

Inchiesta Il sogno di un appartamento è diventato un incubo. Per chi ce l'ha e per chi non ce l'ha

Gli italiani e la casa Un amore sepolto sotto tasse e mutui

I proprietari sono stremati dagli **aumenti** di imposta, pari almeno al 200 per cento. Chi vorrebbe comprare non ottiene finanziamenti. Volano sfratti e pignoramenti. E si teme un maxi crack come quello spagnolo

di **Ferruccio Pinotti** e **Carlotta Zavattiero** - illustrazione di **Beppe Giacobbe**

La casa, da sogno per eccellenza degli italiani, si sta trasformando in un incubo: sia per i proprietari sia per chi la casa non ce l'ha e non ce l'avrà mai, ovvero una fascia di popolazione rapidamente in crescita. I segnali di una "tempesta perfetta" ci sono tutti: la tassazione sta esplodendo e con la revisione degli estimi catastali si prefigura una ulteriore pesantissima patrimoniale; il mercato immobiliare è pressoché morto e le aspettative restano critiche; le banche concedono sempre meno mutui (-57% a settembre) e per cifre ridicole (la media è di 129.759 euro); gli sfratti per morosità esplodono e il governo ha tagliato i fondi di sostegno all'affitto.

Il diritto all'abitazione, garantito dall'articolo 2 (diritti fondamentali) e dagli articoli 42 e 47 della Costituzione (che incoraggiano la proprietà della casa), non è più scontato e tra i problemi che angustiano i giovani scesi in piazza la casa è senza dubbio ai primi posti, insieme al lavoro.

A crollare è il mito del mattone e non solo. È vero che le famiglie italiane proprietarie sono il 79,1%, però un quarto del valore totale delle abitazioni è in mano a un 5% di proprietari, mentre il 50% detiene solo il 18,7% del valore delle abitazioni. Il che significa che molti possiedono catapecchie,

spesso fuori norma, pericolose o frutto di condoni edilizi, mentre ben pochi possiedono case di qualità. Inoltre, solo il 4% dei proprietari in Italia ha meno di trent'anni, mentre circa l'80% ha più di 65 anni. Le premesse per un dramma sociale spaventoso ci sono tutte.

Sotto attacco del fisco. Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, l'associazione storica della proprietà immobiliare, denuncia: «La proprietà diffusa, tipica dell'Italia, è sotto attacco per una smodata imposizione fiscale, che non colpisce invece le società quotate e i fondi immobiliari». C'è poi «l'esplosione dell'Imu sulle case date in locazione, con aumenti che vanno dal 200% fino a casi estremi di un +2200% per alcuni immobili di Venezia. L'effetto sarà quello di deprimere la

locazione effettuata legalmente e di spingere i proprietari a tenere la casa libera, per venderla».

Per Sforza Fogliani c'è il rischio di «una situazione drammatica, cui dovranno far fronte i Comuni: di fronte alla morosità, in forte aumento, i proprietari sotto pressione saranno meno tolleranti che in passato e gli sfratti esploderanno».

Il fiscalista Maurizio Reggi spiega: «L'aumento della pressione fiscale, in linea globale, è stato elevato: con l'Imu in certi casi ci si

può trovare anche a dover pagare il triplo di quello che si pagava prima per l'Ici (ad esempio per gli immobili storici), ma in altri si può pagare meno (è il caso di chi ha dei figli conviventi)».

Secondo il tributarista, «l'Imu non è un'imposta che favorisce l'investimento immobiliare, in quanto va a colpire il proprietario, l'utilizzatore nel contratto di locazione finanziaria, l'usufruttuario, il titolare del diritto di uso, abitazione, enfiteusi, superficie. Attualmente, complice soprattutto la crisi e la difficoltà di ottenere finanziamenti per l'acquisto di immobili, i prezzi di questi ultimi sono più bassi rispetto a qualche anno fa e il mercato è in grande affanno, soprattutto per quelli non di pregio. La bolla spagnola ha origini un po' diverse rispetto a quello che sta accadendo in Italia, non sembra paragonabile in toto, anche se ora la crisi globale sta attraversando entrambi gli Stati. In Italia gli immobili di pregio possono ancora rappresentare dei beni rifugio».

Il portavoce del Consiglio nazionale del Notariato, il notaio Gabriele Noto, illustra bene il clima che circonda la casa: «Il calo delle transazioni nel 2012 è del 20%, mentre la discesa dei mutui è superiore al 50%. Il volume di affari per i notai è sceso del 40%. Ormai si acquista coi risparmi propri e della famiglia, o lo fa solo chi dispone di liquidità. Il mercato immobiliare è bloccato».

Secondo il portavoce dei notai «la tassazione sulle vendite è troppo alta, all'edilizia servono forme di detassazione».

Le banche intanto cominciano a fare i conti con mutui non onorati, società di

La crisi e la difficoltà di ottenere dalle banche mutui per l'acquisto di immobili hanno contribuito a far scendere i prezzi rispetto a qualche anno fa e il mercato è in grande affanno

Il peso del mattone

La casa è il grande amore degli italiani, il bene rifugio per eccellenza: ma il peso delle tasse, le difficoltà di accesso ai mutui e l'aumento degli sfratti rendono problematico questo rapporto.



leasing fallite, aziende crollate che devono cedere i beni dei titolari dati in garanzia. Sta nascendo così, com'è avvenuto in Spagna, un mercato parallelo costituito da istituti ed enti che cercano di disfarsi di patrimoni immobiliari per fare cassa. A crearlo sono le banche stesse, che si ritrovano ad avere in corpo immobili a garanzia di crediti in sofferenza: appartamenti dei quali i proprietari non sono riusciti a pagare i relativi mutui e che sono stati pignorati.

Una grande banca italiana ha creato in via informale una sorta di agenzia immobiliare interna, come si fa già in Spagna dove ogni filiale è ormai un punto vendita con dépliant, foto e video degli appartamenti. Da noi le banche hanno affidato pacchetti di immobili ad avvocati che contattano agenzie immobiliari chiedendo di piazzare gli stabili sul mercato, senza specificarne l'origine. «Ma attenzione che sia legale», avverte il notaio Noto, «in quanto la legge prevede precise garanzie per il debitore e che prima di tutto ci sia un'asta pubblica».

Il mercato s'è fermato. Il mattone, comunque, non è più ritenuto un porto si-

IMPOSTE, VALORE DEGLI IMMOBILI, ETÀ**Siamo padroni vecchi e tartassati****La batosta dell'Imu
+200% per le case locate**

Per l'Imu la scadenza del saldo è il 17 dicembre. Sulla prima casa è prevista un'aliquota minima del **4 per mille**, per la seconda si parte dal **7,6 per mille**, ma in alcune città si arriverà fino al 10,6 per mille. Secondo Confedilizia, per l'Imu sulle seconde case affittate con i contratti liberi ci saranno aumenti fino al 207% (Milano) e al 2.330% per quelli concordati (Venezia). Secondo Arpe-Federproprietà, per le seconde case locate il prelievo potrà superare i 2mila euro.

**Così è distribuita
la proprietà**

Le famiglie proprietarie sono il **79,1%**, però un quarto del valore totale delle abitazioni è in mano a un 5% di proprietari, mentre il **50%** di loro possiede solo il **18,7%** del valore delle abitazioni. (Fonte: studio *Gli immobili in Italia 2011* a cura del Dipartimento Finanze e dell'Agenzia del Territorio, con la Sogei). Il valore dei **59 milioni** di immobili è stimato in 6.335 miliardi di euro.

Solo il 4% dei proprietari ha meno di 30 anni, l'80% è over 65

Secondo l'atlante Censis della domanda immobiliare sono **907mila** le famiglie in cerca di casa: solo il 46% raggiungerà l'obiettivo. Solo il **4%** dei proprietari ha meno di trent'anni, mentre circa l'**80%** ha più di 65 anni.

Tutto ciò che serve sapere per orientarsi in

Emergenza mutui: più arduo ottenerli

Acquista casa con il mutuo solo il **59,6%** degli italiani perché le banche concedono sempre meno mutui (-57% a settembre 2012). Il costo dei mutui per l'acquisto è in aumento: per un variabile è il 3-3,5% e per un fisso il 5,25-7,10%. L'importo medio del mutuo (settembre 2012) è di **129.759** euro contro i 135.855 euro di settembre 2011. Prima le banche concedevano mutui fino al **120%** del valore, ora la media è di circa il **50%**.

Fuga dal mattone: la preferenza è scesa dal 70 al 35%

Il mattone non è più ritenuto un porto sicuro: **dal 70%** degli italiani che lo sceglieva come investimento privilegiato nel 2006 si è scesi **al 35%** attuale (indagine Acri). Solo il 7,4% degli operatori ha attese favorevoli, mentre il 49% esprime giudizi negativi. Il 70,6% si attende una flessione dei prezzi (Fonte: indagine Bankitalia).

Prezzi in calo nel terzo trimestre 2012

Nel terzo trimestre del 2012 il 74,8 degli agenti immobiliari segnala prezzi in calo (studio Banca d'Italia 9 novembre 2012). Secondo il Censis, per colpa dell'Imu il prezzo delle case potrebbe subire un deprezzamento **tra il 20 e il 50%**. La dismissione di immobili pubblici annunciata dal governo Monti potrebbe contribuire al calo. Ad aumentare la tassazione potrebbe essere l'annunciata revisione degli estimi catastali.

Ecco come sono tassate all'estero

Per gli immobili situati all'estero si paga l'imposta detta IME, con aliquota **7,6 per mille**. Il problema è la determinazione della base imponibile, che va identificata con il valore catastale rivalutata con le regole presenti nello Stato estero. In mancanza, o con Paesi extracomunitari, si assume il costo sostenuto all'acquisto o dell'attuale valore di mercato. La Svizzera, ai fini IME, è un Paese extracomunitario, ma sono allo studio accordi bilaterali.

Rischio recessione: compravendite crollate

Le compravendite di immobili sono in forte calo. Dalle 845.000 del 2006 (anno record) si è passati alle **600.000** attuali. Secondo un'indagine della Confindustria le vendite di immobili, nel primo trimestre 2012, sono diminuite del **19,6%** rispetto allo stesso periodo del 2011. E le prospettive per il 2013 non sono migliori.

curo: dal 70% degli italiani che lo sceglieva come investimento privilegiato nel 2006 si è scesi al 35% attuale. Ovvero dalle 845.000 compravendite del 2006 alle 600.000 attuali. Secondo un'indagine della Confindustria le vendite di immobili, nel primo trimestre 2012, sono diminuite del 19,6% rispetto al primo del 2011.

Uno studio di Bankitalia del 9 novembre 2012 evidenzia che nel terzo trimestre di quest'anno il 74,8% degli agenti immobiliari segnala prezzi in calo. E secondo il Censis per colpa dell'Imu il prezzo delle

case potrebbe subire un deprezzamento tra il 20 e il 50%. La dismissione di immobili pubblici annunciata dal governo Monti potrebbe contribuire a un ulteriore calo. Gianleone Funduklian, immobiliare specializzato in immobili di pregio, racconta: «La mia clientela guarda ormai con maggiore attenzione alle prospettive di mercati come quello di Dubai o Berlino: la capitale tedesca offre immobili a prezzi più bassi di quelli di molte città italiane, rendimenti da locazione elevati, aspettative di crescita. Il mercato italiano è viziato da una situazione critica, da incertezze forti sul futuro. I prezzi da noi scenderanno ulteriormente».

Secondo Bankitalia, solo il 7,4% degli operatori immobiliari ha attese favorevoli, mentre il 49% esprime giudizi negativi. Il 70,6% si attende una flessione dei prezzi. La quota di agenzie che segnalano l'assenza di proposte di acquisto, a causa di prezzi percepiti come troppo elevati, è pari al 64 per cento del totale.

E le banche straniere come vedono la situazione italiana? Claudio Corradini, chief executive officer di Barclays Bank Italy,

spiega: «Negli ultimi due anni abbiamo finanziato circa 40 mila famiglie. È tuttavia innegabile che l'attuale situazione economica abbia generato maggiori difficoltà nel far fronte alla rata mensile».

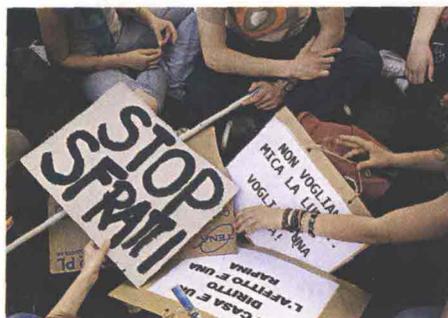
La Barclays ha un team che si occupa delle famiglie in crisi col mutuo.

«Il primo obiettivo è rimettere quanto prima il cliente nella condizione di poter onorare i propri impegni senza la minaccia di perdere il proprio immobile per una fase temporanea di difficoltà», prosegue Corradini, «e da circa un anno abbiamo formato una squadra interna dedicata proprio alla gestione risolutiva delle situazioni di disagio. Questa squadra arriva fino a proporre una vera e propria attività di ristrutturazione dei debiti che permetta ai clienti di superare questa fase di crisi».

Il sistema pubblico. E il problema di chi la casa non ce l'ha affatto? Secondo l'atlante Censis della domanda immobiliare sono 907mila le famiglie in cerca di casa: sono il 46% raggiungerà l'obiettivo. Sono 650mila le domande di case popolari non evase, a cui si aggiungono 350mila famiglie che

Niente proroga per gli sfratti

Il governo non ha concesso la proroga sugli sfratti per morosità, che sono il 98%.



una giungla ricca di insidie e tranelli

In Lombardia è record di sfratti: 17.000

Gli sfratti sono circa **65.000** l'anno. Tra il 2009 e il 2011 oltre **200.000** le famiglie colpite.

Lombardia al primo posto:

10.372 solo a Milano nel 2011.

A subire ingiunzioni di sfratto per morosità sono nel **76%** dei casi gli italiani, solo nel **16%** gli immigrati non Ue. Un dato marginale ma inquietante arriva dall'ultimo censimento Istat: il numero di chi vive in baracche, roulotte e tende è triplicato rispetto al 2001, a quota **70mila**.

Imu in salita e rendite catastali rivalutate

L'Imu si calcola sulla base delle rendite catastali rivalutate del **5 per cento** e poi amplificate da moltiplicatori pari a **160** per le abitazioni, **140** per laboratori, stabilimenti balneari, locali sportivi senza fine di lucro, **80** per uffici e banche, **60** per alberghi, teatri, case di cura con fine di lucro, locali per esercizi sportivi con fine di lucro, fabbricati industriali e commerciali, fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, **55** per i negozi.

L'aliquota sulla seconda casa quasi doppia di quella sulla prima

L'aliquota sulla seconda casa è quasi doppia di quella sulla prima (**7,6 per mille** contro 4 per mille). Entrambe possono essere aumentate o diminuite dai Comuni, di più quella sulla seconda casa (fino a **2 per mille** in più o in meno per la prima casa e al **3 per mille** per la seconda).

hanno chiesto il contributo per l'affitto e non lo avranno, perché il fondo ad hoc è tagliato.

Adriano Papa, segretario del Sunia Lombardia, lancia l'allarme: «La situazione è preoccupante, il sistema pubblico sta venendo meno. In Lombardia, per esempio, l'arresto dell'assessore alla Casa Domenico Zambetti per rapporti con la 'ndrangheta ha fermato tutta l'attività sulla casa. Il finanziamento delle politiche abitative è bloccato e il fondo di sostegno all'affitto è stato decurtato di 28 milioni. Anche il fondo salva-mutuo

non funziona e gli accordi sono solo con Unicredit e Intesa Sanpaolo».

C'è poi il dramma degli sfratti, 65.000 l'anno in Italia (oltre 200.000 famiglie colpite tra il 2009 e il 2011), ben 10.300 in una città come Milano. Il governo ha concesso la proroga degli sfratti per cessata locazione, ma non per morosità che sono il 98%. «Monti finora non ha alzato un dito per gli sfratti di chi non ce la fa a pagare. Si rischia una situazione spagnola», attacca Papa. Secondo il Sunia, «i più colpiti dal problema casa sono coloro che perdono il lavoro, le persone in cassa integrazione, gli studenti, gli anziani poveri». Non a caso, le vendite in «nuda proprietà» sono cresciute del 14% a Milano e del 36% a Roma, segnala la Spi-Cgil.

Un cambio di mentalità. L'instabilità del lavoro e le difficoltà di accesso ai mutui stanno inducendo un cambio di mentalità. Comprare casa è ritenuto costoso da 7 europei su 10. In Germania, Paese socialmente avanzato, non a caso l'affitto supera il possesso di abitazione e meno di 4 tedeschi su 10 sono proprietari, contro

un 51% di affittuari. Il record di proprietari si registra invece in Polonia, con un 69% di famiglie che hanno preferito acquistare casa. Segue l'Italia dove a comprare è il 67% della popolazione, ad affittare il 15% e a ricorrere ad altre soluzioni un altro 15%. Ma la crisi sembra indicare il ritorno alla locazione o a nuove formule come quella proposta dal ministro Andrea Riccardi, ossia la dismissione degli immobili degli enti previdenziali professionali, che però ha ricevuto immediate risposte negative. Certo è che tra crisi economica, perdita del lavoro e precariato permanente dei giovani, l'accesso alla casa sta diventando un problema sempre più urgente. Diventa così un'impresa garantire il rispetto dell'articolo 42 (che valorizza «la funzione sociale» della casa, da rendere «accessibile a tutti») e dell'articolo 47 della Costituzione, che al secondo comma recita: «La Repubblica favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione».

Ferruccio Pinotti
Carlotta Zavattiero

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Disagio crescente

Una manifestazione di protesta nella capitale per il problema della casa.



STEFANO MONTESI