

## **Ance, regolamento Ue su alloggi accessibili prematuro e inadeguato**

Su abitazioni serve visione più ampia. Ipotizzare una Zes Casa

(ANSA) - ROMA, 14 OTT - "Il regolamento sugli alloggi accessibili non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata ad un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia. Bisogna partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa". E' quanto ha detto il presidente dell'Ance Antonio Ciucci in audizione in Senato sull'Affordable Housing Act.

Tra le proposte di Ciucci c'è quella di introdurre un quadro di strumenti normativi, urbanistici, economici e fiscali finalizzati ad aumentare l'offerta. "Si potrebbe ipotizzare un percorso procedurale adeguato alla scala dei progetti diffusi: un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali pensando anche di mutuare il modello Zes e immaginare una 'Zes Casa' (es. sportelli unici per la casa, iter autorizzativi ridotti e certi; varianti urbanistiche semplificate; rimodulazione degli oneri per gli interventi che producono alloggi accessibili; accesso preferenziale ai fondi nazionali dedicati alla casa)<sup>2</sup>. .

Il presidente dell'Ance ha ricordato che in Italia l'offerta non si è adeguata con la stessa rapidità alla mutata domanda. Occorre quindi un piano integrato pubblico e privato: lo Stato deve investire maggiori risorse per rispondere all'esigenza di una casa vivibile e sicura di almeno 300 mila famiglie.

In particolare, tra le proposte dell'Ance c'è quella di semplificare e accelerare gli interventi edilizi e urbanistici, soprattutto quelli di recupero e riuso adattivo del patrimonio esistente, rendere più attrattiva la locazione a lungo termine, favorire il coinvolgimento degli investimenti privati e utilizzare in modo strategico le risorse europee. (ANSA).

## **UE: ANCE, REGOLAMENTO ALLOGGI RISPOSTA INADEGUATA, SERVE VISIONE AMPIA =**

Roma, 14 ott. (Adnkronos) - "Il regolamento sugli alloggi accessibili non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata ad un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia".

Lo dice il presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili, Antonio Ciucci, audito in Commissione Politiche Ue del Senato sull'Affordable Housing Act. L'Ance valuta "positivamente" l'avvio del piano casa del governo, che rappresenta "una prima importante risposta a una carenza di offerta abitativa che si trascina da troppi anni", spiega Ciucci. La casa "è un'infrastruttura sociale e come tale necessita di una politica pluriennale con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ha bisogno. Non solo case popolari quindi ma anche case sociali dedicate a quella fascia della popolazione che non è indigente, ma che non riesce ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato soprattutto nelle città attrattive: il cosiddetto 'ceto medio'", evidenzia.

Secondo il presidente, "bisogna partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa. In Italia, anche se la popolazione diminuisce, i nuclei familiari, sempre più piccoli, continuano ad

aumentare". La domanda abitativa infatti "è cresciuta ma è profondamente cambiata, e l'offerta non si è adeguata con la stessa rapidità: i permessi di costruire rilasciati annualmente, che riguardano sia nuove case sia ristrutturazioni, sono diminuiti dell'80% tra il 2005 e oggi, passando da 260.000 all'anno a poco più di 50.000 all'anno. Non parliamo solo di nuove costruzioni, quanto soprattutto di rigenerazione e trasformazione urbana che da questi numeri appare evidente non sia decollata nel nostro Paese nonostante l'emergenza abitativa stia aumentando di anno in anno".

**UE: ANCE, REGOLAMENTO ALLOGGI RISPOSTA INADEGUATA, SERVE VISIONE AMPIA (2) =**

(Adnkronos) - È necessario, per l'Ance, "avviare programmi di intervento con una visione pluriennale, capaci di incrementare in modo strutturale l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (Erp), sia attraverso il canale dell'edilizia residenziale sociale (Ers), favorendo anche il coinvolgimento degli operatori privati". Il contesto in cui realizzare questi interventi però "non è semplice: incertezza economica, tensioni geopolitiche, aumento indiscriminato dei prezzi delle abitazioni e anche dei materiali da costruzione rendono il raggiungimento di questo obiettivo ancora più complesso". In Italia il 77% delle famiglie è proprietario di casa ed è dunque il tessuto familiare che ha evitato finora "le forti tensioni che vediamo in Francia e in Spagna". Però "siamo di fronte a una bomba a orologeria anche perché, nel frattempo, gli stipendi hanno perso potere d'acquisto. Secondo l'Istat, il costo della realizzazione di un immobiliare è cresciuto del 25% a fronte di un aumento della retribuzione delle famiglie del 14%".

Per colmare il divario serve "un piano integrato pubblico e privato: lo Stato deve investire maggiori risorse per rispondere all'esigenza di una casa vivibile e sicura di almeno 300 mila famiglie. Non basta avere un tetto sulla testa, ci vogliono case sicure ed energeticamente efficienti altrimenti i costi della bolletta per una famiglia a basso reddito diventano insostenibile e anche la qualità della vita inadeguata". Ma lo Stato "non può certo essere l'unico soggetto chiamato a realizzare l'intera l'offerta abitativa necessaria. È indispensabile costruire un modello nel quale risorse pubbliche, italiane ed europee, e capacità di investimento dei privati possano concorrere alla realizzazione di una maggiore offerta di abitazioni a prezzi accessibili. La fattibilità economica delle operazioni deve rappresentare un elemento centrale di valutazione dei programmi di edilizia abitativa. Il recupero di immobili esistenti, soprattutto quando destinati a finalità di housing sociale o a canoni accessibili, richiede infatti strumenti di incentivazione e sostegno adeguati a rendere concretamente realizzabili gli interventi per gli operatori privati", evidenzia Ciucci.

**UE: ANCE, REGOLAMENTO ALLOGGI RISPOSTA INADEGUATA, SERVE VISIONE AMPIA (3) =**

dalla 'Zes Casa' alla semplificazione degli interventi edilizi, le proposte di Ance

(Adnkronos) - La designazione di un'area come soggetta a 'stress/tensione abitativa' "dovrebbe tradursi non soltanto nella

possibilità di introdurre limitazioni, ma soprattutto nell'attivazione di un quadro di strumenti normativi, urbanistici, economici e fiscali finalizzati ad aumentare l'offerta", spiega il presidente Ance. "Si potrebbe ipotizzare un percorso procedurale adeguato alla scala dei progetti diffusi: un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali pensando anche di mutuare il modello Zes e immaginare una Zes Casa". Ciò che sicuramente va fatto, secondo l'associazione, è innanzitutto "semplificare e accelerare gli interventi edilizi e urbanistici, soprattutto quelli di recupero e riuso adattivo del patrimonio esistente, accompagnando le semplificazioni con incentivi e meccanismi di compensazione che tengano conto dei maggiori costi che tali interventi comportano rispetto alle nuove costruzioni". Poi bisogna "rendere più attrattiva la locazione a lungo termine, intervenendo sui fattori che oggi possono spingere i proprietari verso forme di utilizzo alternative dell'immobile. In questo ambito, oltre a modelli contrattuali maggiormente adattabili alle diverse esigenze, è necessario rafforzare le tutele e le garanzie per entrambe le parti, affrontando anche il rischio di morosità e l'incertezza nella gestione del rapporto locativo. A tal fine occorre prevedere una cedolare secca al 5% sulla locazione a lungo termine con canoni calmierati insieme a un sistema di garanzia che tuteli la proprietà dalla morosità degli inquilini".

Ancora, "favorire il coinvolgimento degli investimenti privati, attraverso strumenti economici e fiscali capaci di rendere sostenibili gli interventi di edilizia accessibile e sociale, anche di dimensione contenuta sulla strada già definita del Piano casa il cui impatto ad oggi rischia di essere molto limitato ad alcuni contesti urbani di grandi città e "utilizzare in modo strategico le risorse europee, assicurando alle aree caratterizzate da maggiore tensione abitativa un accesso prioritario e semplificato ai finanziamenti destinati alla rigenerazione urbana, al recupero del patrimonio esistente e alla realizzazione di interventi di edilizia sociale e accessibile".

Per quanto riguarda, poi, specificatamente gli affitti brevi, "si tratta di un fenomeno che presenta caratteristiche non omogenee all'interno dell'Unione e che deve essere necessariamente letto alla luce delle differenti condizioni dei mercati immobiliari, delle misure di politica abitativa dei singoli Stati membri. Particolare attenzione deve essere data affinché le misure finalizzate alla tutela dell'accessibilità alla casa, come quelle contenute nel regolamento, non si trasformino in strumenti che modificano automaticamente la pianificazione comunale urbanistica o altri strumenti di governo del territorio. In ogni caso - conclude Ciucci - è necessario equilibrare la difesa del diritto alla casa con la tutela della proprietà privata e il libero utilizzo del proprio bene".

### **Casa: Ance, servono risorse non limiti alla proprietà privata**

Ciucci in audizione in Senato sull'Affordable housing act

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 14 ott - Del regolamento europeo sugli alloggi a prezzi accessibili 'ci convince solo il titolo', cioè la necessità di realizzare case a prezzi abbordabili. Così il presidente dell'Ance, Antonio Ciucci,

in audizione alla commissione Politiche Ue del Senato sul regolamento Ue dell'Affordable housing act. 'Non riteniamo che la risposta a un tema così importante possa essere solamente la regolamentazione degli affitti brevi o la limitazione alla proprietà privata', ha detto Ciucci. Per l'associazione dei costruttori, l'emergenza abitativa nasce soprattutto dal divario tra domanda e offerta di abitazioni. In Italia, ha ricordato il presidente Ance, i permessi di costruire sono passati dai circa 260mila del 2005 a poco più di 50mila all'anno, con un calo dell'80%. Risorse pubbliche, leva fiscale e valorizzazione delle aree e degli immobili disponibili nel patrimonio pubblico dovrebbero concorrere a una politica abitativa di lungo periodo. Il Piano casa del governo rappresenta, secondo Ciucci, 'un primo passo', da potenziare soprattutto sul fronte delle risorse. Mentre da Bruxelles, ha aggiunto, 'ci sarebbe piaciuto avere risorse piuttosto che limitazioni' agli affitti brevi o alla proprietà privata.

**Casa: Ance, servono risorse non limiti alla proprietà privata -2-**  
Le proposte: Zes casa e cedolare al 5% per affitti lunghi

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 14 ott - Una 'Zes Casa' nelle aree a maggiore tensione abitativa, con procedure semplificate e agevolazioni fiscali per aumentare l'offerta di abitazioni accessibili. E' una delle proposte presentate dal presidente dell'Ance, Antonio Ciucci, nel corso dell'audizione. Sul fronte delle locazioni, l'Ance chiede di rendere più conveniente l'affitto a lungo termine, anziché puntare sulle restrizioni agli affitti brevi. La proposta è una cedolare secca ridotta al 5% per i contratti a lungo termine a canone concordato, accompagnata da garanzie contro la morosità e da maggiori tutele per i proprietari. 'Invece di limitarli per norma, diciamo spingiamo gli affitti a lungo termine con una detassazione', ha affermato Ciucci. Il regolamento europeo, nella valutazione dell'associazione, rischia invece di offrire una risposta 'prematura e inadeguata' se non sarà accompagnato da misure capaci di aumentare concretamente il numero di alloggi accessibili. Ciucci ha infine richiamato la necessità di un quadro normativo più chiaro e aggiornato, in grado di favorire lo sviluppo degli interventi e rendere sostenibili gli investimenti.

**Casa, Ance: Regolamento Ue risposta prematura e inadeguata**  
Ciucci al Senato: problema va affrontato con visione più ampia

Roma, 14 ott. (askanews) - "La casa è un'infrastruttura sociale e come tale necessita di una politica pluriennale con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ha bisogno. Non solo case popolari quindi ma anche case sociali dedicate a quella fascia della popolazione che non è indigente, ma che non riesce

ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato soprattutto nelle città attrattive: il cosiddetto 'ceto medio'. A fronte di queste considerazioni, il regolamento sugli alloggi accessibili non può che rappresentare una risposta prematura e inadeguata ad un problema che deve essere affrontato con una visione molto più ampia. Bisogna partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa. In Italia, anche se la popolazione diminuisce, i nuclei familiari, sempre più piccoli, continuano ad aumentare". Lo ha affermato il presidente dell'Ance, Antonio Ciucci durante una audizione al Senato sull'affordable housing act della Commissione europea.

Su questi temi, Ciucci ha illustrato le proposte dell'associazone. "La designazione di un'area come soggetta a 'stress/tensione abitativa' dovrebbe pertanto tradursi non soltanto nella possibilità di introdurre limitazioni, ma soprattutto nell'attivazione di un quadro di strumenti normativi, urbanistici, economici e fiscali finalizzati ad aumentare l'offerta", ha detto.

"Si potrebbe ipotizzare un percorso procedurale adeguato alla scala dei progetti diffusi: un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificità territoriali pensando anche di mutuare il modello "ZES" e immaginare una "ZES Casa" (es. sportelli unici per la casa, iter autorizzativi ridotti e certi; varianti urbanistiche semplificate; rimodulazione degli oneri per gli interventi che producono alloggi accessibili; accesso preferenziale ai fondi nazionali dedicati alla casa)".

In particolare, secondo l'Ance occorre: semplificare e accelerare gli interventi edilizi e urbanistici, soprattutto quelli di recupero e riuso adattivo del patrimonio esistente, accompagnando le semplificazioni con incentivi e meccanismi di compensazione che tengano conto dei maggiori costi che tali interventi comportano rispetto alle nuove costruzioni; rendere più attrattiva la locazione a lungo termine, intervenendo sui fattori che oggi possono spingere i proprietari verso forme di utilizzo alternative dell'immobile. In questo ambito, oltre a modelli contrattuali maggiormente adattabili alle diverse esigenze, è necessario rafforzare le tutele e le garanzie per entrambe le parti, affrontando anche il rischio di morosità e l'incertezza nella gestione del rapporto locativo. A tal fine occorre prevedere una cedolare secca al 5% sulla locazione a lungo termine con canoni calmierati insieme a un sistema di garanzia che tuteli la proprietà dalla morosità degli inquilini. Favorire il coinvolgimento degli investimenti privati, attraverso strumenti economici e fiscali capaci di rendere sostenibili gli interventi di edilizia accessibile e sociale, anche di dimensione contenuta sulla strada già definita del Piano casa il cui impatto ad oggi rischia di essere molto limitato ad alcuni contesti urbani di grandi città. Utilizzare in modo strategico le risorse europee, assicurando alle aree caratterizzate da maggiore tensione abitativa un accesso prioritario e semplificato ai finanziamenti destinati alla rigenerazione urbana, al recupero del patrimonio esistente e alla realizzazione di interventi di edilizia sociale e accessibile.

"Per quanto riguarda, poi, specificatamente gli affitti brevi, si tratta di un fenomeno che presenta caratteristiche non omogenee all'interno dell'Unione e che deve essere necessariamente letto alla luce delle differenti condizioni dei mercati immobiliari, delle misure di politica abitativa dei singoli Stati membri. Particolare attenzione deve essere data, secondo ANCE, affinché le misure finalizzate alla tutela dell'accessibilità alla casa, come quelle contenute nel regolamento, non si trasformino in strumenti che modificano automaticamente la pianificazione comunale urbanistica o altri strumenti di governo del territorio. In ogni caso - ha detto Ciucci - è necessario equilibrare la difesa del diritto alla casa con la tutela della proprietà privata e il libero utilizzo del proprio bene".

#### **Casa: Ance, regolamento Ue su alloggi e' risposta inadeguata =**

(AGI) - Roma, 14 ott. - "Negli ultimi mesi, la questione abitativa e' tornata prepotentemente al centro dell'agenda pubblica e l'Ance valuta positivamente l'avvio del Piano Casa varato dal Governo, che rappresenta una prima importante risposta a una carenza di offerta abitativa che si trascina da troppi anni". Lo ha detto il presidente di Ance Antonio Ciucci, in audizione In Commissione Politiche UE del Senato su Affordable Housing Act.

Per Ance, "la casa e' un'infrastruttura sociale e come tale necessita di una politica pluriennale con regole e risorse necessarie per garantire una casa a chi ha bisogno. Non solo case popolari quindi ma anche case sociali dedicate a quella fascia della popolazione che non e' indigente, ma che non riesce ad accedere al bene casa per i prezzi troppo alti del mercato soprattutto nelle citta' attrattive: il cosiddetto ceto medio". A fronte di queste considerazioni, ha sottolineato il presidente di Ance, "il regolamento sugli alloggi accessibili non puo' che rappresentare una risposta prematura e inadeguata ad un problema che deve essere affrontato con una visione molto piu' ampia. Bisogna partire dal forte disallineamento tra domanda e offerta di casa. In Italia, anche se la popolazione diminuisce, i nuclei familiari, sempre piu' piccoli, continuano ad aumentare. La domanda abitativa e' cresciuta ma e' profondamente cambiata, e l'offerta non si e' adeguata con la stessa rapidita'". (AGI)Man

#### **Ciucci (Ance): ipotizzabile una Zes Casa per semplificazioni =**

(AGI) - Roma, 14 ott. - "Si potrebbe ipotizzare un percorso procedurale adeguato alla scala dei progetti diffusi: un quadro di semplificazioni calibrato sulle specificita' territoriali pensando anche di mutuare il modello Zes e immaginare una Zes Casa. Ad esempio: sportelli unici per la casa, iter autorizzativi ridotti e certi; varianti urbanistiche semplificate; rimodulazione degli oneri per gli interventi che producono alloggi accessibili; accesso preferenziale ai fondi nazionali dedicati alla casa". Lo ha detto il presidente di Ance Antonio Ciucci, in audizione In Commissione Politiche UE del Senato su Affordable Housing Act. (AGI)Man