



MUTUI
INACCESSIBILI
E TASSAZIONE
ALLE STELLE
PRECLUDONO
IL SOGNO
DI POSSEDERE
UN TETTO

L'HOME DAY DELL'ANCE PER RICORDARE CHE LA CASA DEVE ESSERE BENE PRIMARIO

Mutui inaccessibili, tassazione alle stelle, mercato degli affitti proibitivo, boom di sfratti e nessun piano di edilizia sociale. L'Home Day promosso il mese scorso dall'Ance è stato organizzato con l'intento, dati alla mano, di spiegare a tutti, anche ad una politica sorda, come nel nostro Paese il bene primario della casa nella pratica non sia considerato tale. Nel contempo, l'investimento nel mattone (comunque una garanzia a lungo termine), non gode dei "privilegi" fiscali riservati alla speculazione finanziaria.



LA CASA CI TIRA SU

Come la casa può farci uscire dalla crisi: proposte, dati e nuovi strumenti per fronteggiare l'emergenza abitativa e risolvere l'economia. L'Ance incontra istituzioni, imprese e cittadini martedì 12 novembre a partire dalle ore 10.30 in via Guattani 16 a Roma.

Mutui più accessibili
Incentivi per la ristrutturazione
Bonus per l'efficienza energetica
Agevolazioni per gli affitti
Nuovo piano di social housing

www.casa.ance.it

HOMEDAY
12 novembre 2013

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

L'Ance ci crede, guarda ai mercati europei, li confronta col sistema Italia, denuncia pesi e misure diverse fra la nostra legislazione e quella di Berlino o Parigi. E fa specie che proprio nel nostro Paese, dove per cultura e legami familiari la casa è un bene irrinunciabile, un salvadanaio di affetti e risparmi, non si agevoli questo desiderio, lo si penalizzi a tal punto

da farlo restare tale e, come se non bastasse, non si tiene conto della tradizionale vocazione all'investimento immobiliare. Intendiamoci bene: crisi o non crisi i soldi messi nel mattone saranno sempre al riparo dagli appetiti dei "caimani" della finanza, ma potrebbero essere ancora più incentivati da un fisco meno penalizzante.

Di questo ed altro ancora si

è occupato l'Home Day voluto dall'Ance che, con forza e con l'inequivocabilità dei dati, ha voluto ribadire, con un sintetico studio pubblicato di recente, come i punti critici che frenano mercato e imprese siano ben noti e possano essere corretti.

Il bisogno di casa non manca: tra il 2004 e il 2011 in Italia sono nate 316mila nuove famiglie l'an-

NASCONO PIÙ
DI 300MILA
FAMIGLIE
L'ANNO IN ITALIA
E IL FABBISOGNO
OGGI SAREBBE
DI 700MILA
ALLOGGI

no, mentre le abitazioni messe in cantiere sono state 228mila. Da questo confronto, risulta una quota consistente di domanda di casa non soddisfatta.

Crisi economica e accesso al credito sempre più difficile hanno reso inaccessibile il bene più amato dagli italiani.

Ed è a questo secondo punto che l'Home Day ha dedicato un capitolo, seguito da tanti altri temi che evidenziamo a seguire.

IL MUTUO SI È RISTRETTO

Oggi le garanzie, la quota contante richiesta e la durata del finanziamento rendono quasi impossibile, anche per le classi medie, accedere alla casa. L'esempio è molto semplice e drammatico. Prima della crisi, ovvero nel 2007, una famiglia con capofamiglia under 35 e un reddito medio di 2.500 euro netti al mese aveva la possibilità di accedere ad un'abitazione con prezzo di 170mila euro grazie ad un mutuo di 136mila euro (80% del prezzo di vendita).

La quota contanti era quindi di 34mila euro, ovvero una annualità di stipendio. Le condizioni di oggi sono drammatiche. Per la stessa tipologia familiare e con un reddito rimasto identico, accedere ad un'abitazione del costo di 170mila euro significa ottenere un mutuo di 85mila euro (50% del prezzo di vendita) e versare una quota contanti di 85mila euro, parti quindi a due annualità e mezzo del reddito.

Considerando una quota di risparmio annuo di circa il 30% del reddito, nel 2007 servivano 3 anni per mettere da parte i soldi



necessari a dare la quota contante per comprare casa, nel 2013, invece, ce ne vogliono circa 8, quasi il triplo.

Questo perché a causa della crisi finanziaria e del peggioramento nelle condizioni di erogazione dei mutui, in questi anni, si è ridotta sensibilmente la quota di mutuo concessa rispetto al prezzo della casa. Peggio ancora va per le fasce a basso reddito (inferiore a 1.500 euro netti al mese): la quota dei mutui a loro concessi si è ridotta infatti di 1/3.

IL MATTONI DA... SPENNARE

Da bene di investimento per la famiglie negli ultimi anni la casa si è trasformata in fonte di reddito solo per lo Stato. Avere nello stesso comune una seconda casa da dare ai figli o ereditata è ormai impossibile da sostenere.

Per una seconda casa a disposizione della famiglia, ad esempio, le tasse dal 2012 al 2014 aumenteranno in media del 21%.

Le tasse sulla casa, infatti, costituiscono un effetto negativo sia in termini reali che psicologici, senza contare lo stop and go generato dal balletto delle tasse degli ultimi tre anni: da Ici a Imu fino a Trise, Tasi, Tari e Iuc. E non è ancora finita.

LA GABELLA SUGLI AFFITTI

Per chi non ha casa affittarla è quasi un miracolo.

Secondo lo studio dell'Ance, solo il 19% delle case in Italia è oggetto di un contratto di affitto, un dato nettamente inferiore rispetto alla percentuale degli altri Paesi, come ad esempio la Germania 58%, l'Austria 40% e la Francia 39%. Ma non basta. Anche sulle case in affitto negli ultimi anni la tassazione è aumentata.

Si pensi che su una seconda casa affittata dal 2012 al 2014 le tasse aumenteranno in media del 3,5% penalizzando così non solo le famiglie che danno in affitto la casa ma anche gli affittuari che si

UN MILIARDO
INVESTITO
IN EDILIZIA
GENERA
OLTRE
17 MILA
POSTI
DI LAVORO



trovano obbligati a pagare imposte sempre più alte. La legislazione attuale, infatti, non accontenta nessuna delle parti in causa e frena i contratti di locazione.

PIÙ SFRATTI SENZA RISPOSTA

Secondo i calcoli dell'Ance, negli ultimi cinque anni gli sfratti sono cresciuti del 54,5%. Anche le famiglie che erano riuscite a trovare una casa in affitto non sono state risparmiate.

In molti hanno perso la casa. Basti pensare che nel 2012 sono stati 67.790 i provvedimenti di sfratto emessi. E la principale causa di questo fenomeno è proprio la difficoltà economica delle famiglie: l'88,9% degli sfratti è per morosità dell'affittuario.

Assistiamo quindi ad un diritto negato. In Italia le abitazioni sociali sono solo il 4% del totale. Negli altri Paesi europei la quota di case sociali è molto più alta: Olanda (32%), Austria (23%) e

Francia (17%). Sono almeno 15 anni che in Italia manca un piano per le fasce deboli.

LA CASA È UN MOTORE

L'Ance richiama ancora una volta la classe politica e l'opinione pubblica sul significato economico dell'investimento nel mattone. E ricorda che 1 miliardo speso nell'edilizia genera una ricaduta complessiva di oltre 3 miliardi sull'intero sistema economico, anche perché l'edilizia acquista beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici. E anche perché 1 miliardo investito in edilizia genera oltre 17mila posti di lavoro. Un indotto che nessun altro comparto produttivo può vantare.

LE PROPOSTE DELL'ANCE

Come d'abitudine, l'Ance non limita il proprio intervento alla critica, ma elenca cinque punti chiave di intervento in base ai

quali, come si evince anche dalla semplicità delle soluzioni, sarebbe possibile incentivare e rilanciare l'investimento nel mattone.

1 Tassazione equa e stabile

Il continuo balletto sulla tassazione della casa ha prodotto effetti negativi per tutti: famiglie e imprese. Nella legge di stabilità ci vuole la forza di chiudere questa partita e di stabilizzare una volta per tutte la tassazione sulla casa.

2 Mutui più accessibili

Grazie al decreto 102/2013, da poco divenuto legge, la Cassa Depositi e Prestiti mette a disposizione delle banche 5 miliardi di fondi che serviranno a finanziare mutui per la casa. Tale intervento è in grado di attivare un giro di affari del mercato immobiliare residenziale pari a oltre 8 miliardi di euro. E' necessario dunque rendere operative al più presto queste misure.

3 Incentivare gli affitti

Il decreto 102/2013 ha inserito uno sconto della cedolare secca per chi affitta a canone concordato che passa dal 19 al 15%. E' necessario estendere la cedolare secca a tutti i soggetti comprese le imprese.

4 Incentivare (meglio) le ristrutturazioni e l'efficienza energetica

Il potenziamento degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica stanno producendo effetti molto positivi per le famiglie e il mercato.

Nei primi 8 mesi del 2013 il

NELLE PROPOSTE
DELL'ANCE:
TASSE EQUЕ,
MUTUI
ACCESSIBILI
E INCENTIVI
PER GLI
AFFITTI

giro d'affari è stato di 14 miliardi e mezzo. Occorre stabilizzarli e renderli certi così da amplificarne i risultati. L'Ance chiede quindi regole certe nel corso degli anni.

5 Emergenza abitativa

Il Governo ha mosso i primi passi dotando di 40 milioni di euro il fondo per la morosità incolpevole e rifinanziando il fondo sociale per gli affitti.

Infine l'Ance chiede un Grande Piano di edilizia sociale a basso consumo di suolo per creare un parco alloggi a disposizione dei comu-

ni per le fasce deboli e debolissime. Come si può notare, i punti base delle richieste Ance sono "semplici" e ben definite, basterebbe provarci con coraggio e buonsenso. Già... questo è quello che manca quando si parla di mattone.

Si può discutere tutto, ma la questione di fondo resta legata ad un indotto, appunto quello generato dal comparto edile, che si è letteralmente bloccato e finché non ripartirà anche il sistema economico italiano nel suo complesso resterà fermo, inchiodato e ingessato.



bosetti srl



MANUFATTI E PREFABBRICATI IN CEMENTO . IMPIANTI DEPURAZIONE ACQUE

25077 Roè Volciano (BS)
Tel. 0365 556509/556137 - Fax 0365 556884
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it