

Sponderemo 61 miliardi di euro

All'annuncio del provvedimento di rilancio dell'economia, in particolare rispetto agli ampliamenti delle cosiddette villette, si sono confrontate e scontrate diverse reazioni nel mondo politico, culturale e scientifico. La maggior parte delle considerazioni verteva sugli aspetti relativi a congruità ambientale e paesaggistica, prevaricazione o meno della regolamentazione urbanistica, competenze istituzionali, ambito giuridico, equità sociale. Ora il confronto si sta spostando a livello locale e l'interesse sulla misura dell'impatto economico che il Piano può comportare. In altre parole, quanti saranno i proprietari di casa che interverranno sul proprio fabbricato, e quanto investiranno? Emergono alcune perplessità sulla disponibilità di spesa dei proprietari di fabbricati mono-bifamiliari, o comunque di edifici per i quali sono consentiti gli interventi (generalmente quelli inferiori ai 1.000 mc). A supporto di tale valutazione è la condizione di «impoverimento» che caratterizza l'attuale fase di recessione e la propensione a centellinare i propri risparmi tipica dei momenti di crisi. Ma prima vediamo brevemente il punto della situazione. Il Piano di rilancio dell'economia, impropriamente ma efficacemente ridefinito «Piano Casa 2» (il «Piano Casa 1» si concentra maggiormente sull'housing sociale), dopo l'intesa in Conferenza Stato Regioni sta delineandosi a livello territoriale. Le Regioni stanno legiferando in materia e, al momento di scrivere queste righe, hanno quasi tutte predisposto disegni di legge approvati in giunta e in attesa di essere valutati e deliberati in sede consiliare. I testi, piuttosto diversi tra loro, sono puntualmente esaminati dagli operatori del mercato e dalle loro associazioni. Insomma, le attese e l'attenzione di chi lavora nell'edilizia sono direttamente proporzionali alla condizione piuttosto critica attraversata dal settore delle costruzioni e dalle aziende collegate. Come si sa, gli articolati dei diversi provvedimenti regionali, sulle linee dell'intesa nazionale, incentivano attraverso deroghe e premialità di vario genere interventi di ampliamento e di demolizione-

ricostruzione di fabbricati residenziali e, spesso, non residenziali. I vincoli e le modalità di attuazione di tali interventi presentano nelle diverse realtà territoriali differenti gradi di libertà e di limitazione, rispecchiando il più delle volte il colore politico dei vari governi regionali. A titolo esemplificativo, alcune Regioni hanno più di altre subordinato l'agevolazione a prescrizioni severe di efficienza energetica degli edifici (Piemonte, Toscana, Umbria). Altre hanno incentivato gli interventi sul patrimonio abitativo pubblico (Piemonte, Lombardia, Campania, Umbria). Alcune si sono rivelate più «permissive» su diversi fronti (Veneto e Sicilia). Insomma, il quadro si presenta piuttosto variegato. E tuttavia con le diverse espressioni regionali, e tenuto conto delle peculiarità nei rispettivi disegni normativi, la stima del Cresme quantifica in circa 61 miliardi di euro, al netto degli oneri vari (contributi tributari, progettazione, ecc.), l'impatto degli interventi di ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti. Somma che sarà spesa nel giro di un paio d'anni ma che vedrà la maggiore concentrazione nel 2010. Sono tanti soldi, in termini assoluti e in relazione alle grandezze investite annualmente nel settore. Vediamo quali sono gli elementi su cui si poggia questa stima e, soprattutto, perché una parte delle famiglie italiane sono disposte ad accollarsi un simile impegno. A maggio il Cresme ha condotto un'indagine su un campione di mille famiglie, adeguatamente stratificato sul territorio nazionale e tenuto conto delle diverse tipologie dei fabbricati posseduti. Il 79% delle famiglie era a conoscenza del provvedimento e il 7% dichiarava di volerne usufruire. Fra coloro che hanno risposto negativamente, in media il 10% precisa che «deve capire meglio la norma ma ritiene che se ci sono i presupposti farebbe l'intervento». Il Cresme ha assunto come quota verosimile di propensione all'investimento il 12% di coloro che posseggono immobili che rientrano nei limiti definiti dai provvedimenti. E si tratta di una percentuale improntata alla cautela, considerando normale un sensibile margine di reticenza degli intervistati a dichiarare redditi e intenzioni di spesa. In definitiva, proiettata tale quota agli immobili residenziali esistenti, depurati dai

fabbricati che superano i 1.000 mc e tenuto conto dei tessuti urbani sui quali è possibile intervenire, si perviene a oltre 150 milioni di mc di ampliamenti nelle intenzioni delle famiglie, pari appunto a circa 61 miliardi di euro di risorse investite. Ma perché investire in una fase economica che solleciterebbe invece la cautela? Le informazioni di base: alla fine del 2007, la ricchezza netta delle famiglie ammontava a 8.511 miliardi (Banca d'Italia). Per farsi un'idea della dimensione, il Pil nazionale era nel 2007 di 1.540 miliardi; il debito pubblico pari a 1.600 miliardi. Sottratti alla ricchezza netta delle famiglie la consistenza dei debiti (circa 700 miliardi) e le attività finanziarie (circa 3.600 miliardi) rimane la maggior quota di quasi 5.600 miliardi di attività reali: di questi, 4.540 miliardi (l'82%) è detenuto in abitazioni. In altri termini, le abitazioni rappresentano più della metà della ricchezza netta, ma con due differenze sostanziali rispetto alle attività finanziarie: si tratta di una ricchezza diffusa (l'indice di concentrazione Gini è pari a 0,594 contro lo 0,800 della ricchezza finanziaria) e nell'ultimo periodo ha conosciuto una crescita del capital gain molto maggiore: fra il 1989 e il 2004 quello delle abitazioni è cresciuto del 64%, a fronte del 20,6% delle azioni, del -157% dei titoli di Stato, del -113% dei patrimoni in aziende e società (Banca d'Italia). Il confronto con altri paesi europei denota inoltre che la ricchezza in abitazioni delle famiglie italiane misura 8,2 volte il reddito disponibile, a fronte del 7,7 nel Regno Unito, del 7,2 in Giappone, del 6,8 in Francia, del 5,5 negli Usa. Ancora: nella composizione dei debiti in essere presso le famiglie, quello per la casa incide in Italia per il 56,7%, del 68% in Germania, del 73% in Spagna e dell'81% in Francia. In altri termini, le famiglie italiane dispongono di una ricchezza patrimoniale in case piuttosto importante e diffusa. Ciò comporta una maggiore cognizione della tutela economica derivante dalla ricchezza patrimoniale piuttosto che da quella finanziaria (si pensi all'uso, diffuso dagli Usa all'Europa, della garanzia immobiliare per ottenere credito da destinare a spese impreviste o addirittura ai consumi). Va da sé che, in particolare fra i proprietari di immobili mono-bifamiliari che generalmente dispongono di un reddito più elevato

della media, vi sia una «naturale» predisposizione ad aumentare il valore della propria abitazione (la propria ricchezza) attraverso la riqualificazione e l'aumento delle superfici, laddove ciò sia permesso. E non solo.

About Author



[francesco_toso](#)

[See author's posts](#)

[!\[\]\(c694a3ff3b077d76910920a6a1593ab4_img.jpg\) Condividi](#)