

L'INTERVENTO  
Terenziani

# Tutto il mercato immobiliare è in crisi

**I DATI** relativi all'emergenza sfratti sono sotto gli occhi di tutti. Occorre però fare chiarezza sulle reali cause che hanno determinato l'insorgenza della morosità e di chi siano tutte le vittime.

Non mi soffermo sulla categoria dei truffatori, di quelli che iniziano a non corrispondere il canone di locazione praticamente dall'inizio del contratto e neppure di quelli che si rendono nullatenenti per sfuggire alla procedura di recupero credito. Esistono, costituiscono un grave danno per la comunità ed un costo per i

proprietari di case in particolare, che si trovano poi a dover chiedere garanzie ai nuovi inquilini che prima non si pretendevano, minano la fiducia nei rapporti in generale e nel leale rispetto del patto contrattuale in particolare.

Poi vi sono coloro che per anni hanno pagato regolarmente il canone ma poi hanno perduto il lavoro, perché l'azienda ha avviato la cassa integrazione, si è contratta o addirittura è fallita o perché erano artigiani legati al mondo dell'edilizia.

Non è tuttavia l'ammontare del canone che determina la morosità; non si sottoscrive neppure (a meno che non si sia nella categoria "truffatori") un contratto sapendo di non poter fare fronte al pagamento. Peraltro l'utilizzo dei contratti di affitto a canone calmierato (3+2, contratti per studenti universitari o per esigenze transitorie) è ampiamente praticato grazie anche ad una tassazione, la cedolare secca, ottenuta da **Confedilizia** nel 2011 e che consente al proprietario di poter pagare su tali tipologie di canoni

un equo 10% di irpef. Piuttosto sono venute meno le sostanze economiche per far fronte al pagamento dei canoni.

I proprietari di case in questi anni hanno fatto la loro parte riducendo i canoni di locazione per venire incontro alle esigenze dei conduttori che dimostravano l'incolpevole situazione di difficoltà. Ciò è testimoniato dalle centinaia di scritture di riduzione registrate ogni anno presso l'Agenzia delle Entrate. Tuttavia quello che si è generato in questi anni è un problema sociale che non può essere gestito o riversato sul singolo proprietario di casa.

A maggior ragione se la causa della crisi economica deriva dal fallimento di un settore, quello dell'edilizia, e di un sistema, quello cooperativo, che per anni ha costituito una calda coperta e poi rapidamente un mantello avvelenato. Gli sfratti sono solo una delle manifestazioni della patologia da cui è affetta la nostra Comunità e peraltro inquadrano solo parte delle vittime.

**Annamaria Terenziani**  
Presidente **Confedilizia**

