

TESTATA: MILANOFINANZA
DATA: 23 MAGGIO 2015

L'affitto è il salvagente

Investitori sempre più interessati al comparto della locazione residenziale, che oggi potrebbe ripartire grazie una domanda potenziale di 500 mila case

di **Teresa Campo**

La domanda c'è, gli immobili pure, e anche la volontà di sbloccare finalmente la situazione. Cosa manca allora per far decollare il mercato degli affitti residenziali? O meglio, perché in Italia quella della locazione non è diventata un'asset class come invece accaduto negli altri Paesi, anzi gli investitori istituzionali in passato presenti in questo mercato, vedi assicurazioni, banche e casse previdenziali, ne sono quasi del tutto usciti? Le risposte purtroppo sono le solite: fisco pesante, eccesso di burocrazia, scarsa certezza del diritto, confusione normativa. Ora però per la prima volta qualcosa sembra si stia muovendo, grazie anche a importanti fattori, alcuni ribaditi nel corso di un convegno promosso nei giorni scorsi da Sidief, società immobiliare controllata dalla Banca d'Italia, con 9 mila unità immobiliari in gestione per 1,5 miliardi di valore, di cui l'80% residenziale. Tutto

affittato a canoni concordati. «In Italia c'è una domanda potenziale di 500 mila abitazioni in affitto», spiega il presidente di Sidief Mario Breglia, «una domanda fatta di giovani che cercano casa in città per lavoro o per studio, giovani coppie, immigrati stabilmente occupati, ma anche anziani e chiunque in questa fase non voglia accollarsi il peso di un mutuo». Attenzione inoltre: nonostante la descrizione, non si tratta di una domanda povera, incapiente, cui rispondere con abitazioni popolari o in social housing, ma appunto di un vero mercato, solvibilissimo, che in Germania per esempio riguarda il 60% delle abitazioni (cioè solo il 40% dei tedeschi vive in una casa di proprietà), mentre negli altri Paesi Ue si attesta su percentuali più basse, ma comunque di gran lunga superiori al modestissimo 18% tricolore. Colpa di un mercato dell'affitto tricolore privo di un'offerta adeguata: i nuovi contratti di locazione sono meno di 200 mila l'anno. Il secondo elemento che potrebbe sbloccare la situazione è l'attuale

congiuntura, più che favorevole agli investimenti: con tassi prossimi allo zero, l'investimento al 2-3% diventa interessante. Non a caso Blackstone di recente ha puntato proprio sul mattone residenziale tedesco, e anche in Irlanda gli investimenti nel settore fioccano.

Cosa altro servirebbe per far partire il mercato? Sicuramente forme stabili di incentivazione fiscale e qualche aiuto normativo. Basti pensare che il peso della fiscalità incide al 62% sui ricavi di Sidief. Il tasto è ovviamente uno di quelli su cui il Governo non ci sente per i problemi di bilancio. «Ma potrebbe bastare per esempio far pagare ai proprietari di un appartamento locato come prima casa l'Imu corrispondente, cioè senza l'aggravio seconda casa», aggiunge Breglia. «Anche solo un correttivo del genere basterebbe a rendere l'investimento più efficiente per le società immobiliari, che tra l'altro devono affrontare tutti i costi connessi a manutenzione e in molti casi riqualificazione visto che il patrimonio in affitto è spesso più

degradato e inadeguato degli immobili in vendita, anche dal punto di vista del risparmio energetico». In quest'ambito, dicono gli addetti ai lavori, molto utile sarebbe inoltre un più facile cambiamento della destinazione d'uso, così da poter per esempio riutilizzare molti uffici oggi vuoti, con vantaggi per gli immobiliari e per l'economia del Paese. Interessante è anche l'impatto che le nuove norme potrebbero avere sul patrimonio pubblico in dismissione. «Stiamo attentamente valutando l'ipotesi di muoverci nell'ambito della locazione, e contiamo di arrivare a una decisione entro un paio di mesi», spiega Giovanni Paviera, amministratore delegato di Cdp Immobiliare. «Cdp dispone di 3 milioni di metri quadri, di cui il 40% residenziale, ma in buona parte da riqualificare. Per far funzionare l'operazione sotto il profilo economico ci basterebbe poter scaricare l'Iva legata ai lavori di ristrutturazione, incentivo che ci darebbe un margine sufficiente anche ad affrontare il rischio di morosità e sfritto». (riproduzione riservata)

