

Casa. Proposta di Assoimmobiliare per un mercato accessibile

I costruttori: affitti «low cost»

Paolo Bricco
MILANO

Il mercato degli affitti, in Italia, quasi non esiste. Una abitazione su cinque è in locazione, le altre quattro sono di proprietà. Secondo i dati Eurostat e Nomisma, in Germania è in affitto il 60% delle case, in Danimarca il 47%, in Olanda il 45% e in Francia il 44 per cento.

Assoimmobiliare mira a fare introdurre delle modifiche nel quadro normativo e fiscale che, gradualmente, cambino le cose. La specificità italiana, in un frangente segnato dal disagio sperimentato da quanti per comprare la casa si sono molto indebitati, appare quindi complessa. «A ciò - dice il presidente Gualtiero Tamburini - va aggiunto che la mancanza di una vera offerta di abitazioni in affitto blocca, o comunque rallenta, la mobilità delle categorie più dina-

miche del nostro Paese: dagli universitari agli specialisti che lavorano nelle aziende». Per questa ragione Assoimmobiliare, e alcuni dei suoi aderenti come Pirelli Re che hanno contribuito al progetto, ha elaborato una serie di proposte.

Il primo nodo è quello degli oneri complessivi che i costruttori debbono sostenere. Oggi il costo medio di un'area edificabile è di 800 euro al metro quadro. Per i costruttori che vogliono costruire residenziale da dare in affitto, è elevato. Nel gioco di una ingegnerizzazione finanziaria in grado di rendere sostenibile, se non appetibile, questo particolare tipo di operazione, la proposta è di introdurre il concetto della "residenza di interesse generale destinata all'affitto". Un interesse pubblico che, se applicato alle aree definite tecnicamente "a standard" che sono di proprietà dei Comuni e oggi non sono né utilizzate né valoriz-

zate, potrebbe portare a una riduzione del prezzo dell'area a 150-200 euro al metro quadrato, in cambio dell'impegno da parte del costruttore di conservare la destinazione di affitto per almeno 25 anni e di predisporre canoni calmierati. Il che, alla fine, indurrebbe una riduzione del 20% dei costi complessivi di realizzazione. Il vantaggio per i Comuni sarebbe un primo incasso diretto dalla vendita. Inoltre, spetterebbe a loro la scelta del 30% degli inquilini, i più bisognosi. I quali, peraltro, nel disegno di Assoimmobiliare, in una triangolazione fra imprenditori privati, enti locali e Governo nazionale riceverebbero fino al 50% del canone da un fondo statale, che andrebbe alimentato a regime con uno stanziamento compreso fra i 700 e gli 800 milioni di euro l'anno. Per tutti, il prezzo dell'affitto di un bilocale fra i 70 e

gli 80 metri quadrati si aggirerebbe intorno a una cifra compresa fra i 700 e gli 800 euro al mese.

C'è anche un altro mezzo per facilitare il passaggio degli imprenditori del settore dal terziario-uffici al residenziale-case: «In un passaggio quanto mai propizio, visto l'affacciarsi di fondi immobiliari e delle Siq - dice Tamburini - la leva fiscale può risultare essenziale». In questo caso la richiesta è un riallineamento della politica fiscale degli affitti a quella per la prima casa. Così da ridurre la maggiore onerosità che rappresenta il motivo per cui gli imprenditori sono orientati soprattutto al terziario. Per esempio, l'Iva applicata a chi costruisce per poi vendere a un acquirente per la prima volta proprietario è al 4 per cento. Oggi l'Iva sugli affitti è al 10 per cento. La domanda è una sua diminuzione. Oppure, l'Iva sui costi di gestione è al 20 per cento. Si pensa a un taglio al 10 per cento.

LE MODIFICHE

Tamburini: andrebbe concordato con i Comuni il principio della residenza di interesse generale sulle aree edilizie

