

RICERCA

Case: aumenta l'età di chi eredita E serve un aiuto per evitare problemi



Case a Milano/Fotogramma

Indagine del gruppo Sarpi Immobiliare: nei prossimi 20 anni, oltre 2.300 miliardi passeranno di mano e più del 60% sarà costituito da immobili

COSTANZA OLIVA

Si eredita sempre più tardi: chi riceve una casa oggi, nella maggior parte dei casi, ha già una propria abitazione. «Negli anni Sessanta chi ereditava un immobile aveva trent'anni. Oggi si eredita a sessanta, quando una casa la si possiede già», spiega Emanuele Barbera, presidente di Sarpi Immobiliare, commentando la ricerca del Centro Studi Sarpi sul passaggio generazionale del patrimonio immobiliare. Il dato di fondo è imponente: oltre 2.300 miliardi di euro passeranno di mano nei prossimi vent'anni, più del sessanta per cento in immobili. Ma a cambiare, osserva Barbera, è soprattutto il significato dell'eredità. «Una volta la casa dei genitori era il punto di partenza per una nuova famiglia. Oggi diventa spesso una risorsa da cui ricavare liquidità: la vita si è allungata, i costi sono cresciuti e chi eredita raramente ha un bisogno abitativo reale».

Secondo le rilevazioni Sarpi, basate su un campione di duemila clienti, la quota di chi vende l'immobile ereditato è passata dal 25 al 30 per cento in cinque anni, e la proiezione per i prossimi venti indica un aumento fino al 50 per cento. Milano riflette bene questa tendenza. «L'età media è alta, ma chi ha sessant'anni non è "vecchio": viaggia, spende, ha una prospettiva di vent'anni di vita davanti. È normale che scelga di vendere per sostenere se stesso o aiutare i figli», aggiunge Barbera. Non è solo una questione economica: «Nove volte su dieci o si litiga tra eredi o servono soldi. Il risultato è quasi sempre la vendita». Il quadro nazionale aiuta a capire il contesto: il 72 per cento delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà e il valore complessivo delle abitazioni supera i 5.500 miliardi di euro, quasi la metà della ricchezza nazionale. Nel 2024 le com-

pravendite sono cresciute dell'1,8 per cento e i prezzi medi del 2,8.

Un altro nodo è la scarsa cultura della pianificazione. Solo il 15 per cento degli italiani redige un testamento. «Siamo ancora il Paese del "se ne parlerà quando sarò morto"», dice Barbera. «E quando arriva il momento, tutti sanno cosa avrebbe voluto papà: ognuno però una cosa diversa». Le conseguenze, spiega, sono conflitti, ritardi e beni che perdono valore. «Basterebbe parlarne prima, magari con un professionista che aiuti la famiglia a definire regole e volontà. Noi lo facciamo con una struttura dedicata, il Fides Family Office, proprio per accompagnare le persone in questa fase». Secondo il report, la Lombardia concentra il 18 per cento delle successioni immobiliari italiane, seguita dal Lazio con il 14, mentre il valore medio degli immobili trasmessi in regione supera i 245 mila euro, tra i più alti del Paese: «Al Nord le case sono più piccole e costose, al Sud più grandi ma con valori bassi». In un'Italia che invecchia e si fa più ricca di muri che di figli, il "mattoncino" resta un simbolo potente. Ma, come nota Barbera, oggi la casa non è più un'eredità da tramandare, bensì un capitale da gestire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA