

L'intervento

Non sono bamboccioni. Restano in famiglia perché la casa ormai è un lusso

di **Giorgio Spaziani Testa***

Ildato di Eurostat sull'aumento del numero dei giovani italiani che fino a tardi non lasciano la casa dei genitori indica - al di là di fattori culturali e dei riflessi della situazione economica - un evidente problema di accesso all'abitazione. Così evidente che nessuno lo vede, preferendo attardarsi pigramente nei luoghi comuni sui bamboccioni o riproducendo la fotografia del solito film francese. Una ricerca di Censis e Nomisma sul rapporto fra i giovani e la casa, presentata solo pochi giorni fa ad un convegno organizzato da Sidief (la società immobiliare della Banca d'Italia), evidenzia forti carenze nell'offerta di soluzioni abitative per la fascia d'età 18-34 anni, dovute alla persistenza di redditi insufficienti in capo a una popolazione calcolata in circa 11 milioni di persone. Redditi che non consentono di accedere né al mercato della compravendita né a quello della locazione.

Per sciogliere il nodo è necessario rilanciare l'affitto, soprattutto a canone calmierato, rimuovendo gli ostacoli - specie di ordine fiscale - che ne bloccano lo sviluppo. E' questa, infatti, la modalità di accesso alla casa che negli altri Paesi avanzati costituisce la normalità, soprattutto fra i giovani. Fra le misure che Confedilizia ha proposto al Governo per la manovra di bilancio 2017, ve ne sono due che vanno in questa direzione e che si concentrano sui contratti di locazione "concordati" e per studenti universitari, a canone inferiore a quello di mercato: 1. previsione di un limi-

te del 4 per mille alla somma delle aliquote Imu-Tasi per gli immobili locati con questi contratti, che dal 2012 hanno visto quadruplicarsi la tassazione patrimoniale (l'onere sarebbe di soli 40 milioni di euro); 2. stabilizzazione, o rinnovo per un quadriennio, della speciale aliquota del 10 per cento della cedolare secca, in scadenza a fine 2017 (l'onere sarebbe pari a zero nel 2017 e di 33 milioni a partire dal 2018). È inoltre fondamentale intervenire sulle dinamiche distorte che governano modalità e tempi di rilascio degli immobili in caso di morosità sia in caso di finita locazione. Così come essenziale è favorire l'adeguamento dell'offerta alle esigenze della domanda, facilitando la riqualificazione e la trasformazione del patrimonio abitativo, anche attraverso i frazionamenti. Incentivare l'affitto significa favorire la mobilità dei giovani, per motivi di studio e di lavoro, più che mai necessaria in una società aperta e in una fase di grandi cambiamenti dell'economia come quella che stiamo vivendo. In questo senso, il ruolo della proprietà diffusa - che da sempre ha garantito in Italia l'offerta di immobili in locazione - è fondamentale, ma bisogna incentivare e non scoraggiare le famiglie che, con il loro risparmio, svolgono questa importante funzione economica e sociale. Con 40 milioni di euro, nell'ambito di una manovra di 27 miliardi, si darebbe un primo segnale. Poiché non è una questione di risorse, se non si interviene vuol dire che manca la volontà politica di affrontare questo problema.

*Presidente Confedilizia

