

**L'ANALISI****Saverio Fossati****Inquilini  
«obbligati»  
dimenticati  
dalla politica**

**N**on sembra interessare davvero nessun programma elettorale, né tantomeno il Governo, il fatto che il 18% delle famiglie italiane viva in affitto. Di queste, un quarto circa è ospitato nelle case popolari comunali o degli ex Iacp, ed è quindi al riparo dei rigori del libero mercato. Ma per circa il 14% delle famiglie, cioè almeno 3 milioni, il problema esiste e questa percentuale è destinata a crescere proporzionalmente: basta dare un'occhiata al crollo delle compravendite e dei mutui immobiliari per rendersi conto che i nuovi nuclei familiari che ogni anno si formano (compresi, naturalmente, quelli monofamiliari) sono destinati a cercare rifugio nel mercato delle locazioni.

Di fronte a questa constatazione puramente statistica le risposte sono state l'Imu e, dal 1° gennaio di quest'anno, il taglio alla deduzione Irpef sugli immobili locati. Ma se le imposte (senza parlare delle spese di manutenzione straordinaria che mediamente si mangiano un altro 2-3% all'anno) risultano così severe e soprattutto così palesemente ingiuste, con scarti del 33% tra città tutto sommato simili come Genova e Brescia o Verona e Lucca, qualche domanda va fatta.

La prima è sull'opportunità di continuare a penalizzare fiscalmente l'affitto considerandolo una rendita speculativa senza valore sociale: perché non è stata prevista un'aliquota Imu agevolata almeno quanto

quella per l'abitazione principale, lasciando la patata bollente alla libera determinazione dei Comuni? Era prevedibile (e infatti Il Sole 24 Ore lo aveva previsto) che ben pochi municipi avrebbero scelto questa strada, oppressi dai tagli ai trasferimenti e dalle finanze in dissesto.

La seconda riguarda la scelta di incentivare lo housing sociale, che dopo anni di promesse stenta ancora a decollare: l'idea di rendere redditizio un investimento con interventi pubblici e programmi premiali sotto il profilo urbanistico cozza contro la realtà di percentuali di tassazione così elevate e rischia di restare confinato in piccolissime realtà.

La terza domanda riguarda una considerazione di allarme sociale: è evidente che almeno centomila famiglie all'anno non trovano sbocco nel mercato delle compravendite ma neppure in quello delle locazioni, mentre i proprietari chiedono, per rientrare almeno delle tasse, affitti che vanno dal 30% al 60% di uno stipendio medio. Le famiglie monoreddito di nuova costituzione, quindi, a meno che non abbiano un solo componente, sono tagliate fuori e condannate alla convivenza con i genitori o (nei casi più fortunati) a entrare a far parte di quel 20% che vive in comodato nelle case di papà e mamma. Ogni anno, quindi, la massa di famiglie che non trovano casa aumenta e costituisce una muraglia di disagio fatta di persone che lavorano e non di nemici della società. E la colpa di tutto questo, lo dicono i numeri in questa pagina, una volta tanto non è certamente dei proprietari immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

