



Il Presidente di Confabitare scrive al Governo: modificate la legge di stabilità

Schiacciati dal peso della crisi e con il costo della vita che aumenta, sempre più anziani sacrificano la propria casa: nei primi dieci mesi del 2013, si è registrato un vero e proprio boom della vendita di immobili in nuda proprietà con un aumento del 12,5 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In tutta Italia Ottantacinquemila anziani hanno già scelto questa formula, soprattutto nelle grandi città, a partire da Bologna, come emerge da un'analisi di Confabitare, associazione proprietari immobiliari, sull'andamento del mercato immobiliare. Questi pensionati hanno un'età media di 75 anni e percepiscono una pensione media mensile di poco superiore ai 1.100,00 euro.

Le transazioni in nuda proprietà (che rappresentano il 7,3 % del totale delle transazioni), vedono un calo degli atti tra familiari (per motivi successori e fiscali) e un aumento di quelli propriamente di mercato. A vendere, nella maggior parte dei casi (soprattutto al Nord e nelle grandi città) sono persone anziane che hanno scarsi legami con la famiglia, oppure sono privi di eredi diretti, e hanno bisogno di liquidità per continuare a mantenersi, conservando la disponibilità dell'immobile. Il fenomeno della vendita della nuda proprietà rappresenta il segno tangibile di una crisi che avanza sempre di più e che rischia di aumentare ulteriormente a fronte di un potere d'acquisto delle pensioni drasticamente in calo e del costante aumento del costo della vita, dei servizi, dei prezzi e delle tariffe. Il costo sempre maggiore che registra la gestione di un immobile a causa dell'appesantimento della tassazione che grava sulla casa, costringe di conseguenza gli anziani a dover ricorrere alla vendita della propria abitazione.

Secondo un'analisi a livello nazionale condotta da Confabitare, il primato del ricorso degli anziani alla vendita in nuda proprietà spetta all'Emilia Romagna con oltre il 35%, segue il Lazio con il 12%, il Piemonte e Lombardia con il 10%, la Toscana con il 8% e la Liguria con il 7%. Da questa indagine risulta che la situazione attuale porta gli over-65 a dover 'sacrificare' la propria casa pur di avere una liquidità che possa loro garantire il proprio mantenimento, e altrettanto determinante nella decisione dell'anziano di vendere il proprio immobile in nuda proprietà è la possibilità di avere le risorse con le quali aiutare figli e nipoti alle prese con la crisi occupazionale o con le difficoltà ad accedere al mercato del lavoro.

Anche per quanto riguarda l'analisi riferita alle grandi città emerge che al nord questo sia un fenomeno più diffuso rispetto alle altre zone di Italia come illustrato nella tabella a seguire.

CITTA AUMENTO % VENDITE NUDA PROPRIETÀ PRIMI DIECI MESI 2013 rispetto al 2012

BOLOGNA 32%

ROMA 31%

TORINO 29%

MILANO 28,5%

FIRENZE 27%

GENOVA 26,3%

PADOVA 25%

VENEZIA 24,7%

NAPOLI 22,9%

CATANIA 22%

PALERMO 21,5%

CAGLIARI 21%

BARI 15%

Il ricorso alla vendita della nuda proprietà consente di monetizzare dalla cessione dell'immobile senza perdere il diritto abitativo (usufrutto) e, quindi, permette di mantenere la stessa qualità di vita integrata da una nuova liquidità, ottenuta senza ricorrere a indebitamenti. Dall'altra parte, chi acquista ha la possibilità di effettuare un investimento a medio- lungo termine e, inoltre, entra in possesso di un immobile senza dover pagare l'IMU, in quanto l'imposta ricade sull'usufruttuario.

"Questo preoccupante fenomeno che va sempre più diffondendosi, sintomo della pesante crisi che colpisce soprattutto la fascia dei pensionati, sempre più debole, deve portare il Governo - dichiara Alberto Zanni - Presidente nazionale di Confabitare, a prendere provvedimenti ormai non più procrastinabili. Per questo motivo abbiamo scritto al Presidente del Consiglio Enrico Letta, al Ministro dell'Economia Fabrizio Saccomanni, al Ministro del lavoro Enrico Giovannini e a tutti i capigruppo di Camera e Senato affinché durante la discussione per l'approvazione della legge di stabilità attualmente in corso al Parlamento, vengano assunti tutti i provvedimenti necessari per dare una risposta a questo problema".

Redazione