

«Passo avanti importante sull'emergenza abitativa ma servono ievie fiscali»

intervista a Federica Brancaccio, di Flavia Landolfi

Presidente Brancaccio, a bruciapelo: che giudizio dà del Piano casa?

«Siamo molto contenti. È da anni che parliamo di emergenza abitativa e della necessità di dare una risposta alle città. Si è passati dalle dichiarazioni di emergenza al tentativo di mettere in pratica misure concrete. Il fatto che ci sia un decreto legge segna l'avvio di un percorso. Certo, la sfida è complessa: l'emergenza abitativa si è stratificata in decenni e non esistono risposte semplici».

Il primo pilastro è quello pubblico. Che impressione ne ha?

«Sì. Si punta sul recupero e sulla manutenzione degli alloggi esistenti, molti dei quali oggi non sono agibili, insieme all'esigenza di nuovi alloggi. Qui vediamo positivamente semplificazioni, governance e risorse: erano esattamente le cose che chiedevamo».

Vi convince il modello di governance?

«Bisognerà capire meglio come funzionerà. Speriamo soprattutto che questa parte possa partire subito. Molto dipenderà da come saranno organizzati gli interventi».

Può essere un mercato comparabile al Superbonus per le imprese?

«Probabilmente no, guardando ai volumi del Superbonus. Però qui c'è una visione di medio-lungo periodo che è cruciale per il Paese. Se il piano sarà ben strutturato, con fondi, semplificazioni e governance efficaci, può diventare un mercato stabile che consente alle imprese di organizzarsi nel tempo».

Sul terzo pilastro, quello privato, qual è la vostra lettura?

«L'impianto è più articolato. Si punta a investimenti di grande scala, sopra il miliardo, con semplificazioni e deroghe importanti. E sappiamo che ci sono già fondi interessati a investire».

Qui cosa vi aspettate?

«Le semplificazioni dovrebbero essere estese anche a interventi più piccoli, con impatto sociale positivo ed elevati standard di efficientamento. Non solo grandi fondi, ma anche operazioni territoriali più puntuali».

Quasi metà delle risorse obiettivo derivano da fondi già esistenti per la rigenerazione urbana. È un rischio?

«È un punto da approfondire. Quei fondi erano diffusi anche nelle città intermedie e nei piccoli comuni. Se diventano sostitutivi e non aggiuntivi, c'è il rischio che si concentrino solo nelle grandi aree a tensione abitativa, lasciando scoperti altri territori».

A giorni inizierà il dibattito in Parlamento. Quali modifiche chiedete?

«Sul pubblico, bene deroghe e semplificazioni, ma senza fare sconti sulla trasparenza delle gare. Sul privato chiediamo chiarimenti tecnici e maggiore flessibilità».

A cosa si riferisce?

«Alla rigidità del rapporto 70%-30% tra edilizia convenzionata e libero mercato. In alcuni territori può funzionare, in altri no. Serve lasciare più valutazione al commissario per far stare in piedi i piani economici».

E cos'altro?

«Manca tutta la parte fiscale, ed è un'assenza rilevante. Noi abbiamo sempre detto che servono strumenti normativi, economici e fiscali. Se devo mettere sul mercato alloggi a canoni accessibili, con i costi di costruzione attuali e il costo del capitale, senza leve fiscali è difficile far tornare i conti».

Per esempio?

«Quando a vendere o affittare è una società, per il privato l'Iva diventa un costo. Si potrebbe almeno ridurre l'aliquota al 5% per l'abitare accessibile. Ma si potrebbe anche chiedere all'Europa una deroga per arrivare all'azzeramento dell'Iva sulla casa sociale».

Il Rent to buy vi convince?

«Il principio è giusto, ma oggi servono strumenti più flessibili, coerenti con una società in cui le esigenze familiari cambiano più rapidamente».

Ultimo punto: il caro materiali che è sparito dal DI Infrastrutture. E adesso?

«Siamo molto preoccupati. Sul residenziale dallo scoppio della guerra dell'Ucraina in poi, l'impatto dei rincari dei materiali vale circa un 12% di aumento dei costi. Nei cantieri pubblici le imprese aspettano ancora circa 2 miliardi di ristori per il 2024 e il 2025. Al Mit avevamo condiviso alcune misure tampone, come la sospensione del recupero delle anticipazioni e lo stop temporaneo di alcuni cantieri, che però non sono arrivate nel decreto. Ci aspettiamo che vengano recuperate nei prossimi provvedimenti».