

Il ministro Lupi: misure allo studio. L'idea della cedolare secca per le società

# Case popolari nelle caserme

## Nuovo piano contro il caro-affitti entro l'anno

di LORENZO SALVIA

**C**ase popolari nelle caserme. Governo al lavoro su un pacchetto casa bis dopo gli aiuti per i mutui alle giovani coppie e ai precari inseriti nel decreto che ha cancellato la prima rata dell'Imu, in attesa di conversione. Lupi: misure allo studio. C'è anche l'ipotesi della cedolare secca per le società.

ALLE PAGINE 14 E 15  
Basso, Tamburello

# Caserme in vendita per le case popolari

## Il Tesoro studia nuove misure. Coinvolti i costruttori. Meno tasse sugli affitti

ROMA — Nove volte su dieci chi non paga l'affitto non lo fa per scelta ma per necessità. Ha perso il lavoro oppure è in cassa integrazione e, semplicemente, non ha i soldi. Un fenomeno talmente diffuso da aver guadagnato anche un nome, morosità incolpevole, e da rappresentare un serio problema per la tenuta sociale del Paese. Per questo il governo è al lavoro su un pacchetto casa bis, un secondo intervento dopo gli aiuti per i mutui alle giovani coppie e ai precari inseriti nel decreto che ha cancellato la prima rata dell'Imu, ancora in attesa della conversione in legge in Parlamento. Il problema, come al solito, sarà trovare i soldi. E il percorso sarà lungo, con una conferenza fra enti locali e governo convocata entro la fine del mese dal ministro per gli Affari Regionali Graziano Delrio. Ma le prime ipotesi sono già sul tavolo e il ministro per le Infrastrutture Maurizio Lupi assicura che «entro fine anno ci sarà un nuovo decreto».

Come intervenire? Una delle ipotesi è utilizzare una parte degli immobili pubblici da dismettere per la conversione in **housing** sociale. Cosa vuol dire? Un pezzo delle caserme che lo Stato vorrebbe vendere per abbattere il debito pubblico potrebbe essere ristrutturato e poi affittato a canone calmierato o anche venduto ad un prezzo sostenibile alle fasce so-

ciali più deboli. Con un intervento che coinvolgerebbe non solo il settore pubblico ma anche il privato. **L'housing** sociale potrebbe essere la via d'uscita anche per una parte della case invendute e rimaste nella disponibilità dei costruttori, un peso che si è moltiplicato in questi anni di crisi. C'è poi l'idea di rivedere di nuovo la cosiddetta cedolare secca, la percentuale fissa dell'affitto che il proprietario di casa deve versare al fisco. Una misura pensata proprio per incentivare la locazione, visto che il canone non si somma al reddito del padrone dell'immobile. Già con il decreto Imu il prelievo è stato abbassato per il canone concordato dal 19% al 15%. Adesso la cedolare potrebbe essere limitata ancora, allargata anche alle società che affittano. E, probabilmente, affiancata dalla detraibilità delle spese per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Ci sono poi altre due misure proposte dall'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori edili e sulle quali il governo sta ragionando. La prima è il mutuo a tasso zero per le giovani coppie al di sotto di un certo livello di Isee, l'indicatore che misura la ricchezza delle famiglie. In cambio le banche che dovessero concedere un mutuo a tasso zero avrebbero degli sgravi fiscali dallo Stato. La seconda ipotesi è il cosiddetto dispositivo

«Scellier», che in Francia ha dato ottimi risultati e per questo, pur adottato dal governo Sarkozy, è stato confermato da quello Hollande. Il dispositivo riconosce una deduzione fiscale a chi compra una casa nuova o del tutto ristrutturata da destinare all'affitto. Uno sconto che, nel caso francese, può arrivare fino al 25% del prezzo d'acquisto. «In tutto il mondo - dice il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti - si cerca di rilanciare l'economia partendo dal settore dell'edilizia. Speriamo che lo stesso succeda da noi». Proprio ieri l'associazione dei costruttori ha diffuso gli ultimi dati del settore, con gli investimenti per la realizzazione di nuove case che nel 2013 sono in calo del 14,3% rispetto all'anno scorso. Ma è soprattutto la questione sociale a preoccupare. Solo negli ultimi cinque anni gli sfratti per morosità sono stati 260 mila, con un aumento costante mese dopo mese. In crescita sono anche le occupazioni, specie a Roma. «Fra le tante emergenze sociali che dobbiamo affrontare - dice il vice ministro all'Interno Filippo Bubbico - questa è forse la più grave. Dobbiamo trovare strumenti innovativi». La solita proroga degli sfratti stavolta non basterà.

**Lorenzo Salvia**  
lsalvia@corriere

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Cinque proposte**

**Immobili pubblici in affitto o in vendita**

**1** Una parte degli immobili pubblici da dismettere potrebbe essere destinata all'**housing** sociale, cioè trasformare in appartamenti da affittare o da vendere a prezzi contenuti alle persone con un basso livello di reddito. Nel progetto sarebbero coinvolti anche associazioni private

**L'inventario dei costruttori per l'**housing** sociale**

**2** Anche una parte degli appartamenti invenduti e rimasti nella disponibilità dei costruttori potrebbe essere destinata all'**housing** sociale. Ma l'inventario sarà oggetto anche di altri interventi con l'obiettivo di incentivare sia la vendita sia l'affitto

**Lavori straordinari spunta la deducibilità**

**3** Tra le ipotesi anche una revisione della cedolare secca, il prelievo fiscale fisso sull'affitto a canone concordato. Potrebbe essere abbassata la percentuale oggi al 15%, la misura potrebbe essere estesa ai privati e affiancata dalla deducibilità degli interventi di manutenzione

**Mutui a tasso zero e sgravi alle banche**

**4** Si lavora anche per i mutui a tasso zero riservato alle giovani coppie al di sotto di un certo livello di Isee, l'indicatore che misura la ricchezza delle famiglie. In cambio le banche avrebbero degli sgravi fiscali dallo Stato. Ma non sarà facile trovare una copertura per l'intervento

**Affitti e cedolare Lo sconto alla francese**

**5** C'è poi il dispositivo Scellier adottato in Francia con un buon successo. Si garantisce una deduzione fiscale a chi compra una casa nuova o del tutto ristrutturata da destinare all'affitto. Uno sconto che, nel caso francese, può coprire fino al 25% del prezzo d'acquisto

**260**

**mila** sfratti negli ultimi cinque anni con una tendenza, secondo le rilevazioni dei costruttori, in costante aumento. Di qui le proposte di **housing** sociale e altre che prevedono mutui a tassi zero per le giovani coppie

**15%**

il prelievo per il canone concordato adottato con il sistema della cedolare secca dopo le modifiche dell'ultimo decreto Imu. Adesso la cedolare potrebbe essere limitata ancora e allargata anche alle società che affittano

