

«Il mondo delle costruzioni oppresso da mille problemi»

Oriana (Aspesi): i nodi per le imprese sono fiscalità, mercato ingessato e burocrazia

Evelina Marchesini

■ Il nuovo limite imposto dalla manovra alle operazioni in contanti riporta alla ribalta un tema di estrema importanza e delicatezza, quello dell'antiriciclaggio. Che interessa da vicino gli operatori del settore immobiliare.

Gli agenti immobiliari sono tenuti a osservare una serie di obblighi in tema di segnalazione delle operazioni e dei soggetti sospetti ai fini dell'antiriciclaggio. E, sebbene le applicazioni pratiche si stiano dimostrandolo molto limitate e ancora vi siano da mettere a punto meccanismi mirati - come la creazione di una banca dati unica, suggerita dagli agenti immobiliari -, va lamentata secondo alcuni la disparità di obbligazioni tra gli intermediari immobiliari stessi e le altre categorie del real estate. Come, per esempio, i costruttori, attraverso cui potrebbero essere implementate operazioni con fini di riciclaggio di denaro sporco (penalmente o fiscalmente), come sostiene la **Fiaip** (si veda Casaz-

Plus dell'8 dicembre). Ma gli sviluppatori immobiliari proprio non ci stanno a sentire un tale j'accuse. «La normativa antiriciclaggio - spiega Federico Oriana, presidente di **Aspesi** (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare) - è tipicamente indirizzata agli intermediari finanziari, come le banche, e ai professionisti, ossia a quelle categorie che intrattengono rapporti diretti con il pubblico, non all'industria. Ebbene i costruttori, sia quelli come noi sviluppatori che appaltiamo alle imprese, sia le imprese stesse, sono industriali, produttori, non professionisti o intermediari. Di fatto, le nostre società in genere vendono, in senso commerciale, tramite agenti immobiliari e, in senso giuridico, necessariamente attraverso i notai, che sono invece soggetti coinvolti in pieno dalla normativa antiriciclaggio».

Da un lato, quindi, i contatti diretti con gli acquirenti, nei quali potrebbero determinarsi («Ma come accorgersene?», si chiede Oriana) fenomeni di riciclaggio, sono ormai ridotti al minimo, mentre il passaggio del denaro vero (della quota più importante del prezzo di ogni vendita) avviene davanti al notaio. «Non dimentichiamo - aggiunge Oriana - che dopo il Dl 223 del 2006 tutte le somme di denaro finalizzate alla compravendita immobiliare sono

Costruzioni ai raggi X

Secondo l'Ance il 2011 si chiuderà con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 5,4% e una ulteriore diminuzione del 3,8% è prevista per il 2012. In cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore delle costruzioni avrà perso il 24,1% in termini di investimenti che torneranno sui livelli della metà degli anni Novanta. Ecco gli investimenti in costruzioni al netto dei costi per il trasferimento delle proprietà

	2010 MILIONI DI EURO	2011* VARIAZIONE % IN QUANTITÀ	2012* VARIAZIONE % IN QUANTITÀ
Costruzioni	135.338	-4,0	-3,2
Abitazioni	74.011	-2,0	-1,7
Nuove	28.769	-5,9	-5,3
Manutenzione straordinaria	45.242	0,5	0,5
Non residenziali	61.327	-6,5	-5,1
Private	36.312	-4,3	-3,8
Pubbliche	25.015	-9,7	-7,2

(*) stime Ance

FONTE: elaborazione Ance su dati Istat

completamente tracciate nell'atto notarile nel quale devono essere precisati espressamente i mezzi di pagamento utilizzati e le banche di provenienza, con esclusione assoluta del contante». Ma dai costruttori e dagli sviluppatori questo tema viene sentito come importante? «Per quanto detta - risponde Oriana - il problema dell'utilizzo di denaro illecito negli acquisti immobiliari si ridimensiona notevolmente. Quanto ad Aspesi, sinceramente gli sviluppatori immobiliari sono oppressi da una quantità di problemi tali, dal mercato che non va a una fiscalità ingiustamente oppressiva e depressiva, da un diritto urbanistico burocratico e a macchia di leopardo a un contesto ambientale sfavorevole e agli interventi edilizi con ricorsi ed esposti strumentali, che non pensano di doversi attribuire anche compiti che non gli competono e per i quali mancherebbero di strumenti e di ruolo».

Anzi, secondo Oriana, c'è addirittura da preoccuparsi per gli stessi agenti immobiliari, «che sono i nostri più stretti e insostituibili collaboratori e non vorremmo fossero caricati di compiti al di là delle loro reali possibilità: non può esistere, in una società moderna e in uno Stato di diritto, responsabilità giuridica senza potere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA