

di BRUNO  
VILLOIS

## LA CRISI DEL MATTONE

**C'**ERANO una volta gli investimenti nel mattone, poi tutti i governi fecero dell'edilizia un bancomat e il ciclo delle transazioni scese al lumicino. Adesso, per la prima volta da 12 anni, ecco un timidissimo risveglio, infinitesimale ma pur sempre un segno positivo. A incidere sul blocco del comparto immobiliare ci hanno pensato varie componenti. Il bancomat governativo 'prima casa' è archiviato, ma c'è ancora tutto il resto. La bassa natalità, il congelamento dei matrimoni insieme al brusco calo dei valori immobiliari, hanno spinto all'angolo il mattone, che tuttavia resta il primo bene patrimoniale degli italiani.

Solo Milano vede aumentare i prezzi delle case, grazie a due componenti: il crescente numero di persone di ceto medio-alto approdate per business nella città e la progressiva ma continua modernizzazione urbanistica associata alla ricostruzione di interi quartieri.

Nelle altre metropoli italiane (poche) mancano sia gli insediamenti business sia la modernizzazione urbanistica. Il tema seconde case funziona solo per le capitali del turismo di élite o per alcune aree a vocazione agricola, ma che producono eccellenze, come ad esempio le Langhe, il Senese e le zone del vino di Alto Adige e Friuli.

Utile e opportuno per aiutare la ripresa del settore dell'edilizia sarebbe dare inizio a un rilancio a livello nazionale del decoro urbano. Servirebbe un sostanzioso incentivo fiscale, che preveda l'intera deducibilità in un massimo di 5 anni per chi procede in opere di ristrutturazione immobiliare. Facciate, tetti, collegamenti idraulici ed elettrici ne avrebbero un grande giovamento. Il rapporto tra costi (minori introiti fiscali) e benefici (produzione e occupazione) sarebbe nettamente a favore dei secondi, visto che i parametri di incidenza prevedono che per 100 euro investiti ne ritornino 280/300 al sistema socio-economico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

