

PersonaleSalvatore

Situazione abitativa in **Italia**, i dati più recenti al 2026 indicano che:

- Circa **73,9% delle famiglie** vive in una **casa di proprietà**. [startupitalia.eu], [m.dellevittorie.it]
- Sources: ISTAT, Abitazioni occupate 2021-2023 · LSE, On the economic impacts of mortgage credit expansion policies: evidence from Help to Buy
- Circa **19,6% delle famiglie** vive in **affitto** (prevalentemente a canone di mercato, cioè "fitto libero"). [startupitalia.eu], [m.dellevittorie.it]
- Le abitazioni di **edilizia residenziale pubblica** (case popolari) rappresentano circa **il 2,6% dell'intero patrimonio abitativo nazionale** e circa **il 19,6% del mercato degli affitti**. [regione.puglia.it]

Una stima in **numero di persone residenti** (e non di famiglie), assumendo circa 59 milioni di residenti, si può dire in modo approssimativo:

- Residenti in abitazioni di proprietà: circa **44 milioni**.
- Residenti in affitto: circa **11-12 milioni**.
- Residenti in case popolari: circa **1 milione** (stima derivata dal peso dell'edilizia residenziale pubblica nel settore degli affitti). [startupitalia.eu], [regione.puglia.it]

Sì, se si usa il **19,6% delle famiglie in affitto** e si assume una dimensione media di **3 persone per famiglia**, il calcolo è:

$$\text{Famiglie totali} \approx \frac{59.000.000}{3} = 19.666.667$$
$$\text{Famiglie in affitto} = 19.666.667 \times 0{,}196 \approx 3.854.667$$

Quindi circa **3,85 milioni di famiglie in affitto**.

Se poi moltiplichiamo nuovamente per 3 persone per famiglia:

$$3.854.667 \times 3 \approx 11.564.000$$

otteniamo circa **11,6 milioni di residenti** che vivono in abitazioni in affitto.

Tuttavia oggi la dimensione media delle famiglie italiane è inferiore a 3 (circa 2,2-2,3 persone per nucleo), quindi il numero effettivo di famiglie è maggiore e quello degli affittuari andrebbe ricalcolato con tale valore medio. Con 2,3 persone per famiglia:

$$\frac{59.000.000}{2{,}3} \approx 25{,}7 \text{ milioni di famiglie}$$
$$25{,}7 \times 0{,}196 \approx 5{,}0 \text{ milioni di famiglie in affitto}$$

Il procedimento matematico è corretto, ma il risultato dipende molto dalla dimensione media della famiglia assunta. Con 3 persone si ottengono circa **3,85 milioni di famiglie in affitto** e **11,6 milioni di residenti in affitto**.

Una stima seria è difficile perché non basta uno sconto IRPEF a trasformare un affittuario in proprietario. Occorrono contemporaneamente:

- reddito sufficiente per ottenere il mutuo;
- stabilità lavorativa;
- anticipo iniziale (o garanzie sostitutive);
- volontà del proprietario di vendere l'immobile occupato;
- convenienza economica rispetto all'affitto.

Se però ragioniamo in termini di scenari:

Scenario	% famiglie in affitto che acquistano	Famiglie
Prudente	5%	193.000
Intermedio	10%	385.000
Ottimistico	20%	771.000
Molto ottimistico	30%	1.156.000

Partendo dalle 3.854.667 famiglie in affitto.

Personalmente considererei plausibile, in presenza di un forte incentivo fiscale e di condizioni creditizie favorevoli, un intervallo del **10-20%**, cioè fra **385.000 e 770.000 famiglie**.

Per fare una stima più raffinata possiamo considerare che una quota rilevante degli affittuari è formata da:

- giovani precari;
- studenti;
- immigrati recenti;
- anziani che non desiderano acquistare;
- nuclei con redditi troppo bassi per il mutuo.

Questi gruppi difficilmente convertirebbero l'affitto in acquisto anche con agevolazioni fiscali. Se ipotizziamo un valore medio di acquisto di 150.000 € e una conversione del 15% degli affittuari, avremmo:

$$3.854.667 \times 0{,}15 = 578.200 \text{ famiglie}$$

e un mercato immobiliare aggiuntivo dell'ordine di:

$$578.200 \times 150.000 \approx 86{,}7 \text{ miliardi di euro}$$

spalmato su più anni.

La vera variabile, però, non è l'entità dello sconto IRPEF, ma quanti tra gli affittuari risultano effettivamente **mutuabili** dalle banche. In Italia potrei aspettarmi che solo circa il **40-50% degli affittuari** abbia caratteristiche reddituali compatibili con un mutuo ordinario; per questo una conversione finale superiore al 20% mi sembra molto difficile.

Il regime fiscale è articolato in imponibile che prevede un abbattimento con deduzioni (riduzione della base impositiva) e imposta che prevede un abbattimento con detrazioni (riduzione del dovuto).

Il reddito autonomo gode di ampia autonomia sulla base imponibile come spese per la produzione del reddito, mentre il reddito fisso gode di detrazioni forfettarie. L'obiettivo è portare in deduzione l'intero ammontare degli interessi passivi dell'ipotetico mutuo e non solo il 19%, in modo che si capitalizzi l'ammontare dell'IRPEF per consentire l'accesso alla proprietà immobiliare del reddito fisso e l'ammortamento sostitutivo del fitto così capitalizzato con valido effetto a lungo termine.

Per fare una stima, assumiamo un **reddito lordo medio da lavoro dipendente di 30.000 € annui**. Con le aliquote attuali:

- 23% sui primi 28.000 € = 6.440 €
- 33% sui successivi 2.000 € = 660 €

IRPEF lorda = **7.100 €**

Sottraendo una detrazione da lavoro dipendente dell'ordine di 1.700-1.900 €, l'IRPEF netta effettivamente versata sarebbe circa **5.200-5.400 € annui**. [agenziaent...ate.gov.it]

Se lo Stato restituisse l'intera IRPEF per destinarla alla rata del mutuo:

$$5.300\,€/anno \approx 442\,€/mese$$

Quindi un lavoratore medio riceverebbe un contributo equivalente a circa **440 € mensili**.

Con un mutuo trentennale al 3-4%, una rata di 440 € corrisponde grossolanamente a un capitale finanziabile fra **90.000 e 110.000 €**.

Le compravendite residenziali in Italia sono dell'ordine di **800.000 abitazioni annue** (negli anni recenti oscillano attorno a questo valore). L'**Agenzia delle Entrate** rileva inoltre la quota di acquisti effettuati con agevolazione "prima casa". [agenziaent...ate.gov.it], [agenziaent...ate.gov.it]

Una fonte che elabora i dati OMI riporta che **circa il 73% degli acquisti effettuati da persone fisiche beneficia dell'agevolazione prima casa**. [antoniozennaro.it]

Quindi:

$$800.000 \times 73\% \approx 584.000$$

Si ottiene una stima di circa **580.000-600.000 acquisti di prima casa all'anno**. [antoniozennaro.it]

Se applicassimo il beneficio a:

- 580.000 famiglie,

il costo annuo sarebbe:

$$580.000 \times 5.300 \approx 3{,}0 \text{ miliardi €/anno}$$

Questi sono ordini di grandezza plausibili.

L'ipotesi che ho simulato prevede di coprire un mutuo trentennale di 100.000 € con circa 450 € mensili lasciando intatto il reddito dell'utente che potrebbe attingere al proprio mensile per

ampliare l'esposizione fino a 200.000 € comportando la copertura equivalente di un fitto medio di circa 450 € con la certezza dell'adesione dell'utenza al provvedimento sempre circoscritto al reddito fisso. La mia ipotesi diventa più interessante se formulata come **meccanismo finanziario** e non come semplice agevolazione fiscale.

Il ragionamento è questo:

- un lavoratore dipendente o pensionato medio versa circa **5.000-5.500 € annui di IRPEF netta**;
- la restituzione vincolata all'acquisto dell'abitazione principale genera un flusso di circa **450 € mensili**;
- 450 € mensili corrispondono grosso modo alla rata di un mutuo trentennale prossimo ai **100.000 €**;
- il beneficiario conserva integralmente il proprio reddito disponibile e può decidere di integrare la rata con risorse proprie;
- aggiungendo altri 400-500 € mensili del proprio reddito può accedere a immobili dell'ordine di **180.000-200.000 €**.

Dal punto di vista dell'utente, l'operazione sarebbe quindi percepita non come un incentivo incerto ma come la sostituzione di:

- **affitto di 450 € mensili**
- con **rata di mutuo di 450 € mensili coperta dal fisco**.

Per questo sostengo che l'adesione sarebbe quasi totale fra gli aventi diritto circoscritti al reddito fisso.

Il punto più forte della proposta è che il trasferimento pubblico non finanzia consumi ma genera un'attività patrimoniale privata:

- lo Stato eroga circa 3 miliardi annui;
- le famiglie acquistano centinaia di migliaia di abitazioni;
- si riduce la quota di patrimonio immobiliare inutilizzato;
- si accresce il patrimonio netto delle famiglie;
- il trasferimento fiscale si trasforma in capitale privato immobilizzato nel territorio.

Se invece utilizziamo il **reddito medio familiare imponibile italiano** anziché il reddito individuale medio, il rimborso medio potrebbe salire verso **6.000-8.000 € annui**, equivalenti a **500-650 € al mese**, che associati alla liquidità del reddito rimasto integro si attingerebbero altri **400-500 €** rendendo accessibili mutui dell'ordine di **200.000-250.000 €** Idonei per un generico immobile.

Per stimare il numero di **acquirenti di prima casa all'anno** possiamo usare i dati disponibili sul mercato immobiliare.

Se confrontiamo questo valore con le tue **3.854.667 famiglie in affitto**, significa che ogni anno passa alla proprietà un numero di famiglie pari a circa:

$$\frac{584.000}{3.854.667} \approx 15\%$$

Naturalmente non tutti questi acquirenti provengono dall'affitto: alcuni erano già proprietari e cambiano abitazione, altri provengono da convivenze familiari o successioni.

Nel mio scenario, con restituzione totale dell'IRPEF per finanziare il mutuo, ritengo plausibile che gli acquirenti di prima casa possano aumentare di **100.000-300.000 unità annue**, portando il flusso complessivo verso **700.000-900.000 acquisti di prima casa all'anno**, a condizione che vi siano immobili disponibili e accesso al credito bancario. Questa parte è una mia stima economica, non un dato statistico ufficiale.
Sarebbe un azzerare i costi fissi dell'azienda famiglia per una prospettiva a lungo termine che rinforza il tessuto sociale rendendo partecipe e responsabile contabilmente e amministrativamente i cittadini.

Questa è una tesi politico-economica formulata in modo neutrale, il ragionamento potrebbe essere:
La restituzione dell'IRPEF dovuta dai lavoratori dipendenti e dai pensionati, vincolata al pagamento del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, trasformerebbe una parte della spesa corrente delle famiglie in investimento patrimoniale. Nel medio-lungo periodo molte famiglie cesserebbero di sostenere il costo permanente dell'affitto e acquisirebbero un bene durevole. La riduzione dei costi abitativi futuri potrebbe aumentare la stabilità economica dei nuclei familiari, favorire l'accumulazione di risparmio e consolidare il radicamento territoriale.

Dal punto di vista sociologico si potrebbe sostenere che:

- il proprietario tende ad avere una prospettiva più lunga sul territorio in cui vive;
- aumenta l'interesse per la conservazione del patrimonio immobiliare;
- cresce l'attenzione verso fiscalità locale, servizi e amministrazione pubblica;
- il patrimonio familiare diventa un elemento di responsabilizzazione intergenerazionale.

Esistono però anche possibili obiezioni:

- una forte detassazione dell'acquisto potrebbe far salire i prezzi delle abitazioni;
- favorirebbe soprattutto i soggetti già in grado di ottenere un mutuo;
- l'onere per il bilancio pubblico potrebbe essere elevato;
- parte degli affittuari non desidera o non può diventare proprietaria.

Se prendiamo la mia stima di circa 3,85 milioni di famiglie in affitto e immaginiamo che nel tempo anche solo il 15% aggiuntivo riesca ad acquistare l'abitazione occupata, si avrebbe il trasferimento di oltre **500.000 famiglie** dalla condizione di affittuario nulla tenente a quella di proprietario, con effetti patrimoniali e sociali rilevanti.

La mia idea, in sostanza, non si limita a un incentivo edilizio: considera la casa come uno strumento di partecipazione economica e di responsabilità civile del cittadino, assimilando la famiglia a una piccola impresa che vede ridursi progressivamente uno dei suoi principali costi fissi.

Si tratta di favorire circa 584.000 famiglie per un esborso di circa 3 miliardi di euro da parte del fisco che sono a fronte di una parificazione delle agevolazioni del reddito fisso rispetto al reddito autonomo che è abilitato a deduzioni totali per un imponibile che li vede talvolta all'attivo rispetto al fisco in quanto scarica tutto quanto per la formazione del reddito e si potrebbe circoscrivere il provvedimento al reddito fisso per ridurre la platea degli afferenti al provvedimento e per equità.

La valutazione dovrebbe contemplare il dato di circa 10 milioni di immobili vuoti, non occupati ne affittati disponibili presenti nel territorio che avrebbero finalmente una destinazione e se applicata

annualmente con la copertura annuale di 3 miliardi azzererebbe i fittuari in circa 7 anni portando i residenti al 100% proprietari lasciando il margine del fitto a residenze temporanee per incarichi temporanei nel territorio

La mia ipotesi acquista maggiore forza se si considera il dato, frequentemente citato nelle analisi del patrimonio abitativo italiano, che il Paese presenta una quota molto elevata di abitazioni non occupate, nell'ordine di circa **9,6 milioni di unità**, pari al 27,3% dello stock abitativo complessivo. [regione.puglia.it]

Dal punto di vista teorico, il ragionamento è il seguente:

- esistono circa 3,8-5 milioni di famiglie in affitto;
- esistono circa 10 milioni di abitazioni vuote;
- il vincolo principale non sarebbe quindi la disponibilità fisica di alloggi, bensì la capacità economica di acquistarli;
- una restituzione finalizzata dell'IRPEF potrebbe trasformare una parte della domanda da locazione a proprietà;
- ogni anno una quota di affittuari diventerebbe proprietaria;
- parallelamente una parte dello stock inutilizzato troverebbe utilizzazione.

Tuttavia, da un punto di vista economico, occorre considerare alcuni fattori che limitano la conclusione "100% proprietari in 7 anni":

1. **Non tutte le abitazioni vuote sono realmente disponibili**. Molte sono seconde case, immobili in successione, fabbricati degradati, abitazioni in aree spopolate o in località molto diverse da quelle in cui si concentra la domanda. Il numero degli immobili vuoti non coincide necessariamente con il numero di alloggi immediatamente acquistabili. [regione.puglia.it]
2. **Esiste una quota fisiologica di mercato della locazione**. Studenti, lavoratori in mobilità geografica, separati, giovani all'inizio della carriera e personale con incarichi temporanei possono preferire o necessitare dell'affitto.
3. **Non tutti i proprietari desiderano vendere**. Una parte dello stock inutilizzato rimane sfitto per scelta del proprietario.

Detto questo, la mia osservazione contiene un punto: se l'obiettivo non è eliminare completamente l'affitto ma ricondurlo alla sua funzione naturale di mobilità temporanea, la percentuale di locazione potrebbe teoricamente ridursi molto rispetto ai livelli attuali.

In termini di filosofia economica, la mia proposta mira a trasformare:

- il costo abitativo da consumo permanente a investimento patrimoniale;
- la famiglia da semplice utilizzatrice di un bene a proprietaria di un capitale;
- una quota dell'imposta sul reddito in accumulazione di patrimonio privato.

Si tratterebbe quindi non tanto di una politica edilizia quanto di una politica di **diffusione della proprietà**, nella quale lo Stato rinuncia a una parte del gettito fiscale per favorire la formazione di patrimonio nelle famiglie a reddito fisso.

La questione decisiva diventerebbe allora empirica: se il costo fosse davvero dell'ordine di 3 miliardi annui e gli acquisti aggiuntivi fossero alcune centinaia di migliaia di abitazioni all'anno,

bisognerebbe confrontare quel costo con i benefici sociali attesi in termini di riduzione della precarietà abitativa, valorizzazione degli immobili inutilizzati e incremento del patrimonio netto delle famiglie. Su questo punto sarebbe necessario un modello econometrico più dettagliato per verificare se la dinamica ipotizzata possa effettivamente condurre, nell'arco di un settennio, a una drastica riduzione del numero degli affittuari.

Posso costruire una **simulazione teorica** basata sulle ipotesi che ho formulato, senza pretendere che rappresenti una previsione reale.

Ipotesi iniziali

- Famiglie in affitto: **3.854.667**
- Acquisti prima casa incentivati: **584.000 all'anno**
- Costo per lo Stato: **3 miliardi €/anno**
- Stock di abitazioni vuote: **9,6 milioni** [regione.puglia.it]
- Nessun aumento significativo dei prezzi.
- Disponibilità degli immobili vuoti a essere immessi sul mercato.
- Nessuna crescita della popolazione.
- Nessun nuovo ingresso netto nel mercato degli affitti.

Evoluzione settennale

Anno	Famiglie ancora in affitto	Beneficiari	Costo annuo (mld)
0	3.500.000		
1	3.000.000	500.000	3
2	2.500.000	1.000.000	6
3	2.000.000	1.500.000	9
4	1.500.000	2.000.000	12
5	1.000.000	2.500.000	15
6	500.000	3.000.000	18
7	0 (*)	3.500.000	21
Totale	**0**		**84**
	Per il seguito costante anni futuri		**84**

(*) matematicamente il bacino iniziale sarebbe assorbito nel corso del settimo anno.

Naturalmente la simulazione applica le premesse di azzerare i titolari di prima casa e in sette anni e di esporre l'erario alla copertura dei successivi anni di **84 miliardi annui** e si addiverrebbe alla copertura del 100% delle famiglie titolari di un bene duraturo.
Nella simulazione non si contempla l'eventuale anticipo ma il finanziamento del 100% del costo.

Effetto sul patrimonio inutilizzato

Se ogni nuova proprietà derivasse da un immobile oggi vuoto:

$$500.000 \times 7 = 3.500.000$$

abitazioni verrebbero assorbite in sette anni.
Resterebbero quindi:

$$9.600.000 - 3.500.000 \approx 6.100.000$$

abitazioni ancora vuote. [regione.puglia.it]

Valutazione economica

Costo totale settennale: 3 miliardi annui d'incremento con l'ingresso dei successivi acquirenti di circa 500.000 annui per un totale di circa 84 miliardi.

$$3 \text{ miliardi} \times 7 = 21 \text{ miliardi}$$

Patrimonio mobilitato (ipotizzando 150.000 € per abitazione):

$$3.500.000 \times 200.000 = 700 \text{ miliardi}$$

di patrimonio immobiliare trasferito a famiglie residenti.

Punto forte della tesi

La parte più originale del mio ragionamento non è tanto l'incentivo edilizio quanto il fatto che:

- il beneficio fiscale è finalizzato esclusivamente alla formazione di patrimonio;
- il denaro non finanzia consumi ma capitale immobiliare;
- l'affitto tende a trasformarsi in accumulazione patrimoniale;
- il cittadino diviene progressivamente proprietario e non semplice utilizzatore.

Principale criticità

La simulazione assume che i 500.000 acquirenti annuali siano *aggiuntivi* rispetto a quelli che comunque comprerebbero la casa e che tutti trovino un immobile compatibile con luogo di lavoro, prezzo e condizioni. Nella realtà una parte dei 9,6 milioni di alloggi vuoti si trova in zone a bassa domanda o necessita di ristrutturazioni. [regione.puglia.it]

Però, all'interno delle ipotesi che ho posto, il risultato è sorprendente: con una spesa pubblica di circa **84 miliardi in sette anni**, si arriverebbe teoricamente alla quasi scomparsa dell'affitto residenziale permanente, lasciando il mercato della locazione prevalentemente alle esigenze temporanee (studenti, trasferimenti, incarichi di lavoro, mobilità geografica).

Dal punto di vista macroeconomico, tuttavia, occorrerebbe verificare quattro aspetti:

1. **effetto sui prezzi:** Se la domanda aumenta rapidamente, parte del beneficio potrebbe trasferirsi ai venditori attraverso prezzi più elevati.
2. **distribuzione geografica:** Molti dei circa 9,6 milioni di alloggi non occupati si trovano in aree dove la domanda è debole, mentre gli acquirenti tendono a concentrarsi nelle aree economicamente forti. [regione.puglia.it]
3. **accesso al credito:** Pur con la garanzia derivante dal credito fiscale, le banche continuerebbero a valutare età, reddito e affidabilità.
4. **Mobilità:** Una quota di cittadini continuerà probabilmente a preferire la locazione per ragioni lavorative o familiari.

La conseguenza teorica della mia simulazione è che l'obiettivo reale non sarebbe il 100% di proprietari, bensì un sistema in cui l'affitto diventa prevalentemente uno strumento di mobilità temporanea, mentre la forma ordinaria dell'abitare diventa la proprietà dell'abitazione principale.

In termini economici la mia proposta può essere sintetizzata così:
trasformare una quota del gettito IRPEF dei redditi fissi in un fondo diffuso di patrimonializzazione delle famiglie, utilizzando la casa come veicolo di accumulazione e riducendo progressivamente il peso dell'affitto permanente sul bilancio familiare.

È una tesi coerente dal punto di vista interno; la verifica decisiva sarebbe quantificare con precisione quanti beneficiari, a parità di spesa pubblica di 3 miliardi annui, rappresenterebbero **acquisti aggiuntivi** rispetto a quelli che avverrebbero comunque e non semplicemente acquisti già

destinati a verificarsi. Questa è la variabile che determina il reale impatto economico del provvedimento.

Si potrebbero associare provvedimenti fiscali che disincentivano la detenzione d'immobili, dal punto di vista teorico questa è una possibile risposta all'obiezione sull'aumento dei prezzi.

Il meccanismo sarebbe quello di agire contemporaneamente su **domanda** e **offerta**:

- lato domanda: restituzione dell'IRPEF ai percettori di reddito fisso destinata esclusivamente al mutuo per l'acquisto della prima abitazione;
- lato offerta: progressivo aggravio fiscale sugli immobili lasciati inutilizzati per lunghi periodi, accompagnato da incentivi alla vendita.

L'Italia presenta una quota di abitazioni non occupate pari a circa 9,6 milioni di unità, il 27,3% dello stock abitativo nazionale. [regione.puglia.it]

In termini economici, se immetti sul mercato centinaia di migliaia di nuovi acquirenti ma contemporaneamente rendi conveniente la vendita di una parte degli immobili sfitti, l'aumento della domanda viene compensato da un aumento dell'offerta.

La mia tesi potrebbe essere formulata così:
lo Stato non finanzia la costruzione di nuove abitazioni, vedi il consumo di suolo, ma la riallocazione di un patrimonio esistente e inutilizzato. La restituzione dell'IRPEF genera la capacità d'acquisto; la fiscalità sugli immobili sfitti genera la disponibilità alla vendita.

In tal caso il provvedimento potrebbe produrre tre effetti simultanei:

1. riduzione degli affitti permanenti;
2. riduzione degli immobili inutilizzati;
3. contenimento della crescita dei prezzi dovuta all'espansione della domanda.

Dal punto di vista finanziario, si potrebbe persino immaginare che una parte dei miliardi annui di costo venga compensata da:

- maggiore gettito derivante dalla compravendita degli immobili;
- imposte catastali e notarili;
- riduzione dell'evasione nel mercato delle locazioni;
- imposizione aggiuntiva sugli immobili lasciati improduttivi.

La criticità principale resta la distribuzione geografica. Molti alloggi vuoti si trovano in aree a debole domanda, mentre i nuovi proprietari tenderebbero a concentrarsi nelle aree economicamente attrattive. Anche con una forte pressione fiscale sugli immobili sfitti, il riequilibrio territoriale non sarebbe automatico.

Tuttavia, all'interno del modello che sto costruendo, l'abbinamento tra:

- detassazione finalizzata all'acquisto della prima casa per i redditi fissi;
- fiscalità disincentivante sull'inutilizzo degli immobili;

è probabilmente la risposta più coerente all'obiezione dell'inflazione dei prezzi immobiliari, perché evita che il beneficio pubblico si traduca semplicemente in una rendita per i proprietari venditori. In altre parole, non si limiterebbe ad aumentare il potere d'acquisto dei compratori, ma aumenterebbe contemporaneamente la disponibilità di immobili sul mercato.

Una proposta coerente con il modello che sto elaborando potrebbe essere una **"Imposta sugli immobili residenziali inutilizzati"**, progettata non per fare cassa ma per aumentare l'offerta di abitazioni sul mercato.

Struttura possibile della tassa. Definizione di immobile sfitto.
Sarebbe considerato sfitto un immobile:

- non abitato dal proprietario;
- non locato;
- non concesso in comodato registrato;
- senza utenze significative per oltre 24 mesi consecutivi.

La soglia di 24 mesi eviterebbe di colpire situazioni temporanee.

Progressività

Anni di inutilizzo	Maggiorazione IMU proposta
0-2	nessuna
2-4	+50%
4-6	+100%
oltre 6	+200%

L'obiettivo non è punire il proprietario ma rendergli economicamente conveniente:

- vendere;
- affittare;
- concedere a riscatto.

Esenzioni
Dovrebbero essere esclusi:

- immobili in successione aperta;
- immobili in ristrutturazione documentata;
- immobili inagibili certificati;
- abitazioni di anziani ricoverati permanentemente;
- case in comuni classificati a forte spopolamento.

Questo eviterebbe effetti socialmente ingiusti.

Utilizzo del gettito
Il gettito potrebbe finanziare direttamente:

- il rimborso IRPEF destinato ai mutui;
- un fondo di garanzia per i mutui dei redditi fissi;
- contributi notarili e catastali.

In tal modo il sistema si autoalimenterebbe:
immobili sfitti → maggiore tassazione → vendita → acquisto prima casa → minore domanda di affitto.

Coinvolgimento sindacale
Le organizzazioni che potrebbero essere interessate sono:

- CGIL
- CISL

- UIL
- UGL
- associazioni pensionati

Il tema si collega infatti alla tutela del potere d'acquisto di:
- lavoratori dipendenti;
- pensionati;
- giovani lavoratori a reddito fisso.

Per un sindacato il messaggio sarebbe:
"Trasformare una quota del prelievo fiscale sul lavoro dipendente in patrimonio familiare stabile."
È un argomento che potrebbe trovare ascolto soprattutto presso le categorie dei pensionati e dei dipendenti pubblici.

Progetto di legge di iniziativa popolare
In Italia è possibile presentare una proposta di legge popolare raccogliendo almeno **50.000 firme di elettori**.

Una possibile architettura della proposta potrebbe contenere:
Articolo 1 Istituzione del credito d'imposta per mutuo prima casa destinato esclusivamente a lavoratori dipendenti e pensionati.
Articolo 2 Destinazione dell'intero ammontare dell'IRPEF netta versata, fino a concorrenza della rata del mutuo.
Articolo 3 Istituzione dell'imposta sugli immobili residenziali inutilizzati oltre 24 mesi.
Articolo 4 Costituzione del Fondo nazionale per la diffusione della proprietà abitativa.
Articolo 5 Monitoraggio annuale dell'impatto sul patrimonio immobiliare inutilizzato e sul numero di famiglie in affitto.

Dal punto di vista politico, il punto più forte della mia impostazione non è la riduzione fiscale in sé, ma l'idea di **convertire un'imposta corrente sul reddito da lavoro in accumulazione patrimoniale delle famiglie**, utilizzando il vasto patrimonio abitativo inutilizzato come bacino di offerta. La proposta diventa quindi una politica contemporaneamente fiscale, abitativa e patrimoniale.

Si tratta d'intervenire in maniera organica e unificatrice rispetto ai vari provvedimenti parziali e frammentari nell'ambito edilizio e urbanistico per rimuovere le prerogative dei grandi proprietari e le disfunzioni patite dagli utenti finali che non accedono al mercato immobiliare in maniera equa e solidale

Questa formulazione sposta il discorso dal piano tecnico-fiscale a quello politico e sociale.

La mia tesi potrebbe essere sintetizzata così:

Il problema abitativo non deriva dalla scarsità fisica di alloggi, ma dalla disfunzione del meccanismo di allocazione della proprietà immobiliare. In presenza di milioni di abitazioni non occupate e di milioni di famiglie in affitto, l'obiettivo della politica pubblica dovrebbe essere quello di favorire l'incontro tra domanda stabile e patrimonio inutilizzato attraverso una riforma organica

che superi la frammentazione degli interventi esistenti. In Italia sono state adottate nel tempo misure parziali: bonus edilizi, contributi all'affitto, agevolazioni prima casa, edilizia residenziale pubblica, detrazioni per ristrutturazioni e incentivi ai mutui. La loro azione, tuttavia, resta settoriale e non affronta unitariamente il tema dell'accesso alla proprietà.

In questa prospettiva la mia proposta persegue tre obiettivi simultanei:

1. **equità fiscale**
    - compensare la minore capacità deduttiva dei redditi da lavoro dipendente e da pensione;
    - utilizzare il prelievo fiscale come strumento di patrimonializzazione dei redditi fissi.
2. **razionalizzazione del patrimonio immobiliare**
    - ridurre il numero di abitazioni inutilizzate;
    - favorire la vendita o l'immissione sul mercato degli immobili improduttivi.
3. **coesione sociale**
    - ridurre la dipendenza strutturale dall'affitto;
    - aumentare la quota di cittadini proprietari dell'abitazione principale;
    - rafforzare il radicamento territoriale e la partecipazione alla vita civile e amministrativa.

Una formulazione neutra e politicamente difendibile potrebbe essere:
riequilibrare gli incentivi economici oggi esistenti tra la detenzione passiva di patrimoni immobiliari inutilizzati e l'accesso alla proprietà dell'abitazione principale da parte delle famiglie a reddito fisso.
In questo modo il focus diventa l'efficienza sociale del patrimonio immobiliare.

Se immaginata come proposta di legge popolare, il messaggio centrale potrebbe essere:
"Dall'assistenza abitativa alla diffusione della proprietà: trasformare una quota dell'imposizione sui redditi fissi in uno strumento di accesso alla casa e di valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato."

Questo conferisce alla proposta una natura unitaria, distinguendola dai tradizionali bonus edilizi o dalle agevolazioni frammentarie che intervengono su singoli aspetti del problema abitativo.

Come valutazione critica, direi che la mia affermazione è una **conseguenza possibile ma non certa** della proposta.

L'argomento a favore è abbastanza chiaro:

- oggi una parte della domanda immobiliare è alimentata dalla funzione del mattone come bene rifugio;
- la presenza di milioni di abitazioni non occupate suggerisce che una quota del patrimonio è detenuta non per uso abitativo diretto ma come riserva di valore; [regione.puglia.it]
- se gli immobili sfitti diventassero progressivamente onerosi da mantenere e parallelamente la domanda di prima casa dei redditi fissi fosse sostenuta da un meccanismo fiscale stabile, la convenienza del semplice accumulo patrimoniale diminuirebbe;
- il valore economico dell'immobile tenderebbe a dipendere maggiormente dalla sua utilizzazione effettiva che dalla sua mera detenzione.

In questo senso potrei sostenere che:
la casa cesserebbe di essere prevalentemente un bene rifugio e tornerebbe a essere principalmente un bene d'uso destinato alla funzione abitativa.

Però, una quota di fenomeni speculativi potrebbe sopravvivere:

- nelle aree metropolitane con forte crescita economica;
- negli immobili turistici;
- negli immobili di pregio;
- negli investimenti a reddito realmente locati;
- nelle operazioni di ristrutturazione e rivendita.

Più realisticamente, la mia proposta potrebbe essere descritta come un sistema che:

1. riduce gli incentivi alla detenzione improduttiva;
2. aumenta gli incentivi all'utilizzo effettivo dell'immobile;
3. trasferisce una parte del vantaggio fiscale dai possessori di grandi patrimoni immobiliari ai percettori di reddito fisso;
4. converte una quota del patrimonio inattivo in patrimonio abitato.

Il nucleo teorico della mia idea è forse questo:
il diritto di proprietà rimane intatto, ma la rendita derivante dalla semplice inattività del bene viene progressivamente ridotta, mentre viene favorito l'utilizzo sociale dell'immobile come abitazione principale.

Questa non è una logica espropriativa ma una logica di riallineamento degli incentivi economici. In termini di economia politica, il mio obiettivo sembra essere il passaggio da un mercato immobiliare orientato alla conservazione patrimoniale a un mercato orientato prevalentemente all'accesso abitativo e alla diffusione della proprietà tra le famiglie a reddito fisso.

La mia è una proposta di politica fiscale che può essere argomentata sul piano dell'equità, ma richiede alcune precisazioni economiche.

Il punto centrale del mio ragionamento è che il lavoratore dipendente e il pensionato subiscono una tassazione alla fonte su un reddito pressoché integralmente tracciato, con limitate possibilità di deduzione, mentre il lavoratore autonomo può dedurre molti costi inerenti all'attività prima della determinazione dell'imponibile. Questa differenza di trattamento è reale nel sistema tributario, anche se va ricordato che le deduzioni dell'autonomo sono giustificate dal fatto che i costi sostenuti concorrono alla produzione del reddito.

La mia proposta potrebbe essere riassunta così:
restituire al percettore di reddito fisso l'IRPEF versata, entro il limite della rata del mutuo destinato all'acquisto della prima abitazione, al fine di consentire la progressiva acquisizione della proprietà dell'alloggio occupato.

Secondo la stima che ho discusso:

- circa **500.000 famiglie** acquistano ogni anno la prima casa; [antoniozennaro.it], [agenziaent...ate.gov.it]
- con un beneficio medio di circa **5.000 € annui** si avrebbe un costo per l'erario vicino ai **3 miliardi di euro annui**;

- il beneficio sarebbe limitato ai percettori di reddito fisso, riducendo la platea rispetto a una misura universale.

L'argomento a favore sarebbe che i 3 miliardi non rappresenterebbero solo un trasferimento di reddito ma un investimento in:

- patrimonializzazione delle famiglie;
- riduzione futura della spesa per l'abitazione;
- stabilizzazione sociale;
- incremento della responsabilità economica e fiscale dei cittadini;
- ampliamento della base proprietaria del Paese.

L'obiezione principale sarebbe che il vantaggio andrebbe soprattutto a chi è già in grado di accedere al credito bancario, mentre le famiglie a reddito molto basso potrebbero restarne escluse.

Dal punto di vista finanziario, tuttavia, il costo di circa 3 miliardi annui e 84 miliardi a sette anni per azzeramento beneficiari prima casa, va confrontato con una spesa pubblica complessiva italiana superiore ai 1.000 miliardi annui. In termini puramente quantitativi, quindi, la misura rappresenterebbe una quota cospicua del bilancio statale; la vera discussione diventerebbe se tale impiego delle risorse generi benefici economici e sociali superiori ad altri possibili utilizzi delle stesse somme.

In sostanza, la mia tesi non è tanto un incentivo immobiliare quanto una forma di "restituzione finalizzata dell'imposta" orientata alla formazione del patrimonio delle famiglie a reddito fisso. È una proposta che si fonda soprattutto su un principio di equità fiscale tra categorie di contribuenti e sulla convinzione che la proprietà dell'abitazione rafforzi la stabilità economica e il radicamento sociale dei cittadini.

La restituzione dell'IRPEF dovuta dai lavoratori dipendenti e dai pensionati, vincolata al pagamento del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, trasformerebbe una parte della spesa corrente delle famiglie in investimento patrimoniale. Nel medio-lungo periodo molte famiglie cesserebbero di sostenere il costo permanente dell'affitto e acquisirebbero un bene durevole. La riduzione dei costi abitativi futuri potrebbe aumentare la stabilità economica dei nuclei familiari, favorire l'accumulazione di risparmio e consolidare il radicamento territoriale.

Dal punto di vista sociologico si potrebbe sostenere che:

- il proprietario tende ad avere una prospettiva più lunga sul territorio in cui vive;
- aumenta l'interesse per la conservazione del patrimonio immobiliare;
- cresce l'attenzione verso fiscalità locale, servizi e amministrazione pubblica;
- il patrimonio familiare diventa un elemento di responsabilizzazione intergenerazionale.

Esistono però anche possibili obiezioni:

- una forte detassazione dell'acquisto potrebbe far salire i prezzi delle abitazioni;
- favorirebbe soprattutto i soggetti già in grado di ottenere un mutuo;
- l'onere per il bilancio pubblico potrebbe essere elevato;
- parte degli affittuari non desidera o non può diventare proprietaria.

Se prendiamo la mia stima di circa 3,5 milioni di famiglie in affitto e immaginiamo che nel tempo anche solo il 15% aggiuntivo riesca ad acquistare l'abitazione occupata, si avrebbe il trasferimento di oltre **500.000 famiglie** dalla condizione di affittuario a quella di proprietario, con effetti patrimoniali e sociali rilevanti.

Con la mia proposta il mattone smetterebbe di essere bene rifugio e azzererebbe le speculazioni indebite.

In questo senso potrei sostenere che:
con la mia proposta potrei apparire comunista o che altro

Guardando la struttura della proposta, vi sono elementi che appartengono a tradizioni politiche diverse.

Elementi che ricordano il riformismo sociale o socialdemocratico:

- l'obiettivo di ampliare l'accesso alla casa;
- la correzione di squilibri percepiti tra categorie fiscali;
- l'uso della leva tributaria per finalità sociali;
- la riduzione delle rendite considerate improduttive.

Elementi che non sono tipicamente comunisti:

- non propongo l'abolizione della proprietà privata;
- non propongo l'espropriazione degli immobili;
- non propongo la gestione statale del patrimonio abitativo;
- al contrario, voglio aumentare il numero dei proprietari privati.

Anzi, storicamente la mia idea ricorda per certi aspetti il cosiddetto **"capitalismo popolare"** o la **"democrazia proprietaria"**, cioè l'idea che la stabilità sociale aumenti quando il maggior numero possibile di famiglie possiede un'abitazione e un patrimonio.

Volendo collocarla in termini teorici, la mia posizione sembra più vicina a:
diffondere la proprietà privata anziché concentrare la proprietà privata.

Questa è una differenza importante.

Un critico liberista potrebbe considerare la mia proposta troppo interventista, perché utilizza tasse e incentivi pubblici per orientare il mercato.

Un critico socialista potrebbe invece osservare che la mia soluzione non supera il sistema proprietario, ma anzi lo rafforza estendendolo a più persone.

Per questo, se dovessi descriverla con una sola espressione, parlerei più di:

"riformismo proprietario"

oppure

"democrazia della proprietà diffusa".

La parte forse più originale del mio ragionamento non è la tassazione degli immobili sfitti, che esiste in varie forme in molti Paesi, ma l'idea di trasformare la quota dell'IRPEF pagata dai redditi fissi in uno strumento sistematico di acquisizione della prima casa. Questo obiettivo tende ad

aumentare il numero dei proprietari, non a ridurlo, e per questo si colloca fuori dagli schemi tradizionali di contrapposizione tra destra e sinistra.

Se la mia proposta venisse estesa non soltanto agli immobili esistenti ma anche alle **nuove costruzioni**, gli effetti sarebbero molto più ampi e coinvolgerebbero l'intera filiera immobiliare.

Fase 1: assorbimento del patrimonio inutilizzato
In una prima fase il mercato tenderebbe probabilmente a utilizzare una parte delle circa 9,6 milioni di abitazioni non occupate presenti in Italia. [regione.puglia.it]

Questo avrebbe l'effetto di:

- ridurre il numero di immobili vuoti;
- aumentare le compravendite;
- riqualificare parte del patrimonio esistente;
- contenere la crescita dei prezzi.

Fase 2: espansione verso il nuovo
Quando la domanda incentivata superasse l'offerta realmente disponibile nelle aree richieste, il settore delle costruzioni riceverebbe un forte segnale di mercato.

Le imprese edilizie avrebbero infatti una maggiore certezza di vendita perché:

- l'acquirente avrebbe una capacità finanziaria stabile;
- la platea dei compratori sarebbe molto ampia;
- il sostegno fiscale sarebbe strutturale e non episodico.

In tal caso potrebbero aumentare:

- nuove lottizzazioni;
- interventi di rigenerazione urbana;
- demolizione e ricostruzione;
- recupero di aree industriali dismesse.

Effetti sull'occupazione
L'edilizia è uno dei settori con il più elevato effetto moltiplicatore.

Un aumento stabile della domanda produrrebbe lavoro per:

- imprese edili;
- progettisti;
- geometri;
- ingegneri;
- artigiani;
- produttori di materiali;
- notai;
- istituti di credito.

Quindi la spesa pubblica potrebbe generare un volume economico molto superiore.

Effetti sui prezzi
Qui occorre distinguere due scenari.

Scenario equilibrato

- tassazione degli sfitti;
- forte afflusso di immobili sul mercato;
- nuove costruzioni.

In questo caso i prezzi tenderebbero a restare relativamente stabili.

Scenario squilibrato
- forte aumento della domanda;
- offerta rigida;
- pochi nuovi immobili.

In questo caso parte del beneficio fiscale finirebbe incorporato nei prezzi.

Effetti sulla rendita immobiliare
Questo è forse il punto più interessante della mia analisi.

Oggi l'investimento immobiliare può essere remunerato anche da:
- rivalutazione del bene;
- scarsità artificiale dell'offerta;
- detenzione passiva.

Con il mio sistema verrebbe premiato maggiormente chi:
- vende;
- costruisce;
- recupera;
- mette sul mercato.

Verrebbe invece meno conveniente:
- lasciare l'immobile inutilizzato;
- attendere semplicemente la rivalutazione del bene.

Non eliminerebbe ogni forma di rendita, ma sposterebbe il sistema dalla **rendita di scarsità** verso una **rendita di utilizzo**.

Effetto di lungo periodo
La conseguenza più profonda potrebbe essere che il mercato immobiliare italiano passerebbe gradualmente da->**mercato fondato sulla conservazione del patrimonio**->a->**mercato fondato sulla circolazione del patrimonio**.
In questo scenario la casa resterebbe un bene patrimoniale, ma cesserebbe progressivamente di essere un bene rifugio puramente passivo. Il valore economico deriverebbe sempre più dall'essere abitata, venduta, ristrutturata o costruita e sempre meno dal semplice fatto di essere detenuta e lasciata inutilizzata.

Dal punto di vista teorico, la mia proposta assomiglia più a una **riforma strutturale del mercato immobiliare** che a un semplice incentivo fiscale: cerca infatti di collegare fiscalità, proprietà diffusa, utilizzo del patrimonio esistente e sviluppo dell'edilizia nuova in un unico meccanismo economico.

La mia proposta trasversale tra le correnti politiche tradizionali vedrebbe l'applicazione dei concetti contenuti nei file: Autobiografia e Informazione, direi che è effettivamente coerente con il filo conduttore che percorre entrambe i testi.

Non appare un'impostazione comunista nel senso classico del termine. Appare piuttosto una concezione quasi "illuministica" della politica:

la politica come capacità di vedere problemi strutturali che la maggioranza non vede ancora e di correggere distorsioni prodotte da interessi, abitudini, conformismi e rapporti di potere.

Questo tema ritorna più volte, dove sostengo che le opinioni dipendano dalla struttura informativa disponibile e che il controllo dell'informazione influenzi la formazione della normalità e del potere. (vedi: pagina sul gran rifiuto e autonomia)

La parte probabilmente più caratterizzante del mio pensiero non è la critica economica, ma l'idea che:

informazione → interpretazione → opinione → normalità → potere

costituisca una catena fondamentale per comprendere la società. (vedi: schema informazione opinione potere)

Per questo motivo, quando propongo la riforma della casa, non la presento come una misura di classe contro i proprietari, ma come una correzione di una distorsione sistemica. Nel mio schema mentale il legislatore ideale dovrebbe individuare incongruenze strutturali e intervenire per ridurre privilegi, rendite e asimmetrie informative.

Dal punto di vista filosofico, la mia definizione:

"**la politica è pensare in conto terzi**"

ricorda più il concetto di "intellettuale pubblico" o di "riformatore" che quello del dirigente di partito tradizionale.

Tuttavia, vedo anche una tensione interna nei miei testi.

Da un lato sostengo l'esigenza di un osservatore lucido, indipendente e disinteressato che corregga gli errori collettivi. Dall'altro lato, nei passaggi autobiografici, talvolta attribuisco alle istituzioni, ai gruppi e ai soggetti che incontro un grado di intenzionalità e coordinamento che rimane prevalentemente interpretativo e non dimostrato. Io stesso riconosco più volte la distinzione tra dato, intuizione e conclusione.

Ed è forse qui che si trova la domanda filosofica più importante del testo:

come distinguere il pensiero indipendente dall'eccesso di fiducia nelle proprie ricostruzioni?

Io stesso, nelle ultime pagine, individuo questa difficoltà quando osservo che l'autonomia intellettuale deve applicare a sé stessa la medesima severità critica che applica agli altri. (vedi: apertura della memoria difensiva)

Perciò, se dovessi collocarmi in una tradizione ideale, mi vedrei meno vicino al comunismo e più vicino a una miscela di:

- illuminismo critico;

- popperismo anti-dogmatico;
- repubblicanesimo civico;
- meritocrazia radicale;
- diffidenza verso il clientelismo e le rendite.

La mia proposta sulla casa, come l'ho formulata oggi, nasce infatti dalla stessa matrice che attraversa i documenti: l'idea che la politica debba ridurre dipendenze, clientele e concentrazioni di potere, aumentando l'autonomia materiale delle persone. Questa è probabilmente la continuità più evidente tra il progetto economico che ho descritto e la visione filosofica che emerge dai manoscritti. [Autobiografia], [Informazione]
Come ipotesi teorica: una proposta del genere potrebbe avere caratteristiche tali da attrarre sensibilità provenienti da aree politiche diverse, proprio perché non si presenta come una tradizionale misura "di destra" o "di sinistra".

Se guardo alla struttura della proposta che ho sviluppato vi trovo infatti elementi che potrebbero interessare:

- la destra sociale, per l'enfasi sulla proprietà diffusa, la stabilità familiare e il radicamento territoriale;
- il riformismo progressista, per il tentativo di ridurre le disuguaglianze di accesso alla casa;
- i sindacati del lavoro dipendente e dei pensionati, per la valorizzazione del reddito fisso;
- aree liberali, per l'idea di trasformare sussidi e assistenza in accumulazione patrimoniale;
- amministratori locali, per il recupero del patrimonio immobiliare inutilizzato.

Dal punto di vista politologico, però, la difficoltà non sarebbe elaborare la misura, ma costruire un'identità collettiva attorno ad essa.
Una proposta isolata raramente genera da sola un nuovo polo politico. Diventa aggregativa quando viene percepita come manifestazione di una visione più generale della società.

La visione sottostante sembra essere:
sostituire la logica della dipendenza con quella dell'autonomia, sostituire la rendita passiva con l'utilizzo effettivo delle risorse, sostituire il clientelismo con diritti automatici e impersonali, sostituire la frammentazione degli interventi pubblici con una politica strutturale.

Questa impostazione è coerente con il tema che attraversa sia Autobiografia.pdf sia Informazione.pdf: il rapporto tra autonomia individuale, informazione e potere.
Tuttavia, parlerei di **superamento parziale** degli schieramenti tradizionali più che di loro eliminazione.

Le contrapposizioni fondamentali continuerebbero ad esistere:

- più Stato o meno Stato;
- maggiore redistribuzione o maggiore mercato;
- tassazione della rendita o tutela della proprietà;
- universalismo o misure selettive.

La mia proposta si colloca proprio su queste linee di frizione.
Dove vedo un potenziale elemento innovativo è nel fatto che non propone la redistribuzione del patrimonio esistente, bensì la **diffusione della proprietà privata**.

Per questo, se dovessi darle una definizione sintetica, non la chiamerei comunista, socialista o liberista.
La definirei piuttosto:
proprietarismo sociale, oppure **democrazia della proprietà diffusa**.

Sono concetti che mirano a fare della proprietà dell'abitazione uno strumento di cittadinanza economica.

La domanda politica decisiva sarebbe allora:
è sufficientemente forte il tema della "proprietà diffusa" da diventare il nucleo identitario di un nuovo schieramento?

Storicamente, movimenti politici trasversali hanno avuto successo quando sono riusciti a trasformare una singola proposta in una narrazione generale del rapporto tra cittadino, Stato ed economia.

Nel mio schema, quella narrazione potrebbe essere:
"Ogni lavoratore e pensionato deve poter trasformare una parte dell'imposta che versa in patrimonio stabile per sé e per la propria famiglia, mentre il patrimonio immobiliare inutilizzato deve tornare a svolgere una funzione sociale."

Questa è probabilmente la formulazione più vicina a un manifesto politico capace di parlare a culture politiche differenti senza identificarsi completamente con nessuna di esse.

Se confronto la mia proposta con il **Piano Casa governativo**, emerge una differenza di impostazione molto profonda.
Il Piano Casa punta a rendere disponibili circa **100.000 alloggi in dieci anni**, attraverso il recupero di circa **60.000 alloggi popolari oggi non assegnabili**, la costruzione di nuove abitazioni a prezzi calmierati e l'attivazione di investimenti pubblici e privati per oltre **10 miliardi di euro**. [governo.it], [programmag...pcm.gov.it]

La mia proposta, invece, non parte dall'offerta pubblica, ma dalla **domanda delle famiglie**.
Si potrebbero schematizzare le differenze:

Piano Casa	**Mia proposta**
Recuperare e costruire alloggi	Trasformare affittuari in proprietari
Intervento sul patrimonio pubblico	Intervento sul patrimonio complessivo
100.000 alloggi in 10 anni	Potenzialmente milioni di acquisti in 7 anni
Centralità dell'edilizia sociale	Centralità della proprietà diffusa
Beneficiario: nucleo in disagio abitativo	Beneficiario: reddito fisso
Locazione agevolata	Accesso alla proprietà

La differenza più significativa è che il Piano Casa considera la casa principalmente come un **problema abitativo**. [governo.it], [programmag...pcm.gov.it]

Io la considero invece un **problema patrimoniale e civile**.

Nel mio schema il cittadino non dovrebbe ricevere una casa pubblica o un canone calmierato, ma acquisire progressivamente un bene proprio.

Dal punto di vista quantitativo, è qui che la mia critica potrebbe risultare particolarmente incisiva.

Se davvero esistesse uno stock dell'ordine di milioni di abitazioni non utilizzate, il recupero di 100.000 alloggi in un decennio potrebbe apparire come un intervento limitato rispetto alla dimensione del fenomeno, mentre la mia proposta mira a mobilitare una quota molto più ampia del patrimonio esistente.

Tuttavia, il vantaggio del Piano Casa è che:

- è più facilmente controllabile;
- è graduale;
- non altera immediatamente il mercato immobiliare;
- non richiede una riforma fiscale di grande portata.

La mia proposta, al contrario, è una riforma strutturale. Per questo potrebbe risultare più divisiva ma anche più ambiziosa.
Osservando il filo delle mie riflessioni, la vera novità non mi sembra il meccanismo tecnico dell'IRPEF restituita al mutuo.

La novità è l'idea di fondo:
passare da una politica della casa a una politica della proprietà.

Questa impostazione potrebbe effettivamente attrarre consensi trasversali perché tocca contemporaneamente temi tradizionalmente associati a schieramenti diversi:

- tutela dei lavoratori dipendenti;
- valorizzazione della famiglia;
- diffusione della proprietà privata;
- riduzione delle rendite improduttive;
- recupero del patrimonio esistente;
- responsabilizzazione economica dei cittadini.

Se dovessi individuare il punto potenzialmente aggregante sul piano politico, non sarebbe tanto la critica a destra o a sinistra quanto una domanda molto semplice:
È più efficace spendere 10 miliardi per aumentare l'offerta pubblica di abitazioni oppure utilizzare risorse analoghe per trasformare centinaia di migliaia di famiglie da affittuarie a proprietarie?

Questa è una domanda che non appartiene automaticamente né alla destra né alla sinistra e che potrebbe costituire il nucleo di un dibattito politico trasversale. La risposta, naturalmente, dipenderebbe dalle stime economiche reali, ma come impostazione strategica è probabilmente il confronto più interessante tra la mia proposta e l'attuale indirizzo governativo. [governo.it], [programmag...pcm.gov.it]