

Oltre l'IMU

Piaccia o no in Italia (e non solo) l'economia gira in buona misura intorno al mattone. La crisi del mercato immobiliare è anche una crisi di modello di crescita e di sviluppo ma le ipotesi di "conversione" sono al momento aldilà da venire e comunque ogni italiano punta sulla casa di proprietà per sé e se è possibile per i figli.

Lo sa bene chi intorno al tema CASA ha ricostruito una "primavera politica" puntando sull'abolizione prima dell'ICI poi dell'IMU. Il mercato immobiliare, sostiene l'ANCE (costruttori edili) *vive uno shock senza precedenti*. Il rapporto di maggio 2013 dell'Agenzia delle Entrate ha registrato un calo delle compravendite di circa il 26%. Secondo i dati Censis 2012 (Atlante della domanda immobiliare) c'è quasi un milione di famiglie in Italia che cerca di comprare casa, con tale domanda abitativa avere il mercato fermo è praticamente un suicidio ma siamo in un vicolo cieco: le banche non concedono mutui o prestiti adeguati, non c'è liquidità sufficiente per affrontare un acquisto importante non c'è una vera politica pubblica per la casa e si naviga a vista con provvedimenti di moratoria sui mutui. Dai cicli di crisi economica (e politica) si esce con l'innovazione.....ma dove sono le proposte innovative (politiche ed economiche)?

Guardiamoci intorno: in altri Paesi europei esistono ancora tracce di una politica pubblica per la casa. Nel Regno Unito il governo ha introdotto misure incentivanti con il pacchetto **NewBuy scheme**. Come funziona in estrema sintesi: l'alloggio deve essere acquistato da un'impresa aderente al programma NewBuy scheme. L'impresa venditrice dovrà fornire un'indennità finanziaria, che si aggiungerà a quella fornita dal Governo. Il costruttore deposita il 3.5% del prezzo di vendita di ogni abitazione venduta nel contesto del NewBuy scheme in un fondo assicurativo speciale per sette anni. L'acquirente richiedente prestito, avrà la possibilità di attingere a tale fondo in caso di eventuale sofferenza nel ripagare il mutuo. Il prestatore potrà attingere fino al 95% dell'importo perso. In caso di esaurimento del fondo, il Governo del Regno Unito è garante in seconda battuta con una ulteriore garanzia del 5.5% del prezzo di vendita.

In Germania: i programmi più importanti per l'edilizia mirano al finanziamento del risparmio energetico. Sono finanziabili misure quali l'acquisto di terreni e costi di costruzione o di acquisto inclusi costi accessori quali spese notarili e spese delle agenzie immobiliari, tasse sul trasferimento dei terreni, e acquisto di quote in cooperative per ottenere la membership di una tale cooperativa edilizia. Il finanziamento può arrivare fino a 50.000 euro, finanziati tramite un prestito della KfW (cassa depositi e prestiti) e può essere utilizzato anche per l'acquisto della casa che il beneficiario sta occupando in quel momento, se messa in vendita.

In Italia abbiamo ottenuto un fondo di solidarietà (a maglia stretta) mutui per l'acquisto della prima casa (http://www.dt.tesoro.it/it/doc_hp/fondomutuipc.html) ma soprattutto abbiamo carriere politiche e di governo fondate sulla bacchetta magica dell'abolizione dell'IMU.

Eppure, innovando, si potrebbe provare a fare altro: comprare casa senza mutuo anche da parte giovani coppie e realizzare una "concorrenza civica" al settore bancario. Impossibile? No.

La leva della concorrenza civica è ***l'autonomia negoziale delle parti*** che potrebbe essere maggiormente favorita e sostenuta dallo Stato. Mi spiego. Chi conosce e promuove da noi le formule dell'acquisto della casa tramite *rent to buy* oppure *help to buy*? E' possibile già oggi comprare casa utilizzando istituti giuridici che consentono minori costi rispetto al finanziamento bancario ma che andrebbero resi più appetibili con alcuni interventi legislativi di rafforzamento delle tutele per venditori e acquirenti ivi inclusi interventi di politica fiscale.(scarica [la guida del sole24ore](#)).

Il rent to buy prevede che i canoni di locazione possano considerarsi (in tutto o in parte) un acconto rateale del prezzo di vendita: pagando l'affitto ci compriamo casa senza pagare gli interessi di un mutuo. Il venditore mantiene la proprietà fino al saldo pattuito. Con ***l'help to buy*** invece il trasferimento della proprietà è immediato e il venditore potrà riscattarla in caso di inadempimento dell'acquirente. Il pagamento sarà dilazionato con il versamento di una caparra e/o acconto facilitando così l'ingresso in campo di una banca per un finanziamento di minore importo.

Certo i problemi non mancano a partire dalla gestione delle controversie che possono sorgere tra le parti per inadempimenti, rilascio in caso di riscatto, regime fiscale applicabile ed altro però è chiaro che varrebbe la pena investire politicamente sulla ricerca di soluzioni che possano rendere più moderni e agevoli i sistemi di circolazione dei beni e di risoluzione stragiudiziale di eventuali controversie. Continueremo a ragionare su questi temi puntando ancora una volta su innovazione e partecipazione civica, intervenendo per la prima volta al Festival dell'Economia di Trento http://2013.festivaleconomia.eu/-/il-notaio-a-portata-di-casa?redirect=http%3A%2F%2F2013.festivaleconomia.eu%2Fprogramma%2Fconferenze%3Fp_id%3D101_INSTANCE_luDxVt7j4FZ4%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_pos%3D1%26p_p_col_count%3D2%26_101_INSTANCE_luDxVt7j4FZ4_assetCategoryId%3D11509

L'economia gira solo se circolano le idee!!

Liliana Ciccarelli

Direzione Nazionale Cittadinanzattiva