

L'ANALISI

Marco Morino

Sostituzione edilizia molla per il rilancio

Dopo otti anni consecutivi di crisi, nei quali il settore ha perso il 34% degli investimenti e oltre mezzo milione di posti di lavoro contribuendo ad aggravare ulteriormente la recessione dell'economia italiana, il 2016 potrebbe rappresentare l'anno di svolta per l'industria delle costruzioni. L'Ance stima un ripresa modesta (+1%) ma significativa degli investimenti in edilizia. I livelli pre-crisi restano lontani anni luce, tuttavia l'inversione di tendenza potrebbe preludere a un risveglio dell'edilizia e dei settori connessi (compreso il calcestruzzo), che da soli rappresentano circa un terzo del Pil. Dobbiamo essere consapevoli che senza un recupero dell'edilizia non ci sarà ripresa stabile e duratura dell'economia nel suo complesso. Le prospettive di investimento future sembrano riguardare più il mercato del recupero, della manutenzione e della riqualificazione dell'esistente piuttosto che interessare gli investimenti in nuove abitazioni e le costruzioni non residenziali. Le misure fiscali contenute nella legge di

stabilità 2016 assumono un ruolo sicuramente importante per il rilancio del mercato immobiliare e per l'avvio della ripresa delle costruzioni: introduzione della detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B; conferma della proroga del potenziamento delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di efficientamento energetico degli edifici; eliminazione dell'imposizione patrimoniale sulla prima casa; agevolazioni fiscali per il leasing immobiliare per la prima casa. Anche il social housing costituisce una potente molla per la ripresa dell'edilizia. Una svolta, sottolinea Carlo Cerami, presidente di Investire Sgr, potrebbe arrivare da uno strumento ancora poco diffuso in Italia: la sostituzione edilizia. Il concetto implica la demolizione e la nuova costruzione in loco di edifici vecchi, obsoleti, non a norma. Un esempio su tutti: in Italia ci sono sei milioni di edifici situati in zone sismiche e il 55% di questi ha più di 40 anni di vita, con il 70% costruito prima delle norme antisismiche. Un'ottima opportunità per avviare interventi di sostituzione edilizia. «Questo strumento - osserva Cerami - non è adeguatamente contemplato dai piani regolatori dei Comuni mentre potrebbe rappresentare una valida alternativa alle ristrutturazioni edilizie perché consentirebbe di bonificare alla radice la quota più vecchia del patrimonio immobiliare nazionale».

