



Emergenza casa nella Legge di Stabilità 2016

Le soluzioni del
 Governo per
 rispondere ad una
 domanda abitativa che
 fatica a trovare risposte
 sul mercato.

a cura del Sen. **Franco Mirabelli**

Dopo molti anni di assenza di politiche pubbliche sul tema della casa che andassero oltre l'emergenza, questo Governo ha fatto scelte importanti per rispondere a una domanda abitativa che fatica a trovare risposte sul mercato.

Con la Legge 80 del 2014 sull'emergenza abitativa si è scelto di mettere a disposizione risorse per aiutare le famiglie a trovare appartamenti in affitto a canoni accessibili, risolvere il problema del degrado che rende indisponibile una parte del patrimonio pubblico immobiliare e, in particolare, dell'Edilizia Residenziale Pubblica (le case popolari), dare un aiuto alle fami-

glie che, soprattutto a causa della crisi, hanno rischiato o rischiano di perdere l'abitazione.

Scelte, queste, che sono state confermate con le misure contenute nella Legge di Stabilità 2016. Ed è la prima volta che la questione della casa diventa una priorità all'interno di una Legge di Stabilità.

Con le nuove norme, infatti, si è scelto di favorire e incentivare l'offerta di case in affitto a canoni accessibili e si è lavorato per rilanciare un settore decisivo come quello dell'edilizia.

Si è cercato, inoltre, di intervenire sul degrado di tanti quartieri popolari, riqualificando il patrimonio pubblico e impegnandosi a mettere a disposizio-

ne dei bisognosi le migliaia di appartamenti che necessitano di risorse per le ristrutturazioni e per cui sono stati stanziati 170 milioni di euro.

Il punto di partenza è una riflessione sul modello abitativo vigente in Italia, dove a prevalere per le famiglie è sempre stata l'idea di mirare alla casa di proprietà, possibilmente vicina al posto di lavoro e in cui restare per tutta la vita.

Si tratta di un modello che da tempo non funziona più, in quanto è cambiata la domanda abitativa con il mutare dello stile di vita: in questi anni è cambiato il mercato del lavoro e, con una maggior mobilità professionale, si ha anche l'esigenza di spostarsi di abitazione. La crisi economica, inoltre, ha reso ancora più difficile per tante persone la possibilità di accedere ai mutui.

Da qui l'esigenza di creare opportunità alternative che non fossero l'Edilizia Residenziale Pubblica che, oltre a necessitare di ingenti interventi di manutenzione, sarebbe comunque insufficiente a rispondere ai bisogni di tutti. Si è cercato, quindi, di promuovere delle politiche pubbliche che incentivino l'affitto a canoni accessibili per gran parte delle famiglie.

Questo è il senso con cui abbiamo lavorato in Parlamento.

Sul fronte degli affitti, se già con il cosiddetto "piano casa" del 2014 si era scelto di favorire i proprietari che affittano i propri alloggi a canone concordato, prevedendo in tutti i Comuni ad alta pressione abitativa e colpiti da calamità naturali la cedolare secca al 10% fino al 31 dicembre 2017, con questa Legge di Stabilità si è dato un ulteriore incentivo.

La nuova Legge, infatti, prevede che la somma tra IMU e TASI per chi affitta a canone concordato non possa superare il 4% con il 25% di agevolazione.

Vi sono, infatti, molti appartamenti privati sfitti e vuoti che - offrendo le dovute garanzie ai proprietari e creando le opportune agevolazioni - potrebbero essere messi a disposizione a canoni accessibili ai tanti in cerca di alloggio. Inoltre, ci sono molte case nuove rimaste vuote, costruite con tutti i requisiti di efficienza energetica. Si è scelto allo-

ra di dare incentivi a chi le acquista per metterle in affitto a canoni concordati. Per far emergere dal sommerso una parte significativa dell'affitto, invece, sono state stabilite sanzioni per i proprietari che fanno risultare nei contratti canoni inferiori a quelli pretesi e percepiti.

Si è andati così a sanare un vuoto legislativo lasciato dalla bocciatura, da parte della Corte costituzionale, della precedente Legge, che cercava di favorire l'emersione incentivando la registrazione unilaterale dei contratti da parte degli inquilini.

Un'altra importante norma riguarda l'abolizione della TASI sulla prima casa (ad eccezione degli alloggi di lusso).

È evidente che in un Paese come l'Italia, in cui oltre l'80% delle famiglie ha una casa di proprietà, togliere le tasse sull'abitazione principale significa consentire a tanti, anche in difficoltà economica, di poter essere sgravati dal pagamento di un'imposta che spesso si aggiunge al mutuo e avere così maggiore disponibilità e serenità. Tuttavia, l'abolizione della TASI non si applica solo ai proprietari di casa ma anche a tutti gli inquilini di appartamenti certificati come "alloggi sociali" (quindi cooperative a proprietà indivisa e case popolari).

Un provvedimento importante, dunque, che andrà a sgravare molte famiglie e che potrà anche essere di aiuto al settore dell'edilizia per ripartire.

Un altro tema riguarda l'ecobonus, cioè agevolazioni con una detrazione fiscale del 65% per le ristrutturazioni che comportano un risparmio e un efficientamento energetico.

Questo aspetto, come ci hanno mostra-

to le cronache delle scorse settimane con l'emergenza smog e la necessità di ridurre le emissioni nell'ambiente, si rivela dunque centrale.

Creare case più efficienti dal punto di vista energetico, oltre che a migliorare la qualità ambientale, è fondamentale per la salute di tutti i cittadini.

Con la Legge di Stabilità, l'ecobonus è stato esteso anche agli edifici gestiti in passato dall'Istituto Autonomo Case Popolari.

Si tratta di una scelta importante, in quanto può consentire finalmente di intervenire sul degrado esistente di molte realtà e garantire, oltre al risparmio energetico, anche un risparmio economico agli inquilini che, consumando meno energia, avranno di conseguenza meno spese nelle bollette delle forniture.

Insomma, sulla casa la Legge di Stabilità di quest'anno segna un passo avanti importante.

In essa ci sono investimenti e incentivi concreti, che tentano di attivare un circolo virtuoso che possa, prima di tutto, dare risposte ai tanti che oggi faticano a trovare soluzioni abitative, mobilitando insieme risorse pubbliche, del privato sociale, della cooperazione, ma anche creando convenienze per i privati che contribuiscono ad offrire opportunità accessibili.

In questo, nell'azione della maggioranza e del Governo, ma anche complessivamente del Parlamento, c'è stata la consapevolezza che il tema delle politiche abitative è decisivo per definire la qualità sociale delle nostre città e per rilanciare imprese e ricerca nel settore mettendo al centro la qualità.

L'idea di mirare alla casa di proprietà, vicina al posto di lavoro e in cui restare per tutta la vita, è un modello che non funziona più da tempo.