

Un aiuto per la **CASA**

In tutta Europa fioccano sconti fiscali e incentivi per dare ossigeno al mattone. L'Italia non decide nulla. Così i prezzi continuano a perdere terreno

DI STEFANO VERGINE

Affitto con riscatto? Roba da case popolari, si diceva una volta, mica da stelle dell'architettura come Libeskind o Isozaki. Fino a qualche anno fa, infatti, gli alloggi di cui l'inquilino poteva diventare proprietario, dopo averci abitato per svariati anni e pagando una cifra minima o nulla, erano un'esclusiva delle periferie più povere. Capita invece che oggi, causa prolungata crisi del mercato immobiliare, anche un progetto lussuoso come CityLife, il quartiere che sta sorgendo al posto della vecchia Fiera di Milano, stia puntando sull'affitto con riscatto. Per 240 appartamenti, quasi la metà del totale. La formula scelta dal costruttore, una società controllata da Generali e Allianz, prevede un affitto di quattro anni entro i quali l'inquilino può esercitare il diritto a riscattare l'appartamento. Il vantaggio è che, se alla fine si sceglie di comprare, i soldi sganciati fino ad allora non vanno tutti persi: nel caso di CityLife, il 75 per cento dei canoni versati viene infatti conteggiato come anticipo per l'acquisto.

Quello dell'ex fieria meneghina è un esempio particolare, dato che parliamo di appartamenti da un milione di euro l'uno.

Ma l'affitto con riscatto sta prendendo piede un po' ovunque. «Il nostro portale quest'anno ha registrato un incremento medio delle offerte di affitto con riscatto pari all'11,4 per cento», dice Daniele Mancini, amministratore delegato di Casa.it. E questo nonostante il recente rialzino delle compravendite, aumentate dell'1,6 per cento nel primo trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2013. E malgrado il calo dei prezzi, che dura da sette anni e promette di proseguire: secondo i dati elaborati per "L'Espresso" dal centro studi Scenari Immobiliari nei prossimi dodici mesi, in media, i prezzi nelle grandi città accuseranno un'ulteriore flessione dell'1,7 nei centri, del 5,9 nelle zone semicentrali e del 9,3 per cento nelle periferie (vedere il dettaglio, città per città, nel grafico in basso).

Il paradosso è che, nonostante il ribasso delle quotazioni, il bene più amato dagli italiani risulta sempre meno abbordabile. Gli ultimi dati della Banca d'Italia, relativi al 2012, dicono che le famiglie proprietarie di un'abitazione rappresentano il 67,2 per cento del totale, in calo dell'1,2 per cento rispetto al 2010. Visto che nel frattempo le cose non sono migliorate, anzi l'occupazione è diminuita e i risparmi delle famiglie pure, c'è da credere che oggi i proprietari siano ancora meno. L'Italia attuale è dunque un po' più simile a quella del dopoguerra. O, se vogliamo vedere il bicchiere mezzo pieno, stiamo emulando la ricca Germania, dove la quota dei proprietari non supera il 44 per cento. Una cosa è certa: da noi il numero delle compravendite si è più che dimezzato rispetto al 2006. Lo dimostrano i dati (vedere il grafico), ma anche le tante agenzie immobiliari che un tempo si dedicavano solo alla vendita e oggi restano in piedi grazie agli affitti. Prospettive? Tutti gli esperti dicono che, dopo anni di discesa (che ha fatto perdere alle periferie, in media, quasi un quinto del valore), nel

2014 gli acquisti dovrebbero tornare a salire: più 7,6 per cento, sostiene Nomisma nel suo rapporto di luglio. Per Guido Lodigiani, direttore di Immobiliare.it, la ragione del rimbalzo è duplice: «Il continuo calo dei prezzi e l'incremento, seppur contenuto, dei mutui erogati, dovrebbero fare del 2014 l'anno della svolta». Insomma, chi compra lo fa perché ottiene qualche aiuto in più dalla banca, ma soprattutto perché i prezzi calano. E la tendenza ribassista, dice Nomisma, s'inverterà solo nel 2016. Sempre che l'economia italiana non peggiori ancora.

Basterà un altro anno e mezzo di prezzi in discesa per rimettere in sesto il mercato? «Molto dipenderà dalle banche», dice ▶ Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che per dimostrare la tesi cita il caso degli stranieri: «Fino al 2006 gli immigrati compravano 120-140 mila case all'anno, mentre oggi siamo sulle 30-40 mila: colpa della stretta sul credito, visto che questa fascia di popolazione ha un reddito ma non un patrimonio». Ragionamento allargabile ai tanti giovani italiani che lavorano, ma in banca hanno accumulato poco e ormai possono contare su un finanziamento massimo pari al 60 per cento del prezzo di acquisto, contro l'80 per cento medio di un tempo. «Oltre alla questione dei mutui», aggiunge Luca Dondi, direttore di Nomisma, «per far emergere almeno una parte della domanda latente i prezzi dovrebbero calare di un altro 10 per cento».

In attesa che banche e costruttori se-

guano i consigli, il governo di Matteo Renzi sta pensando a qualche misura per rilanciare il settore. Ma non sembra avere tutta questa fretta. La proposta più gettonata, al momento non ancora inserita in un provvedimento ufficiale, è quella di concedere uno sgravio fiscale a chi compra un appartamento per affittarlo a canone concordato per otto anni. Idea presa in prestito dalla Francia (vedere la scheda a pagina 105), che permette in teoria di prendere due piccioni con una fava: da una parte rilanciare il mercato delle compravendite, dall'altra aumentare l'offerta di appartamenti in affitto a buon mercato. Funzionerebbe? Male non può fare, concordano gli esperti, ma per invertire la tendenza bisogna abbassare le tasse sugli immobili, perché gli affitti in Italia rendono troppo poco. In effetti, al netto delle tasse e dei casi di morosità, la locazione da noi offre un ritorno medio sull'investimento del 2-3 per cento annuo, contro per esempio il 7 per cento della Germania. «Se l'obiettivo è quello di smuovere il mercato», ragiona Lodigiani, «lo sgravio fiscale non dovrebbe essere riservato solo a chi affitta a canone concordato, ma anche a chi lo fa a prezzi di mercato, perché se il rendimento si riduce il risparmiatore preferisce investire altrove». Aggiunge Mancini, che così concepito lo sgravio fiscale potrebbe avere un effetto a macchia di leopardo. Secondo Soloaffitti, il maggior franchising italiano della locazione, il canone concordato arriva intorno al 50 per cento del totale degli affitti a Firenze e Bologna, ma è quasi nullo a Milano e Napoli.

Intanto, aspettando di capire se il governo riuscirà a trovare i quattrini per finanziare il provvedimento, agenti, costruttori e clienti s'ingegnano per ridare brio a un mercato caduto in catalessi. Tra le formule più in voga c'è l'acquisto della nuda proprietà, opzione che però costringe il compratore a cercarsi un'altra sistemazione in attesa che l'usufruttuario liberi l'appartamento. E aumenta pure l'offerta di case all'asta, sintomo di crisi, ma anche di affari potenziali.

Per chi non ha un gruzzolo resta solo una possibilità. Quella dell'housing sociale, cioè case dedicate a chi è tagliato fuori dal mercato. Gente che non riesce a pagare un affitto o un mutuo normale, ma che non ha nemmeno un reddito così basso da poter puntare su una casa popolare. I soldi per costruire questi nuovi edifici sono pubblici: li mette la Cassa depositi e prestiti, che si affida a fondi immobiliari per la realizzazione dell'opera.

Dal 2011, quando la macchina si è messa in moto, la Cdp dice di aver deliberato investimenti per circa 1,1 miliardi di euro. Soldi che dovrebbero servire per realizzare 11 mila alloggi sociali. Qualche

progetto è già stato terminato. Uno dei più grandi si chiama Abitagiovani ed è stato realizzato da Polaris Real Estate, società controllata dalla Fondazione Cariplo. «Sparse per Milano c'erano 250 case popolari inagibili», spiega il presidente di Polaris, Carlo Cerami, «noi le abbiamo prese, riqualificate e offerte a under 35». La formula, come nel caso di CityLife, è quella dell'affitto con riscatto: si paga subito il 10 per cento del valore dell'immobile, poi si versa una rata mensile compresa tra i 400 e i 600 euro, di cui la metà viene calcolata come acconto per l'acquisto, e a partire dal quinto anno si riscatta. Risultato? «La richiesta», assicura Cerami, «è stata quattro volte superiore alla domanda». Un successo. Peccato solo che tre quarti degli alloggi sociali siano nel nord Italia, dove la crisi ha colpito meno duro che al sud. ■

Come fanno gli altri

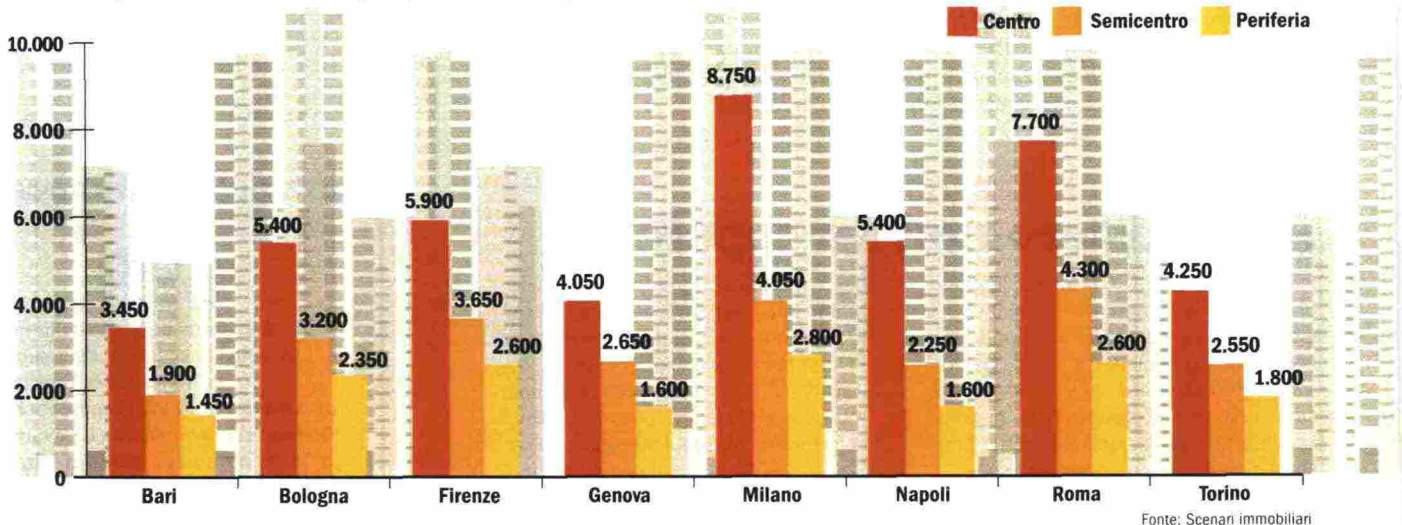
La differenza principale è una: la legge francese Scellier, cui dice di volersi ispirare il governo Renzi per rilanciare il mattone italiano, non limita le agevolazioni fiscali agli affitti a canone concordato. Entrata in vigore nel 2009, inizialmente prevedeva che gli acquirenti di un immobile nuovo potessero dedurre dal reddito il 25 per cento della spesa, con un massimale fissato a 300 mila euro, a patto di affittare per almeno nove anni l'appartamento. Le condizioni sono rimaste uguali fino a oggi, a eccezione della quota deducibile, che è stata ridotta al 18 per cento. La Francia non è però l'unico Paese ad aver cercato di resuscitare il settore immobiliare concedendo sconti fiscali a chi compra per affittare. La Gran Bretagna, ad esempio, dal 2008 concede l'esenzione dall'Iva agli investitori istituzionali che lo fanno, mentre la Spagna, una delle nazioni più colpite dal crollo del mattone, ha messo a disposizione una linea di credito da 3 miliardi di euro, a tasso agevolato, per gli operatori che s'impegnano a dare in locazione per almeno sette anni una

parte delle abitazioni invendute. La vera novità emersa con la crisi dell'economia europea riguarda però i capitali stranieri. A eccezione dell'Italia, tutti i Paesi più colpiti dalla recessione hanno introdotto leggi che permettono a cittadini extracomunitari di ottenere il permesso di soggiorno in cambio di un investimento immobiliare. Spagna e Portogallo chiedono di comprare case per almeno mezzo milione di euro, concedendo per questo la possibilità di risiedere nel Paese fino a cinque anni rinnovabili. Risultato: in Spagna, secondo il portale locale fotocasa.es, nei primi tre mesi dopo l'approvazione della legge la domanda di immobili con un valore superiore ai 500 mila euro è aumentata del 21 per cento. Il permesso di soggiorno è ottenibile anche in Irlanda, sborsando però un milione di euro, mentre per Cipro ne servono 300 mila e per la Grecia, fanalino di coda dell'economia europea, sono sufficienti 250 mila euro. Tocca rinunciare al clima mediterraneo, ma se si vuole davvero risparmiare, "Lettonia is the place to be". Nel Paese baltico un permesso di

residenza costa davvero poco: 150 mila euro se si acquista casa nella capitale Riga o nelle altre città del Paese, 75 mila se si è disposti a comprare in campagna. Per chi non si accontenta del permesso di soggiorno, ma punta subito alla cittadinanza, la destinazione è solo una: Malta. Qui, investendo mezzo milione nel settore immobiliare, si diventa addirittura cittadini dell'isola. Che poi significa cittadini europei, quindi liberi di andare a vivere in Francia, Germania o Italia. Una conseguenza che ha già creato qualche malumore all'interno dell'Ue. Intanto La Valletta, che ha introdotto la misura a febbraio di quest'anno, ha da poco annunciato i primi risultati del suo programma: oltre duecento domande di adesione provenienti da cittadini di trenta nazionalità, soprattutto russi. Il premier, Joseph Muscat, ha detto che solo nel primo anno il programma genererà entrate per 30 milioni di euro. Equivalgono allo 0,3 per cento del prodotto interno lordo. Pochino anche per la piccola economia maltese. Ma in tempi di crisi, si sa, tutto fa brodo.

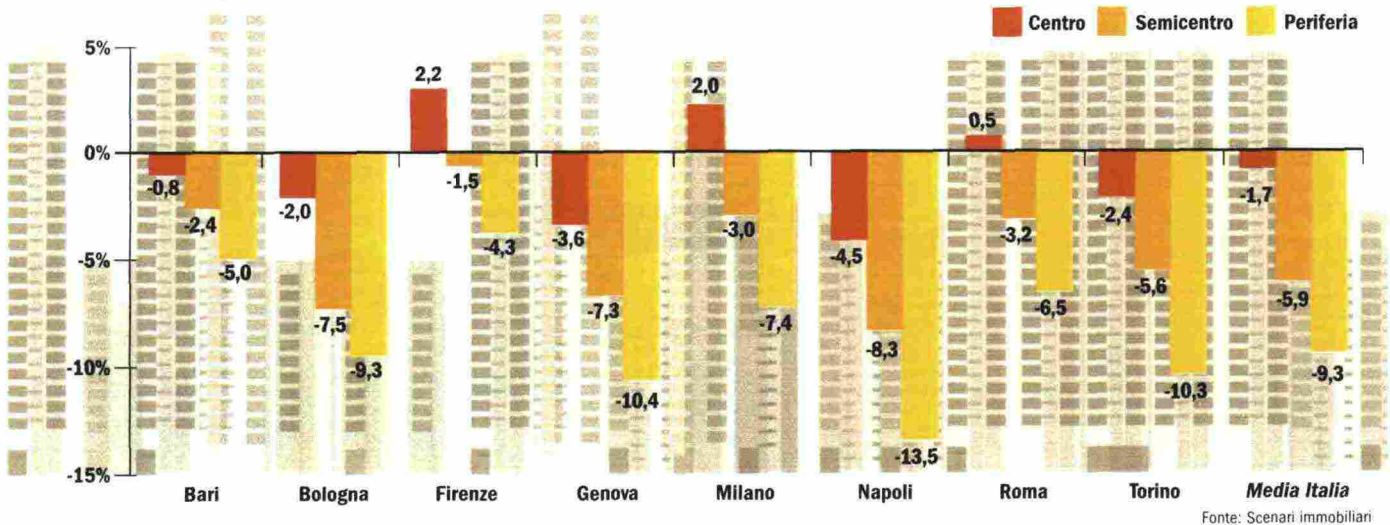
Duomo al top

Andamento quotazioni residenziali nelle principali città italiane (prezzi euro al mq; valori nominali luglio 2014)



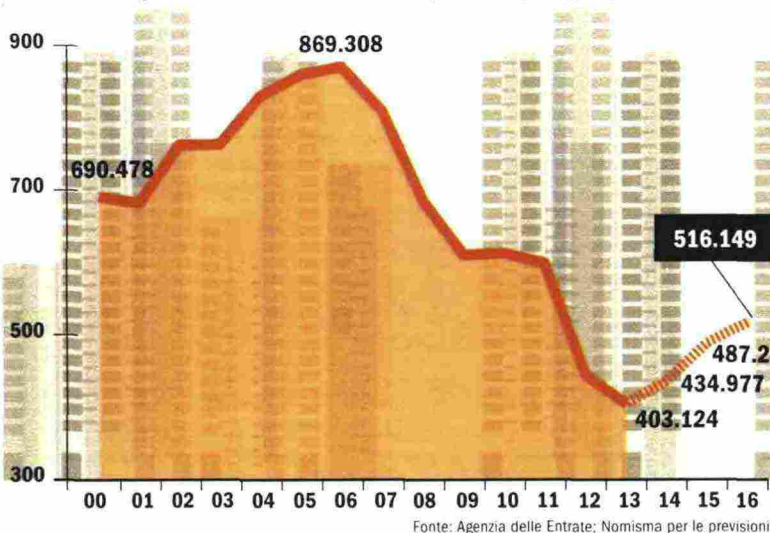
Caduta continua

Variazione % di quotazioni residenziali nelle principali città italiane tra luglio 2014 e 2015

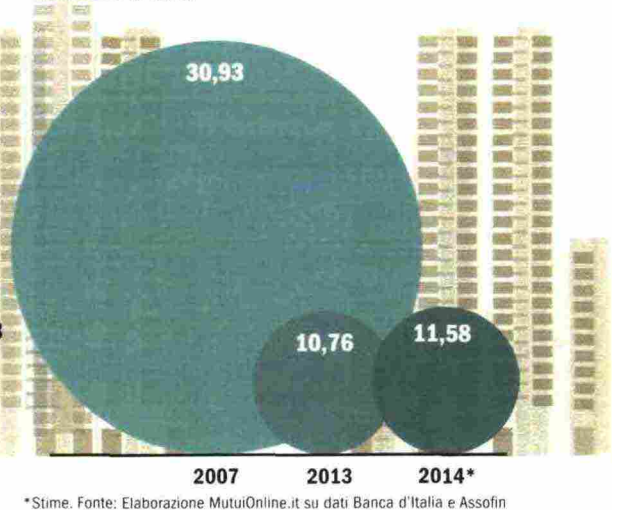


Mutui e compravendite in ripresa

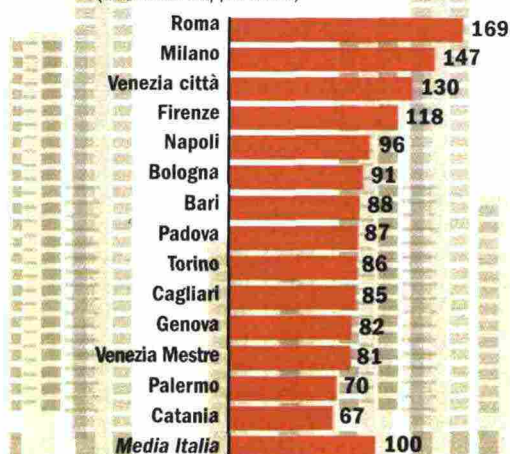
Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni (in migliaia)

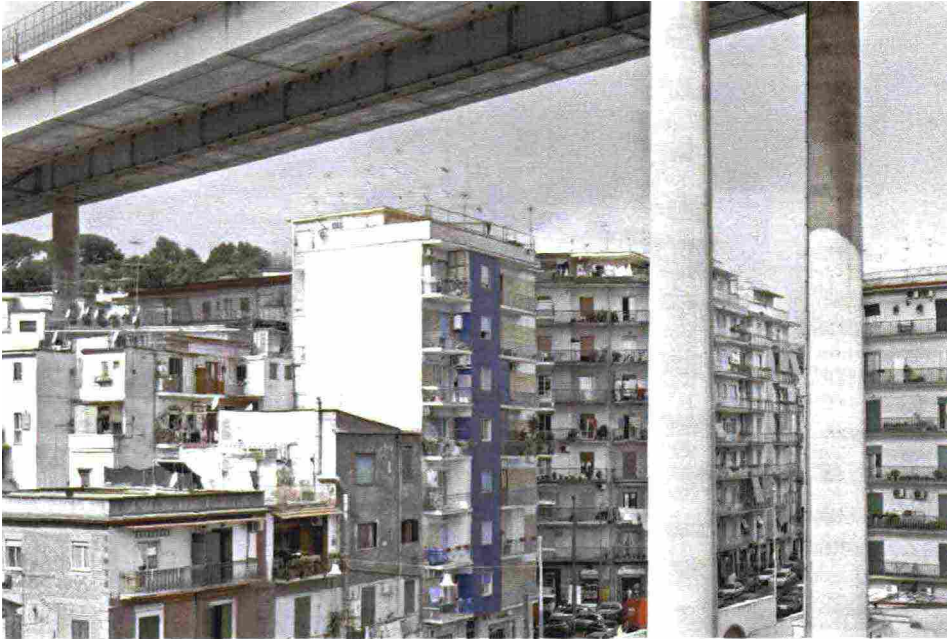


Erogazione di mutui (dati relativi al primo semestre, in miliardi di euro)



Canoni di locazione in varie città (in euro al mq per anno)





UNA VEDUTA DEL QUARTIERE DI SAN CARLO
ALL'ARENA, A NAPOLI



IL NUOVO QUARTIERE RESIDENZIALE DI CITYLIFE, A MILANO