilizia, agli investimenti immobiliari, all'economia nel suo complesso e una risposta importante alle esigenze abitative di una vasta fascia di popolazione.