

L'ecobonus, dalla transizione ecologica a regalo alla rendita

- Gaetano Lamanna, 11.12.2021

Sviluppo L'ecobonus, lasciato alla mercé della libera iniziativa privata, sta diventando appannaggio quasi esclusivo di fasce sociali ed entità giuridiche più informate e più pronte a coglierne i vantaggi

I provvedimenti del governo Draghi sulla casa spiegano bene il collegamento tra aumento delle diseguaglianze sociali, inefficienza e iniquità fiscale. La casa è una questione sociale irrisolta e, al tempo stesso, si delinea come uno snodo importante delle politiche ambientali. Grazie all'ecobonus del 110 per cento sugli interventi di riqualificazione energetica e antisismica del patrimonio residenziale, il comparto dell'edilizia è in forte ripresa. Detto questo, è pur vero che un provvedimento, di per sé positivo perché per la prima volta antepone la manutenzione al consumo e alla cementificazione del suolo, presenta due gravi difetti. Il primo è che le maglie dei possibili beneficiari si sono troppo allargate, arrivando a comprendere seconde case, collegi, ospizi, conventi, seminari, case di cura, e via dicendo. Sarebbe stato quanto meno opportuno affidare alle amministrazioni locali un ruolo di coordinamento e di programmazione degli interventi, anche per stabilire criteri di priorità.

Invece l'ecobonus, lasciato alla mercé della libera iniziativa privata, sta diventando appannaggio quasi esclusivo di fasce sociali ed entità giuridiche più informate e più pronte a coglierne i vantaggi. Il risultato è che le impalcature si vedono dappertutto, fuori e dentro le mura urbane, soprattutto davanti ai palazzi condominiali dei quartieri di media e ricca borghesia o intorno alle ville unifamiliari, meno nelle nostre periferie, nei centri storici degradati, nelle borgate e nelle zone ex lacp (case popolari), dove gli impianti di riscaldamento sono inefficienti e costosi. L'ecobonus, scansando nella sua attuazione pratica i ceti a basso reddito, si configura come l'ennesimo fattore di disparità sociale.

In secondo luogo, al netto di frodi e truffe (già venute a galla) migliaia di immobili, ritrovando efficienza e qualità, aumentano sia il valore d'uso che quello di scambio. La ratio della legge è il recupero di valore d'uso, anche in chiave di contrasto al cambiamento climatico. Ma a prevalere, ancora una volta, è il valore di scambio. I lavori di ristrutturazione contribuiscono in modo considerevole a determinare il prezzo di mercato dell'immobile, che negli anni si rivaluta anche grazie ai processi di riqualificazione urbana ad opera della mano pubblica: verde, infrastrutture, servizi. Ciò potrebbe spingere il proprietario a incassare il capital gain (il guadagno di capitale) maturato nel tempo e quello acquisito con l'ecobonus. Assistiamo così al paradosso che case, ville, fabbricati con varia destinazione d'uso, ristrutturati con i soldi dei contribuenti, possano essere rivenduti con tanti saluti e ringraziamenti da parte di chi fa l'affare.

Il provvedimento non prevede nulla che impedisca operazioni speculative subito dopo la fine dei lavori. Com'è noto, nel nostro paese, a differenza del resto d'Europa, manca un'imposta sulle plusvalenze realizzate con le transazioni immobiliari. Le poche imposte che si pagano, quelle catastali, sono solo a carico degli acquirenti. Siamo di fronte a un caso di scuola. Un esempio eclatante di legislazione per la "transizione ecologica" piegata a vantaggio dei ceti benestanti e dei rentiers (beneficiari di rendite).

Ma non finisce qui. Tra le misure di sostegno, varate in piena pandemia dal governo Draghi, c'è la possibilità per i giovani sotto i 36 anni di comprare casa con mutui agevolati e garantiti dallo Stato. Una grande banca si spinge a offrire mutui al 100 per cento fino a quarant'anni! I proprietari di decine di migliaia di edifici, rimasti invenduti nelle periferie urbane, applaudono. Dietro la parvenza di una politica per i giovani si cela in realtà un grosso regalo alla rendita. A che serve concedere incentivi per comprare casa quando, con insistenza, viene chiesto ai giovani di essere disponibili alla mobilità territoriale per trovare lavoro?

Sarebbe molto più coerente investire nella ricomposizione e nell'allargamento di uno stock di alloggi sociali in affitto. Si continua a privilegiare la proprietà quando sarebbe di gran lunga preferibile un riequilibrio del rapporto proprietà-locazione. Siamo dunque di fronte a un provvedimento sbagliato, che favorisce i figli di papà e, comunque, famiglie agiate che possono investire nel mattone, intestando la proprietà ai figli.

In Italia abbiamo un surplus di abitazioni - solo a Roma se ne contano 200 mila inutilizzate - , ma senza un uso adeguato della leva fiscale il mercato dell'affitto non riparte. Il punto è che la rendita non è tassata ed è favorita in tutti i modi. Le imposte sul patrimonio contribuiscono con un misero 7 per cento al gettito fiscale complessivo.

Quelli che quotidianamente criticano il reddito di cittadinanza come fonte di sprechi non spendono mai una parola sui proprietari che non pagano l'Imu sui palazzi invenduti o la pagano solo al 50 per cento. Un vero scandalo. Solo una tassazione efficace può evitare che grandi ricchezze continuino ancora a nascondersi e che la rendita si ponga come motore di sprechi e di nuove ingiustizie, senza essere chiamata in alcun modo a contribuire al benessere collettivo.