

13 maggio 2023 16:02

## **Mercato affitti immobiliari morto. Grazie agli studenti che ce lo hanno ricordato**

di [Vincenzo Donvito Maxia](#)



L'iniziativa di alcuni studenti

universitari che hanno evidenziato i costi esosi per una casa/stanza in affitto nelle città dove seguono le lezioni, ha scopercchiato un pentolone che tutti già conoscevano: il mercato degli immobili in affitto.

Un mercato che praticamente non esiste più, soprattutto nei centri storici. Qui i proprietari preferiscono - e giustamente - affittare singole stanze a turisti o l'intero appartamento ad agenzie che trattano quest'ultimo come un albergo. Con la differenza che, mentre gli alberghi hanno autorizzazioni e tasse in un certo modo, non è altrettanto per i privati che affittano. Un sistema che ha preso il nome dalla più nota di queste agenzie, Airbnb.

**Per gli studenti la soluzione è "facile"**, anche se Stato, Università e amministrazioni locali continuano a rimpallarsi il problema: le università e le città che le ospitano non hanno alternative a farsi carico anche degli alloggi per gli studenti, direttamente o tramite convenzioni. Tutti i politici si sono in questi giorni sperticati nel dare solidarietà a questi studenti "attendati" davanti agli atenei... vedremo se dalle parole passeranno ai fatti. Il mercato degli affitti invece, non sembra al momento interessare più di tanto. Anche perché la maggior parte delle famiglie ha acquistato la casa e molti politici dicono di impegnarsi per evitare che le rate dei mutui, oggi in forte rialzo, strozzino i debitori. Non solo, ma nel mercato degli affitti, chi cerca sono in genere persone singole o famiglie di precari o nuovi italiani (in genere migranti), tutti soggetti verso i quali i legislatori non hanno grande attenzione.. quanto talvolta una vera e propria ostilità. Soggetti verso i quali i proprietari non hanno interesse ad affittare (la precarietà economica è diffusa); anche perché, in un'eventuale procedura di sfratto, è quasi certo che, oltre agli innumerevoli anni di causa che ci vogliono per riavere gli immobili, i mancati introiti dei canoni (su cui i proprietari hanno comunque pagato le tasse) e i costi giudiziali, sono insostenibili... e va da sé che conviene loro entrare nel "circuito Airbnb".

Il mercato degli affitti, quindi, è stato ammazzato da due situazioni:

- la facilità a trasformare i propri appartamenti in, di fatto, alberghi. Eludendo le tasse e gli accorgimenti che gli alberghi veri hanno, oltre ad entrare in un meccanismo in cui è praticamente impossibile che il Fisco possa controllare chi è in regola o meno.
- gli alti costi e i lunghi tempi per rientrare in possesso dei propri appartamenti in caso di sfratto.

Questo ha comportato, per esempio, un altro fenomeno: le case che i proprietari preferiscono tenere sfitte, magari in attesa di una vendita, che non è mai facile.

Il legislatore, interessato ad una soluzione... visto che tanti politici preferiscono sguazzare in questo pentolone in virtù delle ricadute elettorali, dovrebbe rispondere a due domande:

- è giusto che chi sceglie i "circuiti Airbnb" debba praticamente fare concorrenza sleale (inclusa le illegalità fiscali) agli albergatori?
- è giusto che, vista la situazione, non sia urgente rivedere tutto il funzionamento della giustizia in materia?

E mentre per la prima domanda ci sono già alcune associazioni di proprietari e inquilini che paventano l'uso di appartamenti privati a mo' di albergo solo se questi appartamenti modificano la loro destinazione d'uso... per la giustizia siamo molto in alto mare. Anche perché i politici sembrano più interessati a porsi problemi di alta giustizia (tanto alta quanto impossibile visto che spesso si tratta di dover cambiare la Costituzione) piuttosto che la giustizia del nostro quotidiano, come per l'appunto le procedure di sfratto.

Comunque, rinnovando il grazie agli studenti che ci hanno ricordato il contenuto di questo pentolone del mercato immobiliare degli affitti, **quello che ci preoccupa è che**, per cercare di mettere delle toppe alla situazione, **si facciano avanti intenzioni di ammazzare il libero mercato immobiliare** (alcuni politici già parlano di requisizioni ai privati), Mentre, tra beni pubblici inutilizzati o bloccati da burocrazie asfissianti quanto ridicole, e beni privati inutilizzati di proprietà di Stati esteri (come, per esempio, il Vaticano), ci sarebbe solo la difficoltà di scegliere per darsi una mossa.

[Qui il video sul canale YouTube di Aduc](#)

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)