

E CON LA LOTTERIA DEL SUPERBONUS I RICCHI DIVENTARONO PIÙ RICCHI

- Una patrimoniale, sì, ma all'incontrario. Dietro c'è la solita ossessione per il mattone, con "la casa" unico spazio rimasto sacro.
- Dialogo scanzonato sul "new deal" palazzinaro
- **Politica e popolo allineati: i grandi scandali in Italia riguardano sempre la casa. Un susseguirsi di affittopoli, rimborsopoli, ville a Montecarlo**
- Nel paese in cui Immobiliare.it è più visto di Youporn, ecco la più grande opera di redistribuzione del reddito al contrario mai vista
- Sono vendutissimi su Amazon i manuali "Guida al Suberbonus", "Ristrutturare gratis": vendono un sogno, tipo i self-help americani
- La cifra: 120 miliardi è metà del Pnrr, più del doppio del bilancio del ministero dell'istruzione, una volta e mezza l'industria della moda italiana
- Bagno e secondo bagno in assoluto i più ambiti. Perché non osare con portasciugamani Kartell Laufen e lavabi Agape in marmo di Carrara?
- Se vivi a Roma hai le piramidi di monnezza sotto al portone, ma la casa eco- friendly. Da "U It im a generazione" a ultima ristrutturazione
- La direttiva della casa green: la messa a norma vera, reale, fatta bene, si capisce, è roba per paesi ricchi o con una burocrazia meno sovietica
- Un settore boomerizzato: l'unico modo per avere un tetto è sposarsi un anziano. Ereditare è sempre più difficile, oggi si vive sempre di più
- Quel 10 per cento in più dà la misura della follia. E poi cosa succederà? Secondo Boeri "quando finirà, l'edilizia cadrà in recessione"

1

Il Foglio Quotidiano 4 Mar 2023 di **Andrea Minuz e Michele Masneri**

Era difficile, è stata dura, il cammino è stato arduo, ma alla fine siamo riusciti a realizzare la più grande patrimoniale che l'Italia abbia conosciuto: solo che è al contrario. Neanche nei sogni più arditi di Trump, nelle fantasie più morbose di un 1 per cento, di un Bilderberg, dei più sfrenati neoliberalisti di Davos si poteva immaginare un popolo che, già stremato dal Covid, dalle infinite recessioni, dalle bollette, abbraccia con entusiasmo l'idea di contribuire come un sol uomo a rifare casa ai suoi più ricchi detentori di metri quadri.

MM: L'epopea del Superbonus, 120 miliardi di euro spesi dalla collettività per rifare appartamenti, ville, pure qualche castello, di una minoranza, è la grande nemesis del Romanzo Immobiliare Italiano. Non poteva andare altrimenti: il paese con più case di proprietà, il paese ossessionato dal mattone, il paese in cui i politici crollano regolarmente per case a loro insaputa, in cui Immobiliare.it è più vista di YouPorn, adesso forse andrà finalmente a scatafascio grazie alla più grande opera di redistribuzione del reddito al contrario che si sia mai vista. In nome sempre suo, di lei, della "casa!"

AM: Adesso arrivano i dati: il deficit sfondato di altri 2,4 punti, e con un moltiplicatore molto loffio, meno dello 0,3 per cento. E' la via italiana al rischio d'impresa, cuore di questo gigantesco "new deal" palazzinaro. Un cantiere diffuso di case, casette, villette unifamiliari, mi rifaccio il bagno, il bagnetto, il terrazzo, il balcone, la veranda, la stanza dei pupi, lo scarico fognario, la cantina, il muretto in giardino. Prezzi di manodopera e materiali gonfiati. Tutto fuori mercato. Bolla pazzesca. La solita normativa esoterica che cambia forma mentre la osservi. La vertigine della Faq di Agenzia delle Entrate (la distinzione tra "interventi trainanti" e "interventi trainati", i vincoli che

sconfinano uno nell'altro, l'ecobonus che cede il passo al Sismabonus, fatta-salva-quindi-l'impossibilità-di, e viceversa). Non a caso son vendutissimi su Amazon i manuali, "Guida al Superbonus", "Ristrutturare gratis", "La mia casa green in detrazione". Manuali che vendono un sogno, tipo i self-help americani, e accompagnano "passo a passo verso la realizzazione di un traguardo impossibile fino a poco tempo fa: ristrutturare la propria abitazione ottenendo un beneficio fiscale pari al 110 per cento della spesa sostenuta".



Un palazzo in fase di ristrutturazione della facciata nel quartiere Santa Lucia a Napoli (Ciro Fusco/ansa)

MM: C'è sempre un manuale nei grandi casi italiani. Come quello del "Navigator" che andava a ruba ai bei tempi del Conte 2. A proposito, potevamo formare i navigator come esperti di Superbonus.

AM: Sì perché, come sempre, quando "le figure professionali coinvolte sono molteplici e devono essere perfettamente coordinate affinché tutti i lavori si svolgano all'insegna dell'efficienza e della correttezza", si apre il caos, l'arabesco italiano che sgancia teoria e prassi, con fantasia, creatività e salti di classe energetica. La furia ristrutturatrice avanzava tra preventivi assurdi, controsoffitti archiviati come "messa in sicurezza dell'edificio", vasche idromassaggio sotto la voce "riqualificazione energetica", fino al miraggio di una Jacuzzi di stato. Questi palazzetti con lo striscione "SUPERBONUS

110%" sulle impalcature, tipo gratta&vinci, col logo di Agenzie delle Entrate, i colori arcobaleno, un po' bandiera della pace, un po' eco-friendly, erano come nella "Great Depression" i murales degli artisti messi a libro paga dal "Federal Art Project" per esaltare l'epica rooseveltiana degli aiuti di stato, con Berenice Abbott che fotografava le incredibili trasformazioni urbanistiche di New York. Qui invece neanche un influencer a raccontare su Instagram la "ristrutturazione continua", specie ora, coi cantieri fermi che resteranno chissà quanto a futura memoria.

MM: Ma c'è la saga "le ristrutturazioni dei vip" (su facileristrutturare.it), coi video dei lavori in casa di Diletta Leotta, il restyling della cucina di Giulia Salemi "nel mondano quartiere di Moscovia", o la nuova zona living dell'appartamento con "vista mozzafiato" sul porto di Genova "dello stimato virologo Matteo Bassetti", forse tutte risistemate con gli incentivi, chissà.

AM: Ci vorrebbe anche un podcast sul Superbonus, sponsored by Age, Ape e Immobiliare.it, e la newsletter Enea sugli ecobonus.

MM: E incentivi per nuove App, come "Magic Plan", che ti crea al volo planimetrie e costi. E su Instagram gli infiniti "rendering" di cessi prima, e dopo (e quasi sempre è meglio prima).

AM: App di stato, scaricabili con lo Spid, come il "Bonus Cinema", insomma una prosecuzione immobiliare dell'incompreso "It's Art" di Franceschini.

MM: Ma col Superbonus proprio rifondavi Hollywood, altri che Netflix di stato. La cifra è mostruosa: 120 miliardi è più di metà dell'intero Pnrr; è quanto è stato investito in totale nel metaverso nel 2022 da tutte le aziende tecnologiche del mondo. E' il doppio di quanto la Casa Bianca ha investito per rilanciare l'industria dei semiconduttori nel 2022. E' più del doppio del

bilancio del ministero dell'istruzione, 52 miliardi. E' una volta e mezza quanto vale l'intera industria della moda italiana (82 miliardi). E l'idea pur sacrosanta che si debba dare una spinta all'economia mi lascia perplesso nella sua realizzazione sempre a senso unico. Ma perché sempre all'edilizia? Per aiutare le migliaia di imprese che assumono a cottimo, magari pagano in nero, e oggi si ritroveranno sul lastrico? Perché non aiutare un settore come la moda? Io un bell'incentivo su un cappotto Loro Piana o su un completo di Zegna lo avrei preso volentieri. Sostieni le maestranze, fai girare l'economia. Ma niente, la casa è proprio un'ossessione. Sia come spazio (contenitore della sacra famiglia, tutto ciò che è dentro casa è sacro, tutto ciò che sta fuori è di nessuno, dunque di nessun interesse). Sia proprio come unico investimento possibile. Siamo arrivati alle criptovalute e al metaverso, ma niente, in Italia ora e sempre mattone.

AM: Infatti una volta andavamo in copertina dei giornali internazionali coi vestiti di Armani, adesso ci andiamo col Superbonus: l'altro giorno il Wall Street Journal parlava del "disastro Superbonus". "Proprietari terrieri e proprietari di case relativamente benestanti sono stati tra i principali beneficiari, ma i sostenitori del Superbonus lo hanno venduto con la promessa che ciò avrebbe ridotto le emissioni di carbonio dell'Italia. L'Italia ha anche reso trasferibili i crediti Superbonus, consentendo ai proprietari di immobili di darli ai costruttori in sostituzione del pagamento e ai costruttori di venderli alle banche". E citava pure il Foglio e il nostro Capone che aveva previsto tutto! Il Nouriel Roubini del ponteggio!

MM: Ma infatti l'Italia reale e profonda non è il made in Italy, altro che vestiti, artigianato, slow food. L'Italia è sempre e solo il mattone. La casa è vocazione, attitudine, fantasma e desiderio di stabilità. E il Superbonus è il nostro Superbowl!

AM: Il Superbonus ha aperto mondi impensabili. Il fatidico passaggio degli annunci immobiliari, "l'appartamento si presenta da ristrutturare" ora scatena le fantasie più sfrenate. A Roma, l'agente immobiliare che prima per convincerti ti diceva, "guardi che questa non è 'na casa, è 'nassegno circolare", ora puntava su "e poi ce stanno 'e detrazioni".

MM: E' anche un trionfo del restauro fatto male, che a Roma si chiama "a romanella". Infatti il 110 non incrementa la perizia costruttiva: la componente essenziale per ottenere il 110 era piuttosto la furbizia: ci sono fior di architetti che conosco che non sono riusciti a rientrare nella normativa. Perché poi era la solita questione di scaltrezza, di genio italiano ("fantasia, intuizione, velocità di esecuzione"). "Io mi sono fermato al 65", ti dicevano, sconsolati, come se fosse un punteggio di Lascia e raddoppia. Comprendere, aggirare, annientare – sventrare, direbbe Orsini – le norme era il vero tema, non "efficientare" la casa. A un certo punto tutti avevano un cugino geometra "Esperto in 110" che, si favoleggiava, aveva rifatto mezzo paese laggiù al sud "col 110". Come negli anni Ottanta c'era il cugino che aveva fatto fortuna con le piantagioni di kiwi.

AM: Soprattutto c'è un'ossessione per bagno e secondo bagno. In assoluto i più ambiti dopo l'approvazione del decreto. Perché se da un lato la ristrutturazione dei sanitari non rientrava nel Superbonus, dall'altro i lavori erano ammessi se "facenti parti di un intervento più ampio di riqualificazione energetica", con agevolazioni "anche per seconde e terze case", alè. E allora perché non osare con bidet, miscelatori, portasciugamani Kartell Laufen, e lavabi Agape in marmo di Carrara, e tazze giapponesi riscaldate con musichetta Zen incorporata, fino al sogno proibito del pezzo unico, "America", il water in oro diciotto carati di Cattelan (che hanno rubato però nel 2019). Tutto detraibile. Uno stato finalmente amico. Lo stesso che ti rovina di tasse e che ora, anche un po' per scusarsi, ti offre i cessi più belli del mondo.

MM: *Graduidamende.*

AM: E poi c'è la coscienza ecologica. L'indefinito campo della bioedilizia consapevole. Arriva il designer che ti propone la doccia in vetro riciclato, le mensole col legno "di una foresta certificata" o recuperato dai letti dei fiumi, oppure il nuovo must che mette insieme luxury e consapevolezza, "il parquet in bambù", che è carissimo, però ecosostenibile.

MM: Non più *graduidamende*.

AM: Così se vivi a Roma c'hai le piramidi di monnezza sotto al portone, ma la casa eco-friendly per salvare il pianeta. Da "Ultima generazione" a ultima ristrutturazione.

MM: In Italia nonostante circa l'80 per cento siano case di proprietà (percentuale unica al mondo) non ci basta, ne vogliamo sempre di più, ne parliamo sempre di più.

Non c'è cena o pranzo a Bolzano come a Caltanissetta dove saltati gli inutili convenevoli su lavoro, famiglia, vita, non si salti al tema vero e imprescindibile, dunque la casa, quale quartiere, che piano, la vista, il mutuo.

AM: Roma però credo non si batta. Non penso che a Bolzano o Caltanissetta si finisca regolarmente a feste, cene, pranzi, inviti a casa vari che si aprono con, "scusa ma è tua o stai in affitto?" "E quanto l'hai pagata, se posso?" un gancio per sciorinare aneddoti dettagliatissimi sulla propria complicata vita immobiliare, le case cambiate, desiderate, cercate, le zone, la toponomastica, "avevo anche visto a Monteverde Vecchio, poi c'è andata un'amica e ora non la sentiamo da tre anni, peggio che trasferirsi a Bruxelles".

MM: A Milano la casa è diventata talmente cara che non si ha neanche più coraggio di parlarne, è come la pelliccia di leopardo della nonna, chi ce l'ha la nasconde, cambia discorso. La casa a Milano è divisiva, problematica, impresentabile. Ma in generale la politica è perfettamente allineata col popolo. In Italia i grandi scandali riguardano sempre e solo la casa; la finanza resta sullo sfondo, sì, ogni tanto nasce qualche Madoff, ma nessuno si fida, si sa che l'unico investimento vero è il mattone. E andando indietro nel tempo è un susseguirsi di affittopoli e rimborsopoli. Dalle case ristrutturate a spese dei servizi segreti della "Cricca", all'interior designer in quota Sisde del Quirinale Adolfo Salabé, che fu paparazzato in compagnia della first figlia Marianna Scalfaro; agli atticci di De Mita blindati forse a spese dello stato (un superbonus ante litteram), e poi ancora Renzi accusato di mutui strani per la nuova casa fiorentina, e D'alema di pagare 633 mila lire per una cospicua casa a Trastevere, e il ministro dei lavori pubblici Scajola che si ritrovò un appartamento al Colosseo "a sua insaputa", fino alla famigerata "casa di Montecarlo" di Gianfranco Fini.

Del resto se oggi abbiamo "Giorgia" presidente del Consiglio è colpa o merito proprio di questa casa di Montecarlo, che stroncò la carriera a Fini.

AM: Ma Giorgia oggi ci difende dalla perfida Bruxelles e dalla direttiva della casa green, nuovo fantasma che terrorizza il paese. La messa a norma vera, reale, fatta bene, che, si capisce, è un lusso, roba per paesi ricchi o con una burocrazia meno sovietica. Siamo spregiudicati e creativi quando si tratta di fare la veranda nel terrazzo condominiale, l'abusino in cortile, il soppalchetto che sconfinava nel pianerottolo con mazzetta al vicino, ma angosciati dalla prospettiva di una ristrutturazione all'europea. Ora si difenderanno con le unghie e coi denti almeno le seconde case.

MM: Combatteremo su ogni abbaino, su ogni veranda, su ogni terrazzo condonato! Non ci arrenderemo!

AM: Ma questa direttiva è una cosa grossa. Dovremo ristrutturare case e anche edifici. Anche i centri sociali. Casa Pound coi pannelli energetici. Spintime, spazio autogestito dietro la Stazione Termini, cuore pulsante dei movimenti per la casa, col fotovoltaico sulla facciata. Sempre okkupati, ma messi a norma.

MM: Solo in tripla classe A! E non dimentichiamoci che se il "super" decade, rimangono in vigore gli altri bonus, che stanno portando l'inflazione percepita a livello Weimar. Non so se ti ricordi i climatizzatori, quelli che compravi da Expert a 599 euro: adesso c'è il bonus del 65 per cento, o 50 per cento se ti fai fare lo sconto direttamente in fattura. Adesso vai da Expert e ora costano di listino 1300, sono 650 con lo sconto. Sembra Keynes rifatto da Age e Scarpelli.

AM: Sul lungo periodo, avremo tutti ristrutturato.

MM: Il Superbonus è anche un grande trasferimento generazionale, verso (chi l'avrebbe mai detto) i vecchi. Secondo una ricerca di Immobiliare.it, il 98 per cento degli italiani under 30 desidera una casa di proprietà. Ma solo il 6 per cento è posseduto da under 35. Il 65 per cento di questi vive a casa dei genitori. Insomma il mattone è saldamente nelle mani di boomer che boomerizzano sempre di più. Grazie ai superbonus e all'inflazione i prezzi immobiliari sono saliti alle stelle, e nel frattempo i mutui sono raddoppiati. L'unico modo per avere un tetto è sposarsi un anziano. Ereditare infatti è sempre più difficile. Anche perché una volta poi i boomer morivano, lasciando le case ai figli. Oggi grazie a dio si vive di più, ma quando sarà il nostro turno di diventare boomer eredi di case non avremo 40 anni come i nostri genitori al momento del fatale trasferimento, ne avremo 70. Che ce ne faremo allora di una casa perfettamente ristrutturata (male) by The Stato nel 2023?



Avvocato o geometra del popolo? Giuseppe Conte, da presidente del Consiglio, ha battuto piazze infuocate per annunciare il Superbonus (Fabio Ferrari/lapresse)

AM: Se non puoi sposarti un anziano puoi sperare che muoia, giocando tutto sulla “nuda proprietà”. Perché se il mutuo è un romanzo di formazione senza fine, se l’asta giudiziaria è azzardo e rischio da gran giocatore, la “nuda proprietà” è una scommessa cinica sulla cartella clinica del proprietario.

Una compravendita con una drammaturgia da commedia all’italiana cattivissima. C’è questo vecchio che resta in casa fino alla morte, casa che tu hai comprato naturalmente a un prezzo stracciato, ma non puoi entrarci. Ora negli annunci trovi anche l’età del proprietario e, tra le righe, dicendo e non dicendo, anche qualche accenno alle condizioni di salute. Con la perizia sull’immobile volendo ti passano la cartella clinica dell’anziano o dell’anziana. Ma è chiaro che l’aumento dell’età media della vita oggi complica tutto.

Puoi anche aspettare vent’anni. Puoi morire prima te. Puoi non dormire la notte scacciando il pensiero di ingaggiare due sicari per eliminarlo in modo pulito e indolore. Anche la nuda proprietà entrava nel Superbonus (“in caso di nuda proprietà in usufrutto solo le spese ordinarie dei lavori sono a carico dell’usufruttuario, mentre quelle straordinarie devono essere pagate dal nudo proprietario”).

MM: Assisteremo probabilmente a una catena di efferati delitti di anziani tenutari di usufrutto, è chiaro. Sarà emergenza mattonicidio.

MM: Oggi però sono tutti concordi nel condannare il Superbonus: in prima fila

Mario Monti, inventore del copyright di “patrimoniale al contrario”, che la considera come voto di scambio organizzato, e a cui non pare vero di poter dare una bacchettata a Mario Draghi, colpevole di aver prorogato la norma ideata dal Conte 2. E qui non dimentichiamoci l’ossessivo “graduidamente” con cui l’avvocato del popolo (ma forse sarebbe meglio dire geometra) batteva le piazze infuocate annunciando col vocione alla Califano la lieta novella. E poi Tito Boeri, l’economista che la definisce come “overdose” da “droga edilizia”. Anche Giorgetti dice che è una droga, che “è un allucinogeno”. “E’ come quando uno dipende da una droga. Ne chiederà sempre di più. Allora devi interromperla e semmai gli dai il metadone”. Va molto insomma la metafora tossica. Però prima erano tutti entusiasti, antiproibizionisti con questo Superbonus.

AM: Non l’hanno visto arrivare, come con Elly Schlein.

MM: Che poi è quel 10 per cento in più che dà proprio la misura della follia, che mi fa andare fuori di testa. Se parlassimo di auto, io non solo ti regalo la macchina nuova, ma ti regalo anche una

piccola mancia per le tue piccole spese. E poi cosa succederà? Secondo Boeri “quando finirà, l’edilizia cadrà in recessione, molti lavoratori saranno licenziati e molte imprese chiuderanno (lo scoppio della bolla immobiliare in Spagna distrusse un milione e mezzo di posti di lavoro). A meno che il governo in carica in quel momento non riconosca lo “stato di emergenza” dell’edilizia e non conceda qualche altro sussidio, in un circolo vizioso senza fine. Si finirà insomma nel classico “non finito” italiano, con le varianti calabresi e siciliane e lombarde, dei ponteggi permanenti e della costruzione abbandonata?

AM: Il dramma di questa, ma in genere di tutte le manovre e gli incentivi che si fanno in Italia, è che assumono sempre i contorni della lotteria. Della fiera di paese. Della gigantesca televendita di Stato. C’è un qualcosa che verrà regalato a pochi fortunati, o a pochi più svegli e lesti degli altri o con lo zio in Agenzia delle Entrate, tipo “e alle prime cento telefonate 80 euro in omaggio”. Sempre da quelle parti lì si finisce.

MM: Anche nella dicitura. “Superbonus”, tra “superbo” e “superenalotto”, dove peraltro una delle categorie di vincita più alte è detta proprio “superbonus”. Chi l’ha architettato avrà giocato su questa confusione? Comunque il superbonus edilizio implica rischio, emozione, euforia, azzardo. E per fare centro, tra norme e sottornorme che ti consentivano di realizzare casa *graduamende*, ci saranno più o meno possibilità che fare sei al gioco più amato dagli italiani? Al quale, nel silenzio generale, è stata raddoppiata l’aliquota, dal 10 al 20, perché il sogno non è *graduato*, dev’essere sempre un po’ statalista, ti faccio vincere trecento milioni ma a me Stato mi paghi subito sessanta. Così il possessore di villetta non si indigna.

AM: Però “può creare dipendenza” non lo scrivevano sugli appositi moduli edilizi, e invece sulle schedine sì. Con quel “110” che faceva venire il capogiro.

MM: E ci si immaginano mamme che parlano di figlioli: il mio ha preso il 110. “Con lode?”. “No, con bonus facciate”. “Beata lei, il mio si è fermato al 65”.