



Rivediamo la fiscalità e la ripresa può cominciare

di Federico Filippo Oriana, Presidente Aspesi

02/04/2010

E' incredibile quanto tutto sia cambiato, a livello italiano e internazionale, in appena un anno, sia nell'economia generale, sia nella nostra attività di promotori immobiliari.

La finanza mondiale sembra essersi stabilizzata definitivamente, almeno se riuscirà ad evitare di ripetere gli errori (o meglio i delitti) degli anni passati, e anche l'economia reale pare abbia segnato la fine della discesa dei vari PIL poichè si prevede un circa +2% a livello mondiale (naturalmente come media tra chi crescerà del 10-12% e chi di niente). Possiamo ora sperare che la crisi mondiale più grave del dopoguerra possa ritenersi definitivamente confinata al biennio 2008/2009.

E queste (stabilità finanziaria e ripresa –anche lieve- dell'economia reale) sono proprio le precondizioni di cui il settore immobiliare necessita per stabilizzarsi a sua volta.

Perché è sempre bene ricordare che non è grave se i prezzi del mattone non salgono o se per un po' scendono, il problema vero è quando gli investitori –privati e istituzionali- temono un disastro economico generale: in questo caso –che si era determinato a fine 2008- si bloccano immediatamente e completamente le compravendite e gli investimenti immobiliari e tutto il settore allargato –edilizia, materiali, professionisti, intermediari- si azzera.

Con perdite definitive di risorse umane e finanziarie.

In poche parole l'immobiliare è ipersensibile all'economia e alla finanza generale, oltre ad avere – viceversa- un potenziale anticongiunturale eccezionale sull'economia generale che è stato ampiamente dimostrato da una ricerca del Centro Studi ASPESI condotta dai team dei Proff. Ricciardi (IULM) e Boari (Cattolica) e presentata all'EIRE 2009.

Purtroppo, invece, gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 9,4% nel 2009 dopo una diminuzione del 2,3% nel 2008.

Anche se è prevista una ulteriore diminuzione degli investimenti per il 2010 (che potrebbe portare la perdita complessiva del triennio al 20%), ritengo che vi siano, invece, le condizioni per una ripresa delle attività immobiliari-costruttive.

A differenza di altri paesi – come la Spagna- l'Italia non presenta un ipercostruito in nessun segmento e addirittura evidenzia una forte carenza di case.

In sei anni il numero delle famiglie residenti in Italia, anche a causa dell'immigrazione, è aumentato da 22,9 milioni a 26,6 milioni (+ 7,7%).

Dal 2004 al 2008 ogni anno si sono registrate 353.000 nuove famiglie contro 282.000 nuove abitazioni progettate: anche supponendo che tutti questi alloggi progettati siano stati effettivamente realizzati (cosa che ovviamente non è), il dato comporta un deficit di 350.000 abitazioni in 5 anni.

Ma il dato più rilevante al riguardo è che tale deficit è in crescita.

Se, quindi, i segmenti direzionale, commerciale e produttivo del mercato immobiliare dovranno essere dimenticati per un po', la *casa* - a tutti i livelli, dall'housing sociale al superlusso, dall'abitazione alla seconda casa - può effettivamente ritornare a breve a rappresentare quel *driver* fondamentale dello sviluppo –generale e del settore immobiliare- che sempre è stato nella storia italiana dal 1945 a oggi.

Perché ciò succeda – nell'interesse non tanto nostro quanto dell'intero Paese, per gli effetti produttivi, occupazionali, professionali, d'integrazione sociale e, in genere, di superamento delle grandi dicotomie italiane che si scaricano tutte sul territorio - occorrono immediati interventi normativi.

Non dico incentivi -impossibili per tanti motivi di finanza pubblica, di normativa comunitaria e di correttezza di mercato-, ma una forte razionalizzazione normativa perché la *public policy* sia, come sempre dovrebbe essere, uno strumento al servizio della e delle comunità e non l'espressione di preconette ideologie.

Diritto civile, diritto urbanistico, diritto tributario sono gli ambiti di intervento, ma, tra questi, solo la fiscalità ha la potenzialità di imprimere una svolta immediata alla situazione, sia perché i primi due sono materie complesse -con implicazioni ideologiche e perfino costituzionali-, dove, quindi, è molto difficile e lungo intervenire radicalmente, sia per l'impatto immediato sui comportamenti di noi operatori e dei

privati delle misure tributarie. Ma per raggiungere il risultato dovrebbe trasformarsi in una fiscalità di sviluppo e non depressiva come è oggi.

Solo una revisione complessiva dell'*intera* fiscalità edilizia-immobiliare può coniugare fattibilità con risultato produttivo: perché solo un progetto organico può prevedere un'invarianza di gettito; e questo non unicamente per il prevedibile maggior imponibile da maggiore volume di attività, ma anche per gli innalzamenti di alcune aliquote (ad es. imposta di registro nelle compravendite di prime case tra privati dal 3% al 4%) che il settore potrebbe concedere in cambio di una razionalizzazione complessiva. Indico per quest'ultima alcune misure prioritarie: ritorno all'IVA come imposta generale per le società che vendono il nuovo o il ristrutturato, imposta di registro agevolata per ogni acquisto immobiliare –terreno o fabbricato- destinato dalla società acquirente alla trasformazione entro il triennio, eliminazione della parziale indeducibilità degli interessi passivi, incentivi per il risparmio energetico, ecosostenibilità e qualità nelle nuove realizzazioni (costruzioni o ristrutturazioni) .

Se si vuole coniugare sviluppo, reddito, occupazione, integrazione sociale, soddisfacimento del bisogno abitativo (in particolare dei giovani e dei nuovi italiani), rinnovamento del patrimonio edilizio del Paese, qualità energetica, estetica e ambientale, occorre –molto urgentemente- trasferire dalla produzione alla circolazione dei beni edilizi il peso della fiscalità, oggi veramente insostenibile per promotori-costruttori e stupidamente depressivo degli investimenti e delle nuove iniziative.

Alle problematiche normative si sono associati –soprattutto negli ultimi 16 mesi- gravi problemi con il sistema bancario che, pur con lodevoli eccezioni, è passato da un eccesso all'altro, abbandonando di punto in bianco il settore immobiliare, in particolare lo sviluppo, ossia le nuove iniziative costruttive per il mercato privato, quindi il vertice della filiera (dal quale, a cascata, tutto il resto del settore dipende).

E' imprescindibile e urgente un *revirement* delle banche, sia nei confronti di noi promotori-sviluppatori e, quindi, delle nuove iniziative, sia verso i nostri clienti, cioè gli acquirenti di case e altri immobili che oggi incontrano difficoltà eccessive nel finanziamento dell'acquisto e aliquote troppo basse di copertura.

Questi sono, in breve, situazione, problemi e obiettivi per il 2010.

Sono sinceramente convinto che una buona parte della possibilità di realizzare questi obiettivi sia legata a una più forte, efficiente e razionale rappresentanza.

Una frammentarietà eccessiva di sigle, spesso poco significative perché espressione di segmenti troppo ristretti dell'immobiliare, ha condotto a una debolezza strutturale della rappresentanza, fonte a sua volta di un'esposizione del settore a provvedimenti talvolta punitivi, e sempre disorganici, che hanno causato danni devastanti al nostro mestiere.

Per questo motivo APESI e ASSOIMMOBILIARE hanno iniziato un percorso comune culminato in FEDERIMMOBILIARE, oggi una sorta di Federazione tra le due organizzazioni e domani la nuova grande associazione unitaria delle società e dell'industria immobiliare, ossia il vertice della filiera del real estate.

Poiché tra le tante difficoltà che abbiamo nel settore non c'è quella di un contrasto di interessi tra i vari mestieri (dico sempre che se vanno bene gli sviluppatori-investitori, allora va bene anche agli agenti immobiliari e ai vari tipi di professionisti e società di servizi, mentre se va male a noi va male a tutti), la mia speranza è che, nell'interesse di tutti, le altre associazioni immobiliari partecipino insieme a noi a questo nuovo, importante processo aggregativo.

Federico Filippo ORIANA

Presidente Nazionale ASPESI

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare