

Affitto si - Affitto no

Un vero mercato dell'affitto nascerà solo dalla tassazione del reddito delle case, e non del loro valore

La situazione del mercato locativo è, per i ceti davvero a disagio abitativo, critica. Ma non perché manchino (e si debbano costruire) alloggi di edilizia economica e popolare. Questa sarebbe infatti più che sufficiente sol che fosse ben governata. In mano alle Regioni, è invece occupata al 70 per cento da abusivi, da senza titolo e da morosi professionali. E chi ne avrebbe veramente bisogno, non vi ha accesso.

Per il Censis, il 13,5 per cento degli italiani vive in affitto. Forse, il dato risente del fatto che se una famiglia ha due case (una prima e una seconda abitazione, intestate - per ragioni fiscali o parafiscali - ciascuna ad un coniuge), nelle statistiche figurano due proprietari. In ogni caso, la quota di mercato della locazione è assolutamente insufficiente, ed ingessa il Paese (che ha invece bisogno di mobilità, per le forze del lavoro in special modo). Ma tant'è: i Comuni sono famelici, ed anche la Finanziaria 2006 se l'è presa con l'affitto delle società immobiliari, aggravando i costi. Dal canto suo, la grande liquidità che le crisi dei mercati azionari e obbligazionari hanno riversato sul mercato, ha provocato un innalzamento dei prezzi di compravendita assolutamente ingiustificato ed assolutamente non coerente con la redditività dell'investimento immobiliare (redditività che è in caduta libera, tant'è che nessuno acquista più unità immobiliare per affittarla). E così, è già iniziato un raffreddamento nei prezzi anchesensibile, che credo continuerà.

D'altra parte il rapporto prezzo d'acquisto-canone è solo in immobili di nicchia (alloggi per universitari, ad esempio) o nell'uso diverso (immobili commerciali di grande prestigio). Per il resto, e cioè nella quasi totalità del mercato abitativo, gli alti canoni sono solo la conseguenza della fiscalità erariale, ma soprattutto del Fisco comunale: oggi, un 50/60 per cento del canone, se ne va in tasse. E poi, ci sono le manutenzioni (sempre più costose ed in aumento anche di numero perché le obbligatorie vengono di continuo moltiplicate), le spese amministrative, assicurative e così via, imprevisti e morosità compresi. Nonostante gli alti canoni - questo è il tragico - al locatore non resta nulla. Per questo, è sempre più difficile trovare alloggi in locazione: perché nessuno - come già dicevo - ha più convenienza ad acquistare per locare.

Sugli sfratti poi non ci sono dati ufficiali (forse, non si vuole neanche che ci siano). Non è stato - comunque - in Italia alcun blocco delle esecuzioni di rilascio per mesi e mesi, e non è successo niente... Questo non vuol dire che non vi siano problemi di tensione abitativa a Roma, o in qualche altra città metropolitana. Ma il rimedio del blocco, al quale si è ricorso per mezzo secolo e più, e anche ultimamente per le sole città di Roma, Milano e Napoli, non ha mai fatto altro che aggravare il problema, e basta. Il mercato dell'affitto è ridotto anche per questo, perché una volta che si è affittato, non si sa quando si rientrerà in possesso dell'immobile, anche per proprie esigenze, abitative o economiche. E il rimedio al disagio abitativo, invece, sta proprio nell'allargare le opportunità e la convenienza ad affittare. I Comuni, dal canto loro, fanno niente del tutto, o ben poco: si contano sulle dita di due mani quelli che hanno fissato l'ICI di favore per i contratti a canone calmierato, e nessuno di essi (o quasi) ha preso in affitto immobili - come la legge gli consente di fare - per darli in locazione a nuclei famigliari disagiati.

Bisogna cambiare radicalmente metodo. Anziché costruire alloggi popolari (perché poi facciano la fine che è detto) bisogna distribuire a chi ne ha davvero bisogno, dei buoni affitto, spendibili sul libero mercato. Ad una politica di questo genere, bisogna affiancare un effettivo sostegno ai contratti agevolati ed ai contratti transitori e per studenti universitari. Invece è mancata - e manca - qualsiasi seria iniziativa sul piano fiscale. Fin che la proprietà immobiliare sarà tassata - sostanzialmente - per il valore degli immobili (e adesso, si pensa addirittura di mettere a regime un Catasto patrimoniale), e non per quanto gli stessi rendono, non si avrà mai la rinascita di un vero mercato dell'affitto (e, con essa, una vera possibilità di affittare a prezzi a chiunque accessibili).

Fonte: Confedilizia