

La proposta degli immobilieri per abbattere il costo dei terreni e realizzare alloggi in affitto

Aree a standard per le case sociali

Tamburini (Assoimmobiliare): «Nella Capitale possibile fare nuove residenze per 33.500 persone»

Per realizzare nuovi alloggi in affitto nelle grandi aree urbane si potrebbero utilizzare le aree a standard. A lanciare la proposta è Assoimmobiliare, in occasione della sua assemblea annuale, svoltasi la scorsa settimana a Roma. L'associazione degli immobilieri ha chiesto al Censis di verificare la praticabilità di questa ipotesi in alcune grandi città, ricordando che a Milano, l'utilizzo di queste aree è già una realtà. L'analisi è stata fatta su Roma e proseguirà con Torino e Napoli.

«In tutta Italia – valuta Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare – ci possono essere circa 6-700 milioni di metri quadrati di aree a standard inutilizzate, da destinare in parte a realizzare alloggi in affitto a canone contenuto».

La proposta punta a superare il principale ostacolo che frena gli operatori privati – inclusi società e fondi immobiliari – intenzionati a realizzare alloggi a bassa redditività: il costo delle aree. Il diritto di edificare, segnala Assoimmobiliare, può arrivare a 2.000 euro a metro quadrato; con le aree a standard si scenderebbe a 100-200 euro a mq. L'idea, sintetizza Tamburini, «è mettere a disposizione le molte aree pubbliche "fannullone", ossia inutilizzate».

Analizzando il nuovo Prg della Capitale, il Censis ha calcolato che utilizzando circa il 5% del totale delle aree a standard sarebbe possibile realizzare alloggi per 1,22 milioni di metri quadrati, per oltre 33.500 persone.

La valutazione è stata fatta considerando i soli 53,7 milioni di metri quadrati di aree a standard (verde, parcheggi e servizi) presenti nelle zone dove sono ancora possibili interventi di trasformazione urbana. E poi limitando ulteriormente il campo ai soli standard di servizi (12,5 milioni di mq) – lasciando quindi invariate le aree riservate a verde e parcheggi – di cui una quota (pari a 5,36 milioni di mq) potrebbe essere destinata all'housing.

Come si diceva, questa strada è stata peraltro già aperta dal Comune di Milano, che sulle aree a standard ha costruito un ampio pro-

gramma in più fasi. Nei prossimi giorni sono attese due nuove gare – rivolte l'una a investitori privati e l'altra a operatori etici – per realizzare nuovi alloggi su aree a standard.

Secondo il presidente del Censis, Giuseppe De Rita, l'idea deve essere comunque condivisa fino in fondo prima di essere messa in atto. «Non si può dire "prendo le aree a standard per farci alloggi pubblici". Bisogna creare un consenso». Un consenso che, più in generale deve anche tenere conto del fatto che, sempre secondo l'autorevole sociologo, è ormai finita «la grande saga della proprietà immobiliare». Cioè quella tensione che per decenni, a partire dal secondo dopoguerra ha alimentato una continua corsa del ceto medio alla proprietà immobiliare. La corsa è continuata anche oltre gli anni '90, quando però il quadro macroeconomico ha cominciato a cambiare. E il ceto medio ha cominciato a pagare un prezzo sempre più insostenibile per la casa in proprietà.

Dunque, meglio orientarsi all'offerta di case in affitto. Anche perché la domanda primaria si è molto modificata, con l'ingresso di categorie nuove, dagli immigrati (regolari o meno) agli studenti universitari, alle nuove famiglie, ai giovani, agli sfrattati. Di fronte a questa vera e propria nuova emergenza, lo Stato – è sempre De Rita che parla – si è totalmente ritirato, lasciando che la situazione scivolasse nell'attuale emergenza nazionale. Da qui la proposta di Assoimmobiliare. Oltre all'abbattimento del costo dei terreni attraverso la scelta delle aree a standard, si punta anche a una fiscalità ridotta, prevedendo l'estensione del regime previsto per la prima casa in proprietà anche agli alloggi da dare in locazione a canone calmierato. «Sulla fiscalità si è avvantaggiata la proprietà e non l'affitto – ha rimarcato Caro Puri Negri, amministratore delegato di Pirelli Real Estate –: bisogna recuperare questa distanza a cominciare dall'Iva, dove lo Stato può fare la sua parte e oltre un certo limite deve invece intervenire l'Europa». ■