

# Prima casa, prezzi troppo alti e l'offerta di alloggi è scarsa

**Il barometro dell'Ipl.** L'elemento chiave è la destinazione d'uso. In Alto Adige il solo costruire non è la soluzione. Il direttore: «Far confluire sul mercato abitativo primario una quota maggiore di alloggi vincolati come prima casa»

**BOLZANO.** Il Barometro Ipl lo dimostra: i problemi del mercato abitativo residenziale sono innanzitutto gli elevati prezzi immobiliari, ma sempre di più anche la scarsa offerta di alloggi. "Il solo costruire non è la soluzione", dice il direttore Ipl Stefan Perini. "Si deve fare in modo di far confluire sul mercato abitativo primario una quota maggiore di alloggi - vincolati così come prima casa."

## Lo studio

Dal 2015 il Barometro Ipl sonda quali siano, secondo i lavoratori dipendenti dell'Alto Adige, le maggiori difficoltà nell'acquisto di un alloggio: mentre il maggior ostacolo è rappresentato dal prezzo degli immobili (la percentuale varia dall'86 al 90%), negli anni è aumentata la percezione che vi sia una scarsa offerta di alloggi sul mercato. Secondo il ricercatore Ipl Lorenzo Vianini, "si tratta di una lacuna in buona parte solo apparente. Diversi studi dimostrano come la quantità di alloggi sarebbe sufficiente per garantire la prima casa all'intera popolazione. Già nello studio 'Abitare 2030' del 2017, l'Ipl sottolineava come migliaia di alloggi - il 12% del totale - fossero inutilizzati, in parte perché seconde case e in parte perché, per vari motivi, non sono tornati sul mercato residenziale."

## La pandemia

Il 2020 è stato un anno di enormi cambiamenti per via della pandemia: il crollo economico di alcuni settori economici non ha solo reso superflua l'offerta in alcuni ambiti di mercato, come quello turistico, ma ha anche lasciato i lavoratori in difficoltà. Per il presidente dell'Ipl Dieter Mayr, "Le politiche abitative pubbliche hanno in passato garantito l'accesso alla ca-



• Scarsità di prime case in Alto Adige. Secondo l'Ipl la priorità è la destinazione d'uso dei nuovi edifici

sa di proprietà anche per soddisfare i bisogni delle famiglie più in difficoltà, ma esiste oggi una fascia di lavoratori per cui queste misure sono insufficienti: serve un mix di politiche abitative che tenga conto delle diverse tipologie di mercati residenziali presenti in provincia - le grandi città, i piccoli centri, i comuni turistici, quelli periferici." Proprio nei mesi precedenti l'inizio dell'emergenza sanitaria, l'Ipl ha realizzato uno studio in cui venivano proposte una serie di misure e interventi nel breve, medio e lungo periodo per portare alloggi vuoti sul mercato. "Seguendo i principi fondamentali della legge 'Territorio e paesaggio' riguardo il contenimento dell'utilizzo del suolo",

afferma il direttore Ipl Stefan Perini, "l'Istituto propone nuove strategie per portare sul mercato un numero considerevole di alloggi senza dover ricorrere a nuove costruzioni, salvaguardando così la sostenibilità ambientale del territorio e al contempo garantire la sostenibilità economica, sociale e culturale del mercato abitativo locale. Il problema in Alto Adige non è tanto l'assenza di abitazioni, ma il fatto che quanto viene costruito non sempre venga riservato al mercato abitativo primario - quello per la prima casa."

Ecco allora tre proposte avanzate dagli esperti dell'Ipl.

## Un intermediario pubblico

L'articolo 39 della legge provin-

ziale 'Territorio e paesaggio' prevede che le abitazioni riservate ai residenti possano rimanere vuote per un massimo di sei mesi, trascorsi i quali i proprietari sono obbligati a sottoscrivere un contratto di locazione attraverso l'Ipes. L'Ipl propone di espandere questo ambito di intervento, permettendo ai piccoli proprietari di utilizzare l'Ipes come intermediario anche senza dover aspettare la scadenza semestrale: il soggetto pubblico, affidabile e senza scopo di lucro, solleverebbe i singoli cittadini dal doversi occupare del carico burocratico e delle difficoltà legate all'affitto; l'Ipes a sua volta riuscirebbe a soddisfare una più ampia fetta della crescente domanda di abitazioni a prezzi age-

volati senza dover acquistare o costruire nuove abitazioni, che a scadenza del contratto tornerebbero nella disponibilità del proprietario.

## Locazioni, fiscalità agevolata

Per rendere vantaggioso il ricorso alla locazione tramite l'Ipes, possono essere introdotti strumenti simili a quelli sviluppati da 'Milano abitare', con vantaggi economici immediati per la durata del contratto. L'ente del capoluogo lombardo prevede per il locatore un bonus immediato da 1.200 € a 2.000 €, la riduzione di Tasi, Imu e della cedolare secca, mentre l'inquilino ottiene un canone agevolato che potrà essere detratto dall'Irpef. Sono previsti inoltre microcrediti per entrambi, in modo da rendere economicamente accessibile l'abitazione o ripianare le morosità dell'inquilino.

## Risanamento dell'esistente

I contributi per il recupero del patrimonio esistente sono in cresci-

ta e sono fondamentali perché circa la metà degli alloggi recuperati ha ottenuto un sostegno finanziario provinciale. È necessario aumentare ancora l'impegno in questo settore, agevolando l'accesso al superbonus 110% e aumentando gli sconti fiscali nel caso vengano riviste le superfici e cubature presenti per evitare il sottoutilizzo dell'edificato. Sono inoltre da incentivare i progetti di co-housing e social-housing, sostenendo i percorsi volti al riutilizzo di strutture abbandonate. Le abitazioni ottenute in questo modo dovranno essere sottoposte a un vincolo forte e duraturo, per evitare che i finanziamenti per il recupero finiscano per incentivare mercati diversi da quelli rivolti al bisogno abitativo primario. **DA.PA**

