

## **ASPEI. Mondocasa: il punto della situazione**

19.03.08 Dei tanti problemi dai quali l'Italia del 2008 è afflitta ritengo che quello della casa sia il peggiore. Sia che lo si veda in termini di nuovi soggetti (giovani, dipendenti che devono cambiare città, immigrati) che necessitano della casa, che di persone anziane - o comunque mature - che la casa l'hanno perduta a seguito di traversie varie, il mercato reale in questo momento non offre soluzioni al bisogno più elementare del vivere civile. Non dà risposte alle persone e famiglie "normali" (ossia con un reddito), tantomeno a quelle "marginali", ossia con un reddito saltuario o inesistente (il cosiddetto housing sociale). Fino a poco tempo fa questa situazione non era truardata per nulla a livello della pubblicistica corrente, né della politica; poi con la crisi dei mutui e il rialzo dei tassi un po' di consapevolezza del problema è cominciata ad affacciarsi al dibattito, ma in misura - a mio modo di vedere - ancora insufficiente. La genesi del problema è abbastanza semplice. Nel 1978 era fortissima la crisi di disponibilità di alloggi, in particolare nei grandi centri. Si era in pieno compromesso storico e il governo di allora seguì due binari per affrontare l'emergenza: da un lato la legge sull'equo canone volta ad abbassare gli importi degli affitti per decreto; dall'altro il piano decennale della casa (legge 457) che stanziava la somma - per allora enorme - di 10.000 miliardi di lire per la realizzazione di case popolari.

Questa politica si rivelò alla prova dei fatti assolutamente fallimentare. Le case popolari furono sì, almeno in parte, costruite ma furono una fonte di sprechi, corruzione, privilegi senza precedenti, nonché di realizzazione di mostri ancora tutti lì ad imbruttire le città. Penso, ad esempio, a Genova alle "lavatrici", un ecomostro davanti al mare, e a Begato 1 e Begato 2, due quartieri collinari sradicati dove le famiglie vivono senza collegamenti con la città né servizi e sotto assedio della criminalità: il dirottamento delle risorse verso la costruzione di nuovi quartieri-dormitorio ha impedito, tra l'altro, il risanamento del Centro Storico più grande d'Europa.

Quanto alla legge sull'equo canone, ha avuto l'effetto principale di distruggere completamente il mercato delle locazioni residenziali nelle città perché le limitazioni al diritto di proprietà (giudicate illegittime a livello europeo) introdotte da tale sistema hanno determinato il ritiro di migliaia di alloggi dal mercato.

Anche oggi che tale normativa è superata dal punto di vista canone, l'aspetto civilistico-contrattuale della contrattazione obbligata prevista dalle successive leggi di modifica determina una grave diffidenza dei privati alla "messa a reddito" dei loro alloggi e la quasi totale assenza delle società dal mercato locativo residenziale. Le conseguenze sono state il livello altissimo dei canoni per i pochi alloggi a reddito e intere generazioni di famiglie e di single che sono stati forzati all'acquisto della prima casa, sia ne avessero i mezzi, sia non li avessero e ora per questi ultimi si pongono problemi molto gravi con il rialzo dei tassi. Pur riconoscendo l'aspetto positivo in termini di stabilità sociale dell'essere un Paese di proprietari della casa di abitazione (e non potrei fare diversamente visto che il mio Gruppo ha immesso e immette centinaia di alloggi di abitazione sul mercato), cominciano ora a vedersi gli effetti negativi di questa anomalia tutta italiana di pratica assenza di un mercato degli affitti residenziali a lato di quello della proprietà. Oltre agli aspetti rilevanti sul piano umano e sociale di chi non riesce a pagare regolarmente le rate dei mutui assunti in condizioni di "forzatura" derivante dalla mancanza dell'alternativa affitto, questa situazione rende il Paese meno competitivo perché impedisce di fatto la mobilità da città a città delle fasce professionali intermedie (quelle alte riescono comunque a risolvere): mi riferisco a middle managers, magistrati, militari, forze dell'ordine, tecnici. Non a caso sondaggi eseguiti da Nomisma stanno evidenziando una sempre più diffusa richiesta di alloggi in affitto, anzi addirittura il desiderio - del tutto nuovo per l'Italia - di passaggio dalla casa di proprietà alla casa in affitto. La morsa della proprietà della prima casa a tutti i costi si sta allentando. E anche noi operatori stiamo cominciando a temere che, a causa degli alti costi dei terreni sommati agli oneri comunali di urbanizzazione cresciuti esponenzialmente e al peso fiscale intollerabile posto sul mattone dal governo uscente, i prezzi delle abitazioni che metteremo in vendita in futuro possano non corrispondere più alle potenzialità di pagamento della clientela, con un effetto pericolosissimo di blocco del mercato. Per questo motivo sia i promotori delle operazioni immobiliari come noi, che i costruttori, che la finanza immobiliare, che i proprietari ci siamo trovati (sorprendentemente) d'accordo sul considerare la prima priorità per tutti gli operatori del mattone la creazione (non in via sostitutiva rispetto a quello della compravendita, ma in via aggiuntiva) di un mercato delle locazioni residenziali.

Il F.I.R.E., Forum Interassociativo Real Estate, rappresentativo di tutti i "mestieri" del settore, ha riconosciuto unanimemente questa esigenza chiedendo, a tale fine, l'introduzione di una prima misura immediata, ossia la "cedolare secca" al 20% sui redditi locativi: una soluzione che avrebbe l'effetto, a parere di tutte le Associazioni del settore dall'Ance, alla Confedilizia, all'Aspesi, all'Assoimmobiliare, alle associazioni degli Agenti e dei Professionisti immobiliari, di far immettere migliaia di alloggi esistenti oggi sfitti sul mercato e di attivare in noi operatori-costruttori l'investimento in

nuovi edifici destinati al reddito e non alla vendita. Naturalmente a questa misura semplice e immediata che è stata recepita nei programmi sia del PDL che del PD ne dovrebbero seguire altre non fiscali, come la revisione radicale delle normative contrattuali relative alla locazione di immobili residenziali e non.

Nel mentre la coscienza di un'emergenza casa in Italia sta finalmente uscendo dal mondo degli addetti ai lavori per essere visualizzata da altre realtà della società, in questo senso la posizione presa dell'Arcivescovo di Milano, misure straordinarie introdotte da Regioni e Comuni, allarmi dei centri studi- la speranza è che le soluzioni che si adotteranno con il prossimo Parlamento siano moderne e di mercato e non demagogiche o stataliste: far costare meno l'appartamento nuovo intervenendo sulla fiscalità e sugli oneri comunali, diminuire i tempi dei permessi e tutta la burocrazia, incentivare in tutti i modi chi immette alloggi sul mercato locativo, sia egli privato, impresa o società. Federico Filippo ORIANA Presidente ASPESI Associazione Nazionale Società Immobiliari.

Fonte: Newsgaes