

Un'occasione per l'Edilizia residenziale pubblica ¹ di Umberto Vacca e Pietro Marini

Quando si parla di patrimonio edilizio pubblico occorre immediatamente volgere al plurale il termine. Stato, Regioni, Province, Comuni, Enti vari etc. possiedono patrimoni edilizi ampi anche nel settore residenziale, avendo in comune la sgradevole caratteristica di ricavarne una redditività molto bassa con costi di gestione e manutenzione alti. L'effetto perverso è che in linea generale i costi nel loro complesso superano i ricavi. Accanto a questa considerazione bisogna ricordare che la disponibilità di spesa statale pubblica in Italia è molto limitata a causa di un debito pubblico ormai cresciuto al limite della sostenibilità rispetto al PIL nazionale.

Se focalizziamo la nostra attenzione al patrimonio residenziale pubblico nella Provincia di Livorno appare chiaro che è difficile pensare in questo momento ad azioni di mano pubblica per un intervento coordinato e teso a migliorare la qualità del patrimonio (intesa sia come qualità dell'abitare ma anche come abbattimento di costi futuri di manutenzione) quindi valorizzazione.

Va sottolineato che a Livorno, in seguito alla prima legge promulgata in Italia per facilitare la costruzione di case popolari (la legge n 251 del 31.05.1903, già nel periodo a cavallo fra le due guerre, si era verificato un forte impulso alla costruzione di abitazioni ad uso residenziale pubblico, tradizione mantenuta nel tempo che annovera Livorno come città con più alto rapporto fra abitazioni pubbliche ed abitanti. Se però analizziamo la qualità delle abitazioni non si può però trascurare il fatto che i piani di alienazione hanno sempre vista l'attenzione della domanda rivolta ad appartamenti di buona qualità, lasciando in mano agli enti comparti di patrimonio datato e nelle peggiori condizioni.

Se inoltre passiamo a valutare lo stato delle imprese edili della Provincia, come di ogni altro operatore del comparto edile, ci accorgiamo di essere in presenza di uno stato di crisi gravissima, quasi irreversibile. Per onestà intellettuale, dobbiamo ammettere che l'industria dell'edilizia in Italia non ha mai prestato grande attenzione all'esistente.

In questo quadro irrompe in modo importante, seppure episodico e legato al momento attuale, il Decreto Legge n. 34 del Rilancio che introduce nel mondo delle detrazioni fiscali il supercredito di imposta del 110%.

E si rivolge a:

A. Condomini

B. Persone fisiche

C. Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché agli enti aventi stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica

D. Cooperative di abitazione indivisa

Cosa si può fare:

1) Coibentazione involucro con superficie almeno >25% superficie disperdente

2) Installazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento con requisiti di alta efficienza in condominio

¹ Da: Pubblicazione "Livorno, porta a mare della Toscana". Settembre 2020

- 3) Installazione di caldaie ad alta efficienza per le unità immobiliari indipendenti
- 4) Installazione di impianto fotovoltaico
- 5) Installazione di colonne di ricarica per veicoli elettrici

Il provvedimento sfrutta il meccanismo della cessione del credito fiscale o dello sconto in fattura. È evidente l'attenzione che il Decreto Legge n. 34 del Rilancio pone nei confronti degli Istituti assimilati o assimilabili agli IACP. Addirittura tra le modifiche al decreto appare la proroga per gli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari, per cui le detrazioni fiscali potenziate per gli interventi di efficienza energetica si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 10 gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

Sarebbe logico pensare che il raccordo fra il governo centrale, le Regioni, fino ai comuni e agli enti di governo del territorio sia stato elemento di concerto al fine di ottimizzare i risultati. Sarebbe logico, ma è avvenuto? e se è avvenuto a che punto è? Consideriamo che con le elezioni alle porte sicuramente la politica abitativa soprattutto nel senso di saper dare risposta sarà una priorità delle proposte politiche.

Al di là degli elementi tecnici e le problematiche note o di cui si aspettano chiarimenti con la Circolare di prossima emanazione da parte della Agenzia delle entrate, possiamo pensare che sia uno strumento che la Lode di Livorno potrebbe utilizzare?

La Lode di Livorno gestisce un patrimonio immobiliare di quasi 10.000 appartamenti di cui circa 7.000 nel comune di Livorno, con una buona percentuale di appartamenti che potrebbero essere oggetto di opere quali quelle previste nel decreto 34.

Ipotizzando (con molta buona fantasia considerando i problemi burocratici) che circa 2.000 appartamenti fossero oggetto di questo tipo di intervento, con un valore unitario che si può stimare in € 20/25 mila, avremmo una massa di lavoro di € 40/50 milioni senza attingere ai fondi dell'Ente. A questi si potrebbero affiancare le risorse già individuate da Regione Toscana per il triennio 2020-2022 per 35,4 milioni di Euro destinati al miglioramento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e già ripartite tra i vari Lode. Oltre a 13 milioni di euro a sostegno del pagamento degli affitti a libero mercato.

Se configuriamo un raccordo tra interventi relativi al 110% e finanziamenti regionali si può ipotizzare una capacità di intervento sulla qualità non solo dell'alloggio ma anche dell'ambiente urbano ad esso relativo.

Accanto a queste considerazioni diventa estremamente importante la possibilità di lavoro che si offrirebbe al mondo dell'edilizia, cambiandone forse le sorti attualmente fortemente negative.

E abbiamo trascurato l'intervento privato che in questi giorni si sta organizzando quasi come in un assalto all'albero della cuccagna.

Per concludere, però, è indispensabile che sia Governo centrale che la Regione Toscana, sia in termini politici che di apparato, esaltino le possibilità di intervento con la semplificazione e velocizzazione delle procedure. È indubbio che gli strumenti procedurali attualmente in uso sono farraginosi e con tempistiche difficilmente prevedibili. Soprattutto la Regione Toscana potrebbe essere di esempio attivando forti segnali di semplificazione delle procedure e di riduzione dei tempi di istruttoria, attuazione e scelta dei programmi. Ricordiamo che la proroga dei tempi concessi è al 30 giugno 2022 cioè fra soli due anni. Due anni in un programma edile non sono un tempo lungo, è necessario avere strumenti immediati per rientrare in questa tempistica.

Problemi:

- a) Organizzare gli interventi (burocrazia? tempi delle decisioni?)
- b) Mancanza di liquidità da parte delle imprese

c) Istituti di credito disposti ad intervenire accettando i crediti di imposta?

d) Certezze (garanzie?)

Aggiungiamo che ad oggi non è stata emanata la Circolare esplicativa da parte della Agenzia delle entrate. In essa deve essere definito, fra le altre cose il prezziario di riferimento delle opere. Il suo contenuto potrebbe modificare fortemente la convenienza ad operare.