



La gamba privata penalizza gli impieghi sotto il miliardo

Le audizioni

Brancaccio (Ance):
«Servono più agevolazioni per gli interventi minori»

Giuseppe Latour

«In assenza di un sistema di incentivi più incisivo il rischio è che l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione possa scoraggiare la partecipazione di quegli operatori che dovrebbero sostenere l'investimento per l'intero arco dei trenta anni». Sono le parole della presidente Ance, Federica Brancaccio, con le quali ieri, nel corso delle audizioni in commissione Ambiente alla Camera, i costruttori hanno sollevato il velo sulla principale criticità della parte privata del programma pensato dal Governo per contrastare l'emergenza abitativa. Gli interventi sotto il miliardo non hanno accesso alle semplificazioni più consistenti, con la conseguenza che i numeri degli eventuali investimenti privati non sono sostenibili.

Se per gli interventi di grandi dimensioni, con un rilevante finanziamento estero, il decreto - dice Brancaccio - «garantisce un sistema di semplificazioni e agevolazioni apparentemente adeguate, per gli interventi minori non sono previste analoghe attenzioni». Per questo motivo, è necessario intervenire «con una serie di ulteriori strumenti, normativi, economici e fiscali, che possano assicurare una dimensione più diffusa, sotto il profilo territoriale e dimensionale, dell'attuazione del Piano casa». Su questa stessa linea, servirebbero correzioni sul rapporto 70/30 per gli investimenti a prezzi calmierati. Queste percentuali potrebbero in alcuni casi «non funzionare pienamente».

Vanno su una linea complementare le correzioni chieste da Confindustria **Assoimmobiliare**, rappresentata dal presidente **Davide Alber-**

tini Petroni. Andrebbe, così, precisato che «la soglia minima di investimento pari a un miliardo di euro possa essere raggiunta anche attraverso programmi articolati su più interventi localizzati in Comuni o Regioni differenti».

Ancora, «andrebbe chiarito che i programmi possano comprendere anche interventi già approvati o avviati» e «occorrerebbe precisare che il requisito del miliardo di euro non debba essere necessariamente composto da capitali esteri». Attualmente la disciplina speciale del Piano, con una notevole semplificazione, è limitata agli investimenti che hanno una componente estera. Una scelta «difficilmente giustificabile». Il fast track amministrativo del piano dovrebbe «trovare applicazione generalizzata» e non essere limitato «ai soli programmi strategici sopra la soglia del miliardo di euro». Mentre sul 70/30 servirebbero «meccanismi di flessibilità».

Il presidente dell'Anac, Giuseppe Busia sottolinea, anzitutto, che «la proliferazione di commissari che hanno ciascun un regime differente fa scaturire problematiche interpretative, creando possibili intoppi». C'è, poi, l'esigenza «di circoscrivere i poteri in deroga», inseriti nel Piano. Sarebbe, ancora, «opportuno prevedere sopra una certa soglia la progettazione digitale, perché favorisce la creazione di progetti che consentono di governare la complessità dei cantieri, accelerandone la realizzazione». Sulla ricognizione degli immobili, «sarebbe utile anche creare una banca dati dei progetti digitali».

L'associazione dei Comuni, l'Anci, rappresentata dalla sindaca di Firenze, Sara Funaro, si concentra invece sull'edilizia popolare e sociale. I sindaci sottolineano che «il Programma straordinario di manutenzione e recupero di patrimonio di edilizia resi-

denziale pubblica e sociale non stanziava nuove risorse». Un problema che riguarda, soprattutto, «le eventuali risorse aggiuntive pari a 4,8 miliardi del fondo rigenerazione urbana che possono essere destinate in parte, per le annualità 2027-2034, alle misure di Erp e Ers». Un tema, quello degli alloggi popolari, centrale anche per Federcasa che invece analizza soprattutto la governance, chiedendo attraverso il presidente Marco Buttieri che «le risorse destinate al recupero degli alloggi Erp siano assegnate direttamente alle Aziende casa territoriali».

Passando ai professionisti, Sandro Catta del Consiglio nazionale degli ingegneri propone di introdurre un dissenso motivato ancora più forte per la Pa, indicando gli interventi e le misure che porterebbero all'assenso. Il presidente del Consiglio nazionale degli architetti, Alessandro Panci si concentra sui progetti e chiede «l'utilizzo di procedure come il concorso di progettazione, che accorcia i tempi». Il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Paolo Biscaro ipotizza di «fare ulteriori ragionamenti sull'utilizzo dei dati Omi, che nascono per una finalità diversa dal monitoraggio del mercato».

Ma i soggetti ascoltati ieri sono molti altri. Cna e Confartigianato chiedono la suddivisione degli interventi in lotti funzionali e requisiti di accesso ai bandi che favoriscano la partecipazione delle imprese territoriali. Per il presidente di Green building council Italia, Fabrizio Capaccioli, nel decreto bisogna «distinguere chiaramente tra edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale ed edilizia integrata». Per Legacoop, «occorre prestare un'attenzione diversa alla dimensione cooperativa, dando priorità anche alla locazione a canone calmierato». Per la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, serve il coinvolgimento delle associazioni degli agenti immobiliari, per garantire «una maggiore attinenza alla realtà nella determinazione dei canoni a prezzi calmierati».

Albertini Petroni
(Assoimmobiliare):
«Difficile giustificare il trattamento di favore per le parti estere»

© RIPRODUZIONE RISERVATA