

PROPOSTE PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA

**TAVOLO DI CONSULTAZIONE PRESSO IL MIT PER L'ADOZIONE DI UN
"PIANO CASA" - 16.1.2024**

PREMESSA

Le società di sviluppo e promozione immobiliare associate in ASPESI si differenziano dalle normali imprese di costruzione perché operano generalmente in chiave di trasformazione e recupero di immobili già esistenti, abbandonati e dismessi, quindi senza consumo di nuovo suolo non antropizzato, ossia utilizzando *brownfield* e non *greenfield*. Questo particolare approccio - importante, se non indispensabile, in un Paese come l'Italia di ridotte dimensioni e dove quasi ogni metro quadro di terreno è prezioso per ragioni turistico-paesaggistiche, storico-culturali, agricolo-vinicolo ed enogastronomiche - comporta insieme alle sue valenze positive problemi di extra-costi quasi sempre connessi alla rigenerazione urbana, come le demolizioni e le bonifiche.

Il contributo alla mitigazione dell'emergenza abitativa -soprattutto nelle città più grandi- che gli sviluppatori e i promotori-costruttori possono offrire è ingentissimo e anche fortemente ecologico e sociale -per motivi oggettivi che illustreremo più avanti- (quindi senza né "cementificazione" né "gentrificazione"), ma richiede necessariamente un sostegno pubblico per la compensazione dei maggiori costi e minori ricavi che realizzare questo tipo di interventi determina, riconoscendo il valore "pubblico" di operazioni immobiliari che, oltre a creare abitazioni in quartieri non di lusso per il ceto medio 1) recuperano edifici ed aree degradate eliminandone i rischi in termini di sicurezza e salubrità, 2) determinano un abitare ad emissioni atmosferiche ridotte (quando non azzerate) ed energeticamente performante.

A. I NUMERI E LE DINAMICHE DEL MERCATO RESIDENZIALE NELLE GRANDI CITTÀ ITALIANE

Prospettiamo il caso di Milano, perché costituisce la situazione di emergenza abitativa più grave e più nota alle cronache in Italia, con rischi molto forti di blocco della metropoli italiana che

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

traina il resto del Paese, sia per il PIL che viene generato nella sua area, sia per il supporto che fornisce all'intera economia nazionale con il proprio consolidato e avanzato sistema di servizi.

Il fabbisogno abitativo complessivo di Milano viene stimato da tutti i centri studi specializzati del nostro settore -comprendendo studenti, anziani, nuclei familiari che vorrebbero formarsi o trasferirsi nella città- in circa 50.000 alloggi mancanti. Tutto il sistema degli sviluppatori e dei costruttori milanesi ne riesce a mettere sul mercato meno di 3.000 all'anno, nuovi o radicalmente ristrutturati ma comunque aggiuntivi rispetto a quelli esistenti. Con questo divario tra domanda e offerta -tendenzialmente crescente a causa del successo della città negli anni recenti che, quindi, attrae nuovi abitanti dal resto d'Italia e dal mondo- determina la continua crescita di prezzi e canoni di locazione a Milano, palesatasi fortemente anche nel 2022 e nel 2023, nonostante la crisi economica determinata da esplosione dei costi realizzativi, balzo dei tassi di interesse e guerre. Ebbene, un convegno organizzato sul tema da ASPEI e UnipolSai Investimenti Sgr nel 2023 sulle operazioni immobiliari di rigenerazione urbana in zone non centrali di Milano ha evidenziato come solo un gruppo di sette grandi società associate ad ASPEI (Unipol compresa) ha in corso di realizzazione 6.700 nuovi alloggi pronti entro il 2026 in zone non centrali del comune di Milano. Alle stesse sette società partecipanti al convegno (che costituiscono solo una parte delle società di sviluppo milanesi associate ad ASPEI) è stato chiesto quanti altri appartamenti sono previsti negli altri loro progetti -sempre in zone o intermedie o periferiche- già presentati agli uffici comunali, ma non ancora approvati dal Comune di Milano e la risposta è stata di complessivi altri 6.500. Sicuramente anche il mondo dei costruttori milanesi sarebbe in grado di mettere in campo almeno 7.000 nuovi appartamenti, oltre a quelli che possono realizzare privati non appartenenti né al mondo ASPEI né al mondo ANCE. Di talché solo liberando le energie dei privati -senza nessun aiuto pubblico, che pure sarebbe prezioso per ampliare la dimensione delle nuove realizzazioni in una sorta di "Piano Casa Milano"- si riuscirebbe a coprire metà del fabbisogno abitativo di Milano. Senza un solo euro di costo per le casse pubbliche, anzi con un forte incremento delle entrate pubbliche sia a livello nazionale (pensiamo a tutta l'Iva indetraibile per gli acquirenti che viene presa per gli atti di compravendita), sia a livello locale (per l'incasso dei vari oneri comunali e per le addizionali Irpef che il Comune introita su ogni nuovo abitante dei nuovi alloggi).

L'attuale Amministrazione comunale di Milano sta facendo, invece, esattamente il contrario, ossia non autorizza i progetti, ha raddoppiato gli oneri comunali nelle zone centrali e aumentato mediamente del 15% gli oneri comunali per le operazioni immobiliari periferiche, già prima i più alti d'Italia in assoluto. La motivazione addotta per questa politica -apparentemente senza senso a fronte delle grida d'allarme degli stessi Amministratori comunali sull'impossibilità oggi di trovare casa a Milano per quasi tutte le fasce sociali- è che il sistema sviluppatori-costruttori non produrrebbe case per le fasce sociali che hanno bisogno della casa e non la possono acquisire sul libero mercato. Per cui la soluzione che l'attuale Giunta municipale persegue è l'intensificazione

ASPEI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

della Edilizia Residenziale Sociale e della Edilizia Residenziale Pubblica. A parte che né la ERS né la ERP stanno minimamente funzionando a Milano pur dopo molti anni di una politica comunale che vorrebbe fondare su di esse tutta la risposta al problema abitativo (con realizzazioni che si contano sulle dita di una sola mano), è fattualmente falso che i nuovi appartamenti che sviluppatori e promotori-costruttori possono realizzare e mettere sul mercato siano per “ricchi”, quando da sempre la nostra clientela è costituita da impiegati, insegnanti, infermieri, giovani coppie ecc., ossia dal ceto medio e medio-basso. Sicuramente i prezzi potrebbero e dovrebbero essere mitigati da interventi pubblici con obiettivi sociali volti a diminuire gli oneri comunali, i costi delle bonifiche, le imposte sugli atti di compravendita, i tassi d’interesse sui mutui ecc., ma molti decenni di esperienza sui mercati residenziali delle metropoli italiane ci dicono che a) nessun appartamento nuovo libero resta a lungo invenduto (e quindi ciascuno di loro contribuisce a risolvere problemi abitativi) e b) la nostra clientela, nei grandi numeri, è composta da persone normali, appartenenti a ceti popolari o medi. Per cui permettere di realizzare più appartamenti, in particolare nelle zone non centrali, di qualsiasi grande città in regime di libero mercato contribuisce di per sé a contenere i prezzi e a offrire risposte crescenti al fabbisogno abitativo della popolazione.

B. LE PROPOSTE

- 1. Creare e mettere sul mercato più alloggi.** Occorre favorire con snellimenti normativi ed efficientamento degli uffici comunali la creazione e messa sul mercato di più alloggi realizzati in regime di libero mercato dagli operatori privati (sviluppatori, promotori, costruttori), rendendo pressoché automatica l’autorizzazione a costruire o ristrutturare radicalmente edifici residenziali in siti abbandonati o degradati, senza consumo di nuovo suolo e all’interno delle previsioni normative. A tale fine, occorre anche aumentare gli indici di edificabilità nei grandi centri urbani sulla scorta delle migliori esperienze internazionali (da Parigi a Londra), per rendere la città più compatta e diminuire anche l’esigenza di spostamenti delle persone (e quindi del traffico veicolare). Più alloggi nuovi realizzati e messi in vendita -o locazione- sul libero mercato determinerebbero di per sé -per le leggi della domanda e dell’offerta e della concorrenza- un calmieramento di prezzi e canoni.
- 2. Favorire il nuovo rispetto all’usato.** Invertendo così completamente l’attuale situazione di politica tributaria che, incomprensibilmente, in Italia favorisce anche fiscalmente l’acquisto di alloggi usati rispetto a quello di appartamenti nuovi (sarebbe come se lo Stato, con i soldi dei contribuenti, favorisse l’acquisto di un’autovettura diesel Euro zero rispetto ad una nuova!).

ASPEI – Unione Immobiliare

Le imposte sull'acquisto di un appartamento nuovo a prima casa (IVA al 4% sull'intero prezzo) sono attualmente più del doppio rispetto a quelle di un alloggio usato (imposta di registro al 2% sul solo valore a rendite catastali) e sono proprio questi *transaction cost* che - essendo aggiuntivi rispetto al prezzo dell'acquisto- spesso rendono impossibile ad una giovane coppia o a un lavoratore normale l'acquisto di un appartamento nuovo. Ma nell'appartamento nuovo vi sono contenuti di lavoro, di PIL, di ecologia, di risparmio energetico sconosciuti all'alloggio vecchio il cui acquisto non deve per nessun motivo essere incentivato fiscalmente. Per cui un provvedimento semplice, immediato e di sicura efficacia per una politica della casa sarebbe quello di ridurre l'aliquota IVA dal 4% all'1% o 2% per l'acquisto di una prima casa costruita o radicalmente ristrutturata da una società o da un'impresa.

3. **Agevolare le “permutate” e le operazioni immobiliari di recupero.** Si propone di introdurre una disposizione agevolativa delle permutate di abitazioni “usate” in cambio di abitazioni di nuova costruzione soggette a IVA al fine di stimolare ed accelerare la “sostituzione edilizia” e di favorire l'acquisto da parte di un privato di un alloggio nuovo e più idoneo. Mediante la finalizzazione agevolata (a parziale deconto dal prezzo del suo nuovo acquisto) della sua casa vecchia che verrà, poi, ristrutturata anche a fini di miglioramento di prestazione energetica. L'intervento proposto consiste nell'estensione, rimodulazione e aggiornamento del regime di favore di cui all'art. 1, primo comma, sesta fattispecie, della Tariffa parte I allegata al DPR n. 131/1986 (Testo Unico dell'Imposta di Registro), introdotto dall'art. 3, comma 14, lett. b) del D.L. n. 669/1996 (convertito dalla L. n. 30/1997) e soppresso a far data dall'1 gennaio 2014-, alle cessioni in permuta di immobili abitativi (vecchi) poste in essere da privati a società che abbiano per attività prevalente, se non esclusiva, la compravendita di immobili a condizione che nell'atto di acquisto la società/impresa dichiarerà che intende trasferire tale immobile (vecchio):

- entro tre anni (sarà, infatti, anche interesse dell'impresa di costruzioni/ristrutturazioni accelerare il processo al fine di poter rimettere quanto prima sul mercato il bene rigenerato)
- mantenendone la destinazione abitativa
- previa effettuazione di almeno un intervento di efficientamento energetico e/o di un intervento di recupero che sia annoverabile fra quelli di manutenzione straordinaria o di rango superiore.

Al ricorrere di dette condizioni l'acquisto in permuta da parte della società/impresa potrà avvenire pagando le imposte d'atto (registro, ipotecaria, catastale) in misura fissa, pari a euro 200 ciascuna, con un risparmio, quindi, del 90% di imposta di registro per l'intestazione, largamente compensato per lo Stato dall'incasso immediato dell'Iva indetraibile pagata dal privato acquirente sul maggior

ASPEI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org

prezzo dell'acquisto contestuale dell'appartamento nuovo (oltre al fatto che attualmente le permutate praticamente non esistono e quindi l'incasso specifico dello Stato è ora pari a zero).

Analoga norma agevolativa (esistente in passato) potrebbe essere reintrodotta per i trasferimenti di interi fabbricati destinati alla ristrutturazione e all'efficientamento energetico con: a) vantaggio per la riqualificazione del patrimonio edilizio del Paese ad esclusivo onere delle società/imprese private e b) minor costo degli alloggi che saranno posti frazionatamente sul mercato con l'operazione immobiliare che viene agevolata.

Più precisi dettagli di queste due proposte sono illustrati nei documenti allegati alla presente nota.

4. **Favorire e sostenere la rigenerazione urbana.** E' noto a tutti dalla pubblicistica di questi anni e dagli studi scientifici che la rigenerazione urbana costituisce l'unica grande prospettiva di rilancio strategico di un Paese come l'Italia che ha nel suo territorio -complessivamente inteso- la sua sola risorsa naturale. Anche il problema dell'emergenza abitativa che odiernamente ci occupa può essere significativamente migliorato dall'avvio di un processo di rigenerazione urbana su vasta scala, perché è evidente che i nuovi edifici che sostituiranno i ruderi preesistenti verranno primariamente -anche se non solo- destinati a nuove abitazioni. Al punto che il Parlamento ha cercato nella scorsa e nell'attuale legislatura di varare una legge quadro sul tema e che diverse Regioni hanno promulgato -o hanno in itinere- leggi ad hoc. Poiché la rigenerazione urbana è un tipo di intervento immobiliare che in generale va a recuperare aree ex-industriali, è *in re ipsa* che sia gravato da extra-costi per le demolizioni delle preesistenze e per le bonifiche del sedime. Favorire la rigenerazione urbana -come movimento di riutilizzo ottimale di territorio sprecato, con rischi sia per la *safety* che per la *security* delle persone- significa, quindi, in pratica compensare -in parte o in tutto- questi extra-costi. Perché senza la loro mitigazione gli interventi semplicemente non si faranno e tutto l'investimento immobiliare si indirizzerà verso iniziative più semplici e redditizie. Ma la necessità sociale ed ambientale di recuperare le parti di territorio nazionale degradate o abbandonate consiglia, invece, che le Pubbliche Amministrazioni nazionale e locali sostengano attivamente la rigenerazione urbana. Su questo assunto il consenso politico è pressoché unanime, il problema è, invece, sugli strumenti che vanno adottati per perseguire questa positiva ed (in Italia) insostituibile finalità socio-civile ed economico-ambientale.

ASPEI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org



L'opinione della nostra Associazione è che tutti i disegni di legge sino ad oggi presentati in Parlamento non siano idonei allo scopo perché fondati su un sistema di “piani” a cascata dall'alto (dal livello nazionale a quello regionale a quello comunale) inutilmente lento e teorico. Ma soprattutto inutile, perché la rigenerazione urbana non ha bisogno per la sua realizzazione di denari a cascata su specifici progetti approvati da funzionari pubblici, bensì di incentivi orizzontali, oggettivi, automatici per fattori dell'intervento ritenuti di valenza socio-ambientale: bonifiche, demolizioni, qualità ambientale ed energetica certificata del nuovo manufatto ecc.

Per questo motivo l'ASPESI auspica un radicale ripensamento del d.d.l. statale sulla rigenerazione urbana attualmente in discussione al Senato della Repubblica che andrebbe completamente riorientato lungo le linee sopra esposte.

About ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE

L'ASPESI, Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, aderente a CONFEDILIZIA (di cui costituisce l'autonomo ramo imprenditoriale) e nata nel 1993 a Milano per riunire gli imprenditori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi, associa in prevalenza le società che investono in iniziative di valorizzazione, sviluppo e recupero di fabbricati e aree edificabili ed è la prima associazione italiana di imprese immobiliari non edilizie per anzianità, numero di Soci e articolazione territoriale.

Associa, inoltre, aziende e studi professionali di servizi immobiliari, industrie che lavorano per l'edificio, property companies e associazioni del settore. Per rappresentare gli interessi degli Associati anche sul territorio, l'Associazione ha istituito le sezioni regionali ASPESI MILANO (2010), ASPESI TORINO (2013), ASPESI ROMA (2017) e ASPESI TRIVENETO (2022) al fine di promuovere i rapporti con le istituzioni pubbliche e private regionali e locali, offrire ai Soci e ai loro collaboratori opportunità di crescita tecnico-professionale, creare per loro occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori – imprenditoriali e professionali – e con i principali esponenti politico-culturali del territorio. Dal 2021 ha allargato i suoi obiettivi di rappresentanza del settore divenendo anche UNIONE IMMOBILIARE.

ASPESI – Unione Immobiliare

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare
Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano
Tel. 0276011591 (r.a.)
e mail: segreteria@aspesi-associazione.org
web site: www.aspesi-associazione.org