

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# Proposte per un piano Casa Accessibile

# CITTÀ SEMPRE PIÙ AFFOLLATE

Più del **50%**  
della popolazione  
mondiale vive in città



In Europa il **75%**  
della popolazione  
vive nelle aree  
urbane



In Italia oltre **21 milioni** di persone  
vivono nelle città metropolitane

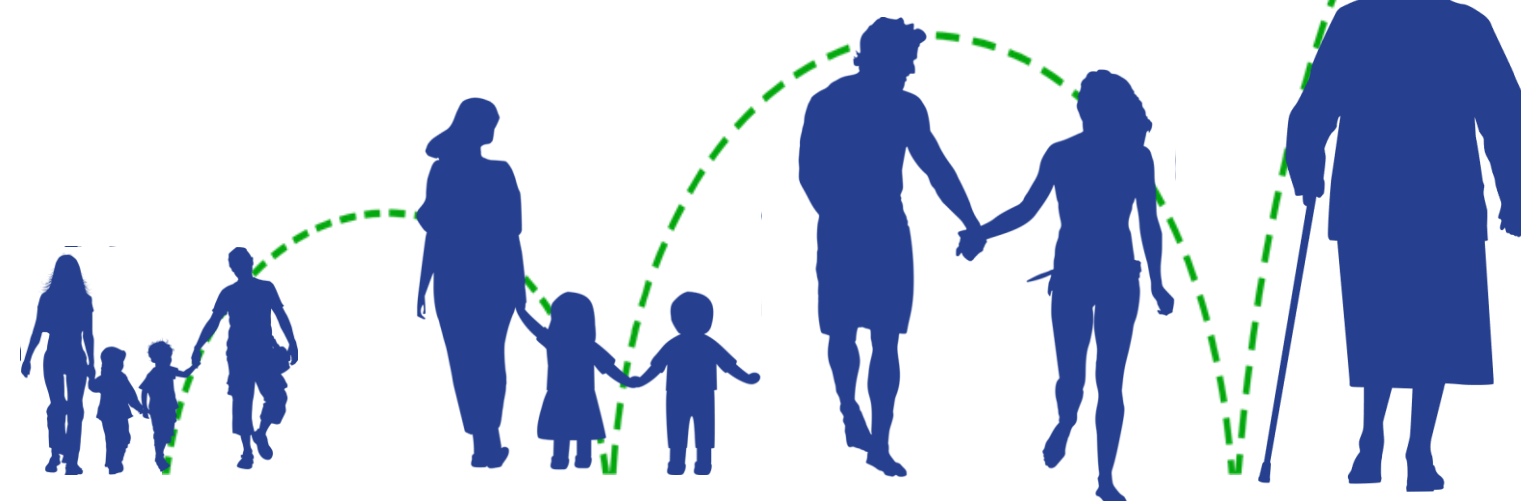


# FAMIGLIE SEMPRE PIU PICCOLE

Over 65 rappresentano un quarto della popolazione, nel 2050 arriveranno a un terzo

 2024  2050

Diminuiscono le coppie con figli mentre crescono quelle senza o nuclei monogenitoriali e persone sole



# EMERGENZA CASA

**10 milioni di famiglie**  
potenzialmente hanno difficoltà  
ad accedere alla casa

Oltre **2 milioni di famiglie**  
vogliono cambiare abitazione

**650 mila** famiglie  
aspettano  
un alloggio  
pubblico



Un terzo delle famiglie  
in affitto spende per  
l'abitazione il **40%**  
del reddito





# COSA PUÒ FARE L'EUROPA?

Casa emergenza  
comune in Europa

Prezzi delle case in UE  
**+48%** tra il 2015 e il 2023

Affitti più onerosi:  
tra il 2010 e il 2022 **+18%**



Per la prima volta un Commissario europeo e una commissione parlamentare speciale per l'emergenza abitativa

Proposta di raddoppio dei fondi strutturali – all'Italia  
**+ 729 M€**



# COSA SERVE

1

Regole urbanistiche ed edilizie semplificate

2

Leve fiscali e finanziarie

3

Collaborazione tra pubblico e privato

4

Nuova governance statale con risorse nazionali ed europee

# COSA STA FACENDO L'ITALIA?

Linee Guida  
sperimentali  
ERP/ERS  
Legge di Bilancio  
2024



PIANO CASA  
ITALIA  
Legge di Bilancio  
2025



Totale risorse pubbliche **660 milioni:**  
100 mln x progetti pilota Linee Guida  
+ 560 mln x Piano casa Italia



# IL RUOLO DEI PRIVATI

## PROPOSTA PER UN PIANO NAZIONALE DI CASA ACCESSIBILE

*in partnership con Confindustria*

### LA FINALITA'

Sviluppare un modello di intervento pubblico-privato per favorire un'offerta abitativa **flessibile** (locazione e vendita) e rispondere alle diverse esigenze della **popolazione**



# LA LEVA URBANISTICA



favorire le iniziative di edilizia residenziale accessibile con norme urbanistiche semplificate e procedure amministrative veloci

## Come?

- Semplificare i permessi e le approvazioni su scala urbanistica ed edilizia per attrarre investimenti privati (es. permesso di costruire convenzionato, accordi pubblico-privati, varianti semplificate).
- Priorità per interventi di recupero agevolando i mutamenti di destinazione d'uso.
- Consentire interventi di riconversione su aree già interamente impermeabilizzate.
- Superare i limiti di altezza, densità e distanza del DM 1444/1968 attraverso una valutazione progettuale collaborativa tra privati e amministrazione, focalizzata sugli obiettivi sociali dell'intervento.

# LA LEVA URBANISTICA



bilanciare la sostenibilità economica degli interventi che rispondono ad esigenze sociali

- Assegnazione (con diritto di superficie o altre forme concessorie o contrattuali) di aree di proprietà pubblica per interventi finalizzati ad alloggi accessibili.
- Esenzione dal contributo straordinario e dal costo di costruzione
- Oneri di urbanizzazione calcolati sulle volumetrie e superfici che superano quelle originarie.
- Considerare gli alloggi accessibili come standard che non comportano il reperimento di ulteriori standard. L'eventuale compensazione del carico urbanistico è affidata al Comune tramite la previsione di un Fondo per riqualificazione della città pubblica.
- Possibilità di ricomprendere nelle finalità sociali anche altre tipologie di destinazione di utilizzo (es. anziani, studenti e lavoratori).
- Realizzazione servizi e funzioni complementari alla residenza per garantire l'integrazione sociale.

Come?



# LA LEVA FINANZIARIA

## NECESSARIO UN FINANZIAMENTO MULTILIVELLO

Enti pubblici, investitori istituzionali (BEI, CDP), fondi d'investimento "pazienti" (fondazioni bancarie locali, fondi pensione), risparmio di investitori non professionali

## SFIDA

Ridurre i rendimenti degli investitori non professionali

## DIVERSE OPZIONI

- ❖ Fondo immobiliare locale pubblico-privato (SGR)
- ❖ SPV (Special Purpose Vehicle) con investitori in equity. Una valida opzione potrebbe essere la cartolarizzazione immobiliare (istituita dalla Legge 130/1999)

## SOLUZIONE

Garanzia statale per gli investitori non professionali che sottoscrivono notes, creando una sezione speciale nel Fondo Prima Casa (Consap/MEF) con l'attivazione di una garanzia dedicata per l'operazione

Adatta per operazioni sociali, perché i costi di gestione sono più accessibili

In questo modo si avrebbe una riduzione del rischio di perdita in conto capitale che sarebbe equiparabile al rischio dei titoli di Stato (BTP)

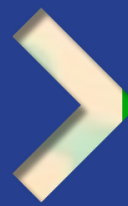


# LA LEVA FISCALE

Incentivi fiscali per ridurre i costi di produzione e gestione degli alloggi (cessione/locazione) e rendere la casa accessibile



# LA LEVA FISCALE: 2 MODELLI DI AZIONE



MODELLO A: costituzione di una “società veicolo” che finanzia l’acquisto di aree e/o immobili da riqualificare per destinarli alla locazione attraverso l’emissione di titoli (cd. “notes”) sottoscritti da famiglie, imprese, investitori qualificati e soggetti istituzionali, a fronte di un rendimento

MODELLO B: sviluppo diretto da parte di imprese e investitori qualificati che costruiscono o acquisiscono immobili da riqualificare per destinarli alla locazione accessibile

In entrambe le ipotesi, occorre intervenire sia sulla fase iniziale di sviluppo dei progetti, connessa all’acquisto da parte delle SPV o delle imprese, degli asset da valorizzare per la successiva destinazione alla locazione “accessibile”, sia sulla successiva fase di gestione degli immobili



# LA LEVA FISCALE: fase iniziale

In entrambi i modelli occorre agevolare la fase iniziale di acquisto degli asset da valorizzare

MODELLO A

MODELLO B

Se l'acquisto riguarda un asset da valorizzare occorre prevedere un incentivo simile alla cd. "valorizzazione edilizia" che riconosca l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro) ai trasferimenti di immobili a favore delle SPV o delle imprese.

Se l'acquisto riguarda immobili già ristrutturati da destinare alla locazione accessibile occorre prevedere un incentivo simile alla cd. "agevolazione Scellier" e riconoscere alla SPV o all'impresa la possibilità di detrarre una quota (es. 20%) del corrispettivo di acquisto dell'immobile a condizione che l'abitazione medesima, entro un determinato limite di tempo dall'acquisto (1 anno) sia destinata alla locazione a canoni accessibili.



# LA LEVA FISCALE: fase di gestione

La fase successiva di gestione degli immobili destinati alla locazione accessibile si diversifica a seconda del modello di riferimento

MODELLO A - costituzione di una "società veicolo": occorre prevedere un regime fiscale di favore per i rendimenti ossia una detassazione integrale per gli investitori/famiglie e l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito con aliquota «secca» pari ad es. al 12.50% per gli investitori-imprese

MODELLO B - sviluppo diretto da parte di imprese: occorre agire sull'aspetto fiscale, oggi fortemente penalizzante, connesso all'imposizione dei redditi da locazione abitativa: attribuendo la qualifica di "immobili strumentali" alle unità abitative locate dalle imprese che sviluppano programmi di edilizia residenziale, consentendo, così, il processo di ammortamento, la deducibilità dei costi di manutenzione e gestione, e la piena deducibilità dell'IMU pagata su tali immobili