

# Crisi affitti: 7 milioni di case vuote

● La maggior parte a sud, per via delle nuove emigrazioni e del calo demografico. A Nord al primo posto la Valle d'Aosta ● «I sindaci dovrebbero informare di più i cittadini sugli sconti fiscali, come la cedolare secca», dicono a Solo Affitti

## Le Regioni con più densità abitativa risultano la Lombardia e il Lazio

**Bianca Di Giovanni**

Sono oltre 7 milioni le case vuote in Italia. Inabitate, non affittate, in sostanza inutilizzate. Si tratta di una enorme metropoli fantasma, che pesa sui bilanci delle famiglie per le imposte da pagare (quelle sulla seconda casa sono rimaste «vive»), ma non fornisce reddito.

Più di un'abitazione su cinque è priva di inquilini, pari al 22,5% del totale per 7.038.000 unità, con una concentrazione maggiore in regioni del Sud come Calabria, Molise, Abruzzo e Sicilia per effetto dell'emigrazione. La fuga dai paesi d'origine si fa sentire sui dati macroeconomici e su quelli statistici: nel 2014 il numero di italiani andati all'estero per cercare fortuna è raddoppiato rispetto a 5 anni prima (Istat) ed è aumentato dell'8% rispetto al 2013. Le destinazioni sono state per lo più le città dell'Europa occidentale. Oltre un terzo di chi è partito (12mila su 45mila) era in possesso di laurea. Giovani in cerca di fortuna, che lasciano dietro di sé patrimoni immobiliari vuoti e difficilmente utilizzabili da altri. A pesare c'è anche il fattore demografico, con famiglie sempre più piccole e abitazioni inadatte a rispondere alle esigenze dei nuovi nuclei.

Ma anche a nord le cose non vanno meglio: al top della classifica delle case vuote ci sono anche Valle d'Aosta e Liguria, dove tuttavia abbondano le case di villeggiatura. La Valle d'Aosta è la regione dove ci sono più abitazioni sfitte (addirittura il 50 per cento, per 58.731 immobili). Ma ai primi posti in Italia restano per lo più realtà del Sud come Calabria (secondo posto con il 38,7% e 481.741 case), Molise (terzo con il 36,9% e 73.524 case), Abruzzo (quarto posto con il 32,7% e 250.038), Sicilia (con il 32,2% e 923.360). L'effetto emigrazione si rileva anche in Basilicata (29,4% e 94.809 case sfitte), Sardegna, dove sono presenti anche molte case vacanza, (28,2% e 261.120) e Puglia (25,5% e 520.026).

Il discorso cambia in Regioni come la Liguria (sesto posto in Italia, 30,9% e 331.863 abitazioni non occupate), a

vocazione turistica, dove la maggior

parte delle seconde case sono destinate alla vacanza, o il Trentino Alto Adige (con il 27,2% e 156.771).

Un maggior tasso di occupazione delle abitazioni si registra, invece, nelle regioni più popolose come il Lazio, dove solo il 17,6% di case sono vuote (488.114 in totale), così come in Campania (penultimo posto con il 17% e 417.576 case) e soprattutto Lombardia (ultima in Italia con il 15,2% per 731.665 case).

Resta il problema di numerosi spazi inutilizzati, che potrebbero essere valorizzati. «Facciamo in modo che - commenta Silvia Spronelli, presidente di Solo Affitti - questo grande patrimonio immobiliare a disposizione in Italia possa soddisfare il fabbisogno abitativo e faccia rivivere i piccoli e medi centri storici del nostro Paese. Occorre un progetto governativo chiaro sulla casa e sulle locazioni attraverso agevolazioni fiscali per proprietari e inquilini, come avviene in tanti altri Paesi europei. Un buon

passo in questa direzione è la tassazione fissa al 21% della cedolare secca per i contratti a canone libero e al 10% per i contratti a canone concordato». Le due misure citate da Spronelli sono state introdotte nell'ultima legge di Stabilità. Quella, per intenderci, che ha eliminato la Tasi sulla prima casa. E non solo. La stessa legge ha anche concesso l'esenzione alle seconde case date in comodato d'uso a

figli o genitori, a condizione che vi fosse un contratto regolarmente registrato. Gli sconti ci sono, ma occorre «far conoscere di più queste agevolazioni e spingere le amministrazioni comunali a convocare le associazioni di proprietari e inquilini per rinnovare

gli accordi sui canoni di locazione - continua Spronelli - A Milano e Napoli i prezzi degli affitti sono stati aggiornati dopo 10-15 anni e i contratti agevolati faticano a decollare, anche perché i canoni concordati su alcune aree si discostano troppo dai prezzi di mercato, e i benefici per locatari e locatori tardano ad arrivare».

**Nel 2014 gli italiani trasferiti all'estero aumentano dell'8%**

**Senza inquilini.**

A sud il maggior numero di case vuote.

FOTO: ANSA



