

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

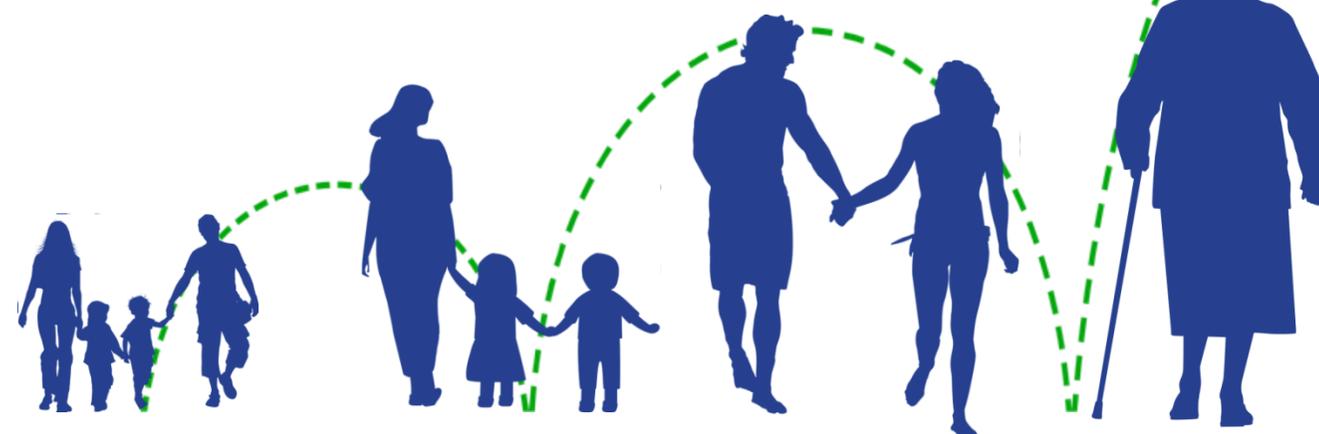


FAMIGLIE SEMPRE PIU PICCOLE

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