



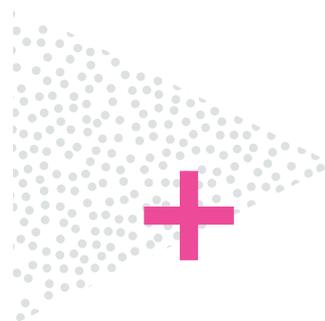
# MANIFESTO PER LA CASA

A photograph of a modern building's exterior, showing a long balcony with a glass railing and a window with wooden shutters. The image is partially obscured by blue geometric shapes at the top and bottom.

2017

# 01

## Obiettivi



Scopo del presente documento è offrire alle istituzioni, agli operatori e alle famiglie un quadro aggiornato dello stato dell'arte della casa partendo da alcune analisi demografiche ed economiche per arrivare a una riflessione sull'evoluzione dei comportamenti e, conseguentemente, delle necessità abitative delle famiglie nei prossimi anni.

L'obiettivo è che l'Italia si dia finalmente una politica per la casa perché senza una programmazione degli investimenti non ci potranno essere le condizioni per una ripresa dell'economia di cui la casa è il propellente principale.

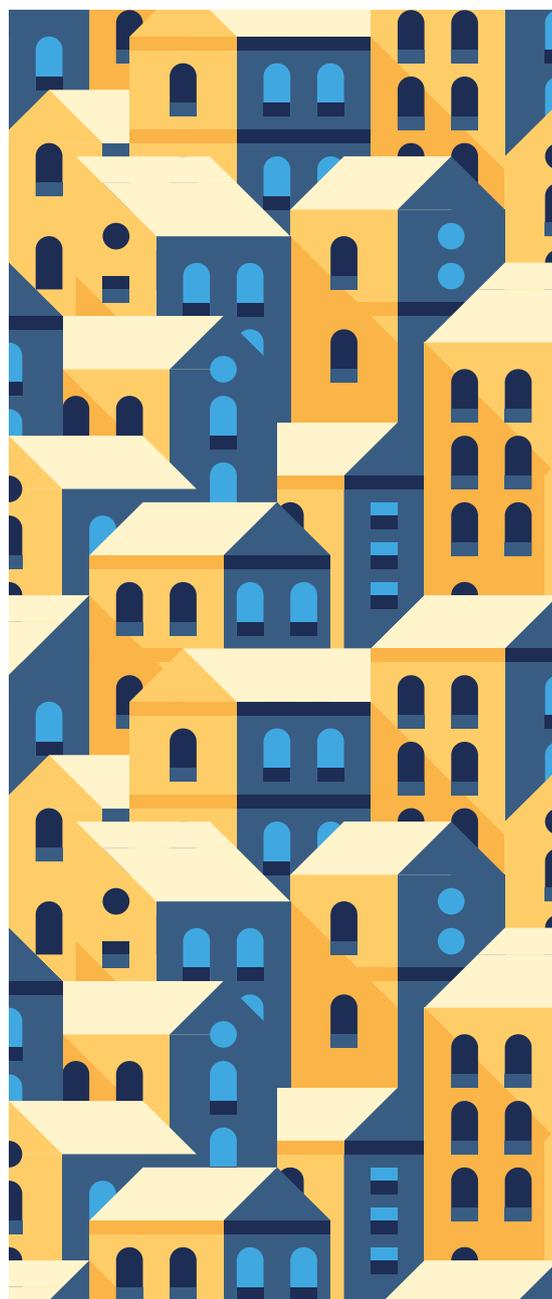
Attraverso questo documento sintetico di informazioni consolidate e di prospettive,

ancora in fase evolutiva, tutti i soggetti che hanno responsabilità politiche, economiche e sociali vengono messi a conoscenza delle dimensioni del mercato immobiliare e delle problematiche che condizionano il futuro sviluppo residenziale dell'Italia.

L'assoluta predominanza che riveste il comparto casa nell'economia del paese rende improrogabile una riflessione condivisa sul tema casa: un patrimonio comune delle famiglie verso cui vanno poste in atto un insieme di misure di varia natura per preservarne il valore finanziario e stimolare una decisa azione di conservazione e di miglioramento delle performances energetiche e di benessere abitativo, in linea con gli standard dei paesi più evoluti.

**“È arrivato il momento in cui una nuova idea della casa venga spiegata alle famiglie, ai giovani, agli anziani, ai 60 milioni di italiani che comunque in una casa ci vivono e che per quella casa spendono fino a un terzo del loro reddito.”**

La centralità della casa nella società italiana è strettamente correlata all'evoluzione della famiglia e agli andamenti dell'occupazione nonché alle trasformazioni del mondo del lavoro. Ma è altresì fondamentale per assorbire e distribuire le variazioni demografiche della popolazione, assolvere alle nuove funzioni sociali dell'abitare, contribuire alla crescita e alla modernità del paese. In Italia la casa è il riferimento preciso e indiscusso della totalità della popolazione che, sia pure con modalità diverse di fruizione, ha nel prodotto residenziale il punto di riferimento più significativo. Nulla come il sentimento familiare, connesso alla casa, accompagna l'uomo nel suo cammino personale ed evolutivo diventando il filo conduttore del suo percorso personale e di membro della comunità. In particolare per la nostra cultura mediterranea il legame con la casa sottintende anche altri valori di tipo affettivo nel rapporto con il luogo di origine, la tradizione e la cultura locale, la memoria e i riferimenti familiari. Questo legame stretto nasce anche dal modello storico della cultura contadina che ha, da sempre, identificato la casa con la comunità di riferimento caratterizzata anche da un forte sentimento di solidarietà.



# Aspetti Demografici

L'ampiezza della popolazione condiziona il volume della domanda di case. La popolazione italiana negli ultimi cinquant'anni è cresciuta continuamente sebbene a un tasso progressivamente in diminuzione. La crescita naturale, pari al 4,8 per mille tra il 1966 e il 1975 è diventata negativa nel decennio 1986-1995 per lo 0,3 per mille, accentuandosi ulteriormente dello 0,8 per mille tra il 2006 e il 2015.

Da Paese di emigrazione l'Italia si è trasformata in paese d'immigrazione. È per effetto del saldo migratorio che la popolazione è significativamente tornata a crescere nel primo decennio del nuovo millennio.

Al primo gennaio 2016 i residenti in Italia erano 60,7 milioni di cui 55,6 milioni italiani, un valore inferiore a quello dell'ultimo censimento del 1981. Inoltre la popolazione è invecchiata restringendo la base della piramide per età. Gli italiani vivono più a lungo con una speranza di vita che il 2016 è di 80 anni per gli uomini e di 85 per le donne (circa 10 anni in più rispetto al 1976). La quota dei giovani è diminuita, anche per effetto della flessione del numero medio dei figli per donna passato a 1,35 nel 2016 contro i 2,11 di quaranta anni prima.

La dimensione della famiglia è progressivamente calata passando da 3,2 componenti nel 1976 agli attuali 2,3.

Secondo le proiezioni demografiche dell'Istat la popolazione continuerà a crescere fino al 2040 per effetto del saldo migratorio con l'estero, in presenza di un saldo naturale negativo. Tornerebbe poi a ridursi progressivamente: nel 20165 si collocherebbe sui livelli del 2011 ma con una quota più elevata di anziani, soprattutto di età avanzata, e di stranieri.





# 03

## Il patrimonio residenziale in Italia

### *Le dimensioni del patrimonio residenziale in Italia*

Il patrimonio residenziale in Italia è costituito da 12,2 milioni di immobili pari complessivamente a 31,2 milioni di abitazioni. Oltre 24 milioni di famiglie sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono.

Complessivamente l'ammontare della ricchezza immobiliare complessiva delle famiglie italiane è stimata in 5.000 miliardi di euro a cui se ne devono aggiungere almeno altri 4.000 come disponibilità liquide o investite in titoli di Stato, obbligazionari o azionari o in altre forme di risparmio.

Più in dettaglio il 72% degli italiani vive in una casa di sua proprietà mentre il 18% abita in immobili concessi in locazione. La

restante parte, pari al 10%, del patrimonio residenziale nazionale è messa a disposizione degli occupanti a vario titolo. In particolare il 93,3% delle unità abitative presenti in Italia sono di proprietà di persone fisiche; la rimanente parte appartiene per il 4,1% a società ed enti pubblici, l'1,5% è di proprietà di società private e, infine, l'1,1% appartiene ad altri soggetti.

L'aspetto più problematico legato al sistema residenziale in Italia è rappresentato dalla vetustà di questo immenso patrimonio. Si pensi che 2/3 di esso è stato costruito più di 40 anni fa in un periodo in cui le tecnologie di costruzione e l'innovazione impiantistica erano di gran lunga inferiori agli standard di qualità e prestazione odierni.

## Classificazione degli immobili secondo l'anno di costruzione

Oltre all'evidente vetustà del patrimonio è importante segnalare che il 70% di questi immobili residenziali è stato costruito prima dell'emanazione delle norme antisismiche ( anno 1974) e sull'efficienza energetica ( anno 1976).

A causa dell'età avanzata degli immobili, grazie agli incentivi fiscali introdotti da vari anni, il giro d'affari collegabile al recupero abitativo è stato di 23 miliardi nel 2016 mentre nel solo primo quadrimestre del 2017 è salito a 7,5 miliardi. Il trend delle opere di ristrutturazioni è in costante crescita e risulta praticamente raddoppiato rispetto al 2000. L'attività delle imprese di costruzione aderenti all'Ance, nel 2016, si è rivolta per il 37% a interventi di manutenzioni straordinarie nel comparto residenziale. Nel 2007 tale attività era

appena del 19,9% sul totale delle attività del mercato delle costruzioni. E' evidente come buona parte del lavoro delle imprese edili si è spostato sulle ristrutturazioni al punto da costituire l'attività principale delle imprese medio-piccole.

Basterebbero i dati sopra riportati per comprendere la centralità del sistema immobiliare e in particolare di quello residenziale nell'economia dell'Italia. L'industria immobiliare è la prima del paese con 560 mila transazioni annue per un controvalore di circa 118 miliardi di euro. Il sistema bancario contribuisce a sostenere questo mercato con una erogazione di mutui che nel 2016 ha sfiorato i 50 miliardi e che nel 2017 crescerà di almeno il 7,5%. Quasi il 40% delle famiglie che intende chiedere un mutuo ha un reddito familiare netto inferiore a 1,800 euro al mese. Da questo fatto deriva l'impossibilità di concretizzazione di una quota significativa del mercato potenziale.



# Interventi da sviluppare

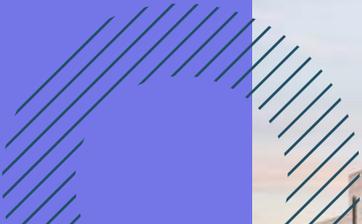
In Italia ci sono 2 milioni di famiglie intenzionate a comperare casa a fronte di almeno altrettante unità residenziali disponibili sul mercato che, tuttavia, non soddisfano la domanda a causa dello stato di degrado in cui si trovano. Oltre a queste vi sono 2 milioni di unità abitative a rischio sismico che necessitano di una urgente riqualificazione. È evidente che servirebbe un mercato residenziale più di qualità costituito da prodotto nuovo o ben ristrutturato.

Purtroppo questo nuovo mercato non decolla.

Per un vero cambio di passo servirebbe una politica che inizi a guardare al comparto immobiliare nel suo complesso, nella sua dinamicità, nelle sue mille componenti che – se opportunamente valorizzate – sono garanzia di crescita e di sviluppo del Paese. In questa congiuntura di post crisi serve attuare un salto di qualità.

Abbiamo identificato tre interventi di largo respiro che sarebbe utile attivare per indirizzare la crescita del comparto immobiliare residenziale su prospettive di medio termine. Ecco i punti da mettere al centro di questa valorizzazione del comparto immobiliare:





## A. PIANO PER LA PROMOZIONE DELLA SICUREZZA A FRONTE DI RISCHI NATURALI

Negli ultimi 70 anni in Italia si sono registrate oltre 10.000 vittime per fenomeni idrogeologici e sismici: i danni economici, nello stesso periodo, sono stimati in 290 miliardi di euro, con una media annuale di circa 4 miliardi di euro e con valori in crescita nel tempo.

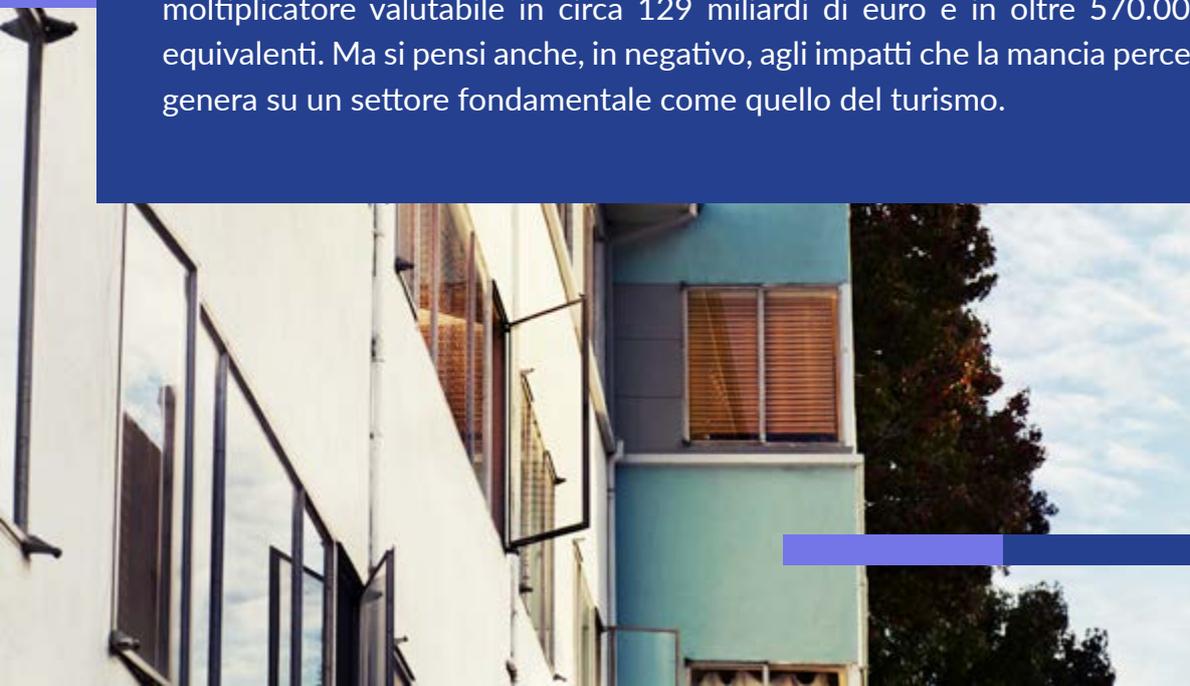
Intervenire sulla sicurezza non significa ridurre i danni di eventi futuri ma anche migliorare la competitività e la qualità della vita nel nostro Paese:

1) Dal punto di vista ambientale: intervenendo sulla qualità del patrimonio edilizio, come abbiamo visto estremamente datato, è possibile migliorare anche la sicurezza complessiva dei sistemi urbani e le prestazioni energetiche dei singoli edifici, riducendo le emissioni inquinanti connesse al riscaldamento e al raffrescamento.

2) Dal punto di vista culturale poiché fenomeni sismici, franosi e alluvionali non distruggono solo persone e cose ma anche parti di un patrimonio culturale unico al Mondo e non rigenerabile.

3) Dal punto di vista economico: pensiamo all'effetto positivo che potrebbe generarsi sull'edilizia e il suo indotto con l'adozione di un vasto piano di interventi sul settore abitativo.

A titolo indicativo si stima che un intervento di adeguamento limitato ai soli edifici in muratura a portante, i più vulnerabili, nei 648 comuni italiani a maggiore pericolosità sismica, comporterebbe un investimento nel settore edilizio di 36,8 miliardi di euro, con un effetto moltiplicatore valutabile in circa 129 miliardi di euro e in oltre 570.000 unità di lavoro equivalenti. Ma si pensi anche, in negativo, agli impatti che la mancata percezione di sicurezza genera su un settore fondamentale come quello del turismo.



## B. TRASFORMARE IL SISTEMA IMMOBILIARE IN UN'INDUSTRIA

La necessità più urgente è quella di avviare un processo di trasformazione del sistema immobiliare esistente su basi industriali intervenendo con l'acquisizione di patrimoni obsoleti, la loro trasformazione e la successiva immissione sul mercato.

Purtroppo questo processo fondamentale non riesce a tramutarsi in fatti concreti a causa dei vincoli fiscali, ma anche giuridici, che impediscono a una società commerciale di poter svolgere questa attività nel comparto abitativo.

Il patrimonio residenziale, fino a una ventina di anni fa, era per buona parte di proprietà delle società di assicurazioni, dei fondi pensione, delle banche. Negli ultimi anni questi immobili sono stati tutti dismessi, favorendo il riacquisto da parte degli inquilini, a causa della insufficientemente redditività che generavano se confrontata con l'attività del business caratteristico delle società detentrici dei patrimoni. Ad oggi, in Italia, non sono state costituite società immobiliari in grado di svolgere un'attività di sviluppo, di acquisizione nonché di gestione di patrimoni residenziali: la ragione è da ricercarsi nel peso fiscale insostenibile che dovrebbero sostenere questi eventuali soggetti promotori.

È paradossale notare come una società manifatturiera industriale possa considerare strumentali i suoi impianti mentre ciò non accade per una società commerciale che volesse detenere la proprietà di un patrimonio immobiliare. Sembrerebbe logico che gli impianti di una società immobiliare vengano considerati tutti i suoi immobili e conseguentemente valere per essi la definizione di strumentali facendo transitare nel bilancio tutti i costi relativi al loro utilizzo e alla loro gestione con conseguente riconoscimento anche dal punto di vista fiscale.

Allo stato attuale la normativa fiscale, con riferimento allo specifico comparto del residenziale, è estremamente penalizzante per le seguenti ragioni:

1. La tassazione per rendita catastale avviene anche per le unità immobiliari non locate finendo così per tassare ricavi teorici e non quelli effettivi.
2. Le quote di ammortamento sono indeducibili non essendo riconosciuto fiscalmente il costo di utilizzazione del fattore produttivo che è il motore del processo di trasformazione e vendita.

In merito al punto 2 va precisato che è consentito un beneficio fiscale per le spese di ristrutturazione e di adattamento ma solo nella misura del 15 per cento dei canoni

congiuntamente a tutti gli altri costi di gestione del patrimonio.

Per quanto attiene alla tassazione sui canoni non percepiti essa comprende anche il tempo intercorrente dalla sospensione dei canoni, da parte dell'inquilino inadempiente, fino all'ottenimento di un provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto. In altre parole la società viene tassata anche sui ricavi che materialmente non ha percepito, anticipando imposte a fronte di ricavi non incassati.

Così vale per le perdite sui crediti e gli oneri finanziari generici, riguardanti il funzionamento della società, che rientrano anch'essi nel forfait del 15 per cento dei canoni.

La conseguenza è l'enorme disparità tra il trattamento contabile che riguarda gli immobili strumentali e la normativa fiscale che invece distingue tra strumentali per natura, strumentali per destinazione e beni merce e classifica questa strumentalità in funzione della classificazione catastale che viene attribuita agli immobili. ( Es. un A10, a prescindere dall'utilizzo che ne viene fatto, per definizione è strumentale mentre un A2 o un A1 vengono considerati non strumentali).

A questa imposizione si deve poi aggiungere la tassazione indiretta.

Fatto 100 i ricavi percepiti, la tassazione complessiva pesa per il 61,29 per cento.

Ecco il dettaglio dei prelievi su 100 euro:

20 euro vanno all'imposizione diretta Ires e Irap

oltre 40 euro vanno all'imposizione indiretta Imu, Casi, Tari ecc.

Di questo ultimo 40 per cento:

il 30 per cento è rappresentato proprio da Imu, Casi, Tari

l'8-9 per cento è rappresentato dall'Iva indetraibile che si genera per effetto del meccanismo delle operazioni esenti

l'1 per cento, infine, è l'imposta di registro che riguarda i contratti di locazione.

In definitiva all'azienda viene sottratto il 60 per cento dei ricavi a titolo di imposte e tasse.

Da segnalare infine che l'onere fiscale è dovuto anche a fronte di immobili occupati abusivamente. Solo a Roma esistono più di 100 edifici occupati per i quali il Comune ha specificato che le imposte sono comunque dovute.

Per un rilancio dell'industria immobiliare la proposta è di eliminare la distinzione fiscale tra immobili strumentali e non strumentali per dar vita finalmente a società di gestione con caratteristiche industriali su larga scala. Questa eliminazione incentiverebbe le aggregazioni e le dimensioni degli operatori immobiliari dando il via anche in Italia a grandi gruppi proprietari di immobili in grado di attuare una gestione molto più efficiente ed economica.

## C. IL SETTORE RESIDENZIALE COME PROPELENTE DEL PIL E DELL'OCCUPAZIONE

La ripartenza del settore residenziale contribuirebbe in maniera significativa alla crescita del Pil e dell'occupazione. Il comparto della casa, per dimensioni e caratteristiche, è l'unico in grado di estendersi diffusamente su tutto il territorio nazionale, di muovere grandi volumi di investimento e di contribuire alla trasformazione del territorio.

In tutto il mondo il comparto residenziale rappresenta più dell'80 per cento dei volumi di mercato ed è oggetto di specifiche politiche macroeconomiche di lungo termine. In Italia il tema ha risvolti ancora più importanti e urgenti stante la necessità di riqualificare le aree urbane cittadine. Occorre ragionare però in un'ottica nuova che sfati alcuni luoghi comuni radicati nel rapporto 'emotivo' tra gli italiani e la casa.

In primo luogo occorre ritornare alla casa in locazione, prodotto presente e dominante in quasi tutti i paesi occidentali. Ma per far tornare appetibile l'investimento immobiliare residenziale a reddito serve una protezione dell'investimento stesso rispetto alla morosità colpevole e al degrado degli stabili che mina la preservazione del patrimonio. Anche qui si ritorna al tema di incentivare la nascita di grandi operatori di lungo termine similmente a quanto avveniva nel dopoguerra da parte di compagnie di assicurazione e di fondi pensione.

Per costruire e mantenere in efficienza sul lungo termine gli immobili servono capitali ingenti e pazienti, serve debito opportunamente strutturato e sicuro.

Il fatto che in passato incuria, malagestio e tolleranza di comportamenti incivili abbiano reso deprecabile l'investimento nel residenziale in locazione, non significa che il prodotto sia di per sé sbagliato.

Continuare a ragionare in questa ottica, durante un periodo di inflazione zero come l'attuale, significa escludere più dell'80 per cento della domanda potenziale dagli schemi dell'offerta e dai target degli investitori di lungo termine.

Abbiamo uno stock di invenduto enorme che può essere evaso solo con l'affitto: una casa senza abitanti si deteriora irreversibilmente in sei mesi. Noi abbiamo metà dello stock italiano che è in queste condizioni e, negli anni futuri, sarà sempre peggio.



## D. L'INTEGRAZIONE DELLA FILIERA DELLE COSTRUZIONI

Un contributo fondamentale all'evoluzione dei processi costruttivi delle case è, ma soprattutto sarà, originato dalla sempre maggiore complessità tecnologica, di organizzazione e di gestione del cantiere. L'innovazione digitale in edilizia è strettamente legata ai nuovi strumenti di gestione caratteristici dell'industria 4.0.

La "Quarta rivoluzione industriale" porterà a cambiamenti organizzativi, anche in edilizia, con miglioramenti in termini di efficienza del sistema produttivo e creazione di ricchezza grazie alla disponibilità di connessioni veloci, alle tecnologie di calcolo che permettono di usare con più facilità enormi quantità di dati e informazioni, i nuovi materiali, i macchinari, i sistemi automatizzati digitalizzati e connessi.

Sono fattori singolarmente già in parte presenti e utilizzati dal mondo delle costruzioni. Quello che serve da oggi è il loro utilizzo integrato. Integrazione significa anche integrazione collaborativa della filiera dei soggetti che partecipano al processo produttivo.

L'innovazione è sinonimo di un cambiamento radicale del modello di filiera che abbandoni l'individualismo per passare a un rapporto di integrazione collaborativa.

La nuova frontiera dell'innovazione in edilizia, la cosiddetta Edilizia 4.0, è il BIM, acronimo di Building Information Modelling/Management.

L'adozione di tale processo permetterà di ottenere significativi benefici quali:

- minori tempi di realizzazione;
- minimizzare le occasioni di errore a livello progettuale/costruttivo e maggiore rispondenza dell'opera alle esigenze della committente;
- minori costi;
- maggiore competitività della filiera delle costruzioni sui mercati esteri.

Se integrato con le opportunità offerte dall'*Internet of Things*, ovvero dai dispositivi/sensori applicati in diversi punti chiave dell'opera edile al fine di monitorare in tempo reale le condizioni di utilizzo e risposta dell'opera stessa, il BIM presenta vantaggi ancora più evidenti lungo l'intera vita utile della costruzione e in particolare in fase di gestione e manutenzione. È fondamentale che il settore delle costruzioni venga aiutato e stimolato ad aumentare il suo livello di digitalizzazione rispetto agli altri settori industriali perché ciò ha contribuito drammaticamente alla diminuzione della sua produttività. Le costruzioni italiane sono un settore in forte ritardo rispetto ai competitori di tutto il mondo con un implicito rischio alto in termini di vulnerabilità, solvibilità, sicurezza.



# 05

## Riflessioni sulla domanda abitativa



Il tema e le dimensioni appena viste del patrimonio residenziale costituiscono la base per una riflessione più ampia sulla famiglia, il lavoro e il contesto sociale del Paese, dopo la lunga crisi dell'economia mondiale iniziata nel 2007.

Sono in atto alcuni capovolgimenti che, anticipando future tendenze che partono proprio dalle mutate esigenze abitative delle famiglie, ipotizzano un diverso mercato immobiliare e una nuova utilità sociale della casa.

Una prima considerazione nasce dal progressivo venir meno della visione 'tradizionale' della casa sia come canale di allocazione dei risparmi sia come garanzia sul ritorno attesi da questo tipo di investimento.

È in atto infatti una graduale riconsiderazione del 'bene casa' che perde il connotato di investimento delle risorse

della famiglia per rientrare in un quadro di esclusiva necessità abitativa (oltre 2 milioni di famiglie erano intenzionate nel 2016 ad avvicinarsi al mercato residenziale). Paradossalmente questo atteggiamento prudente si verifica proprio in concomitanza con le condizioni attuali che sono le più favorevoli per l'investimento immobiliare: crollo delle quotazioni degli immobili che hanno toccato ribassi del 35-40% sui valori antecedenti la crisi condizioni estremamente favorevoli sui tassi di finanziamento dei mutui. Protagonisti di questa domanda di 'bisogno' sono soprattutto i giovani a cui tuttavia mancano le basi economiche minime per accedere al mercato delle compravendite e che, quindi, sono costretti a valutare altre forme di accesso alla casa come le locazioni oppure nuovi modelli di abitazioni quali il co-housing.



In sostanza si assiste al passaggio epocale dalla casa intesa come 'bene rifugio' alla casa utilizzata come 'bene condiviso'. A questa prima conseguenza del nuovo modo di concepire la casa si aggiungono fattori di incertezza legati alle scelte di investimento. Pur in presenza di una sensibile ripresa delle condizioni economiche permane nelle famiglie il senso di transitorietà del momento che stiamo vivendo che impediscono loro di assumere decisioni importanti quali l'acquisto dell'immobile come forma di allocazione del risparmio. Il timore che questi atteggiamenti, poco propensi a immaginare un futuro positivo, possano ingenerare una sorta di fatalismo

precauzionale preconcetto è reale e potrebbe indurre le famiglie a un certa inerzia nel proiettarsi su investimenti con un'orizzonte temporale a lungo raggio. Per stimolare questo tipo di domanda occorre riportare nelle famiglie maggiore fiducia sull'andamento del paese e garantire al prodotto casa una forma di stabilità nel tempo soprattutto sotto il profilo fiscale. Gravare con 50 miliardi di euro di imposte, di cui quasi la metà di natura patrimoniale, un comparto che in Italia ha sempre rappresentato il motore della nostra economia significa impedire che il paese si riprenda.