

Federico Filippo Oriana di Aspesi: «Innescare subito la leva fiscale»

28 febbraio 2013

di Evelina Marchesini



Un'assemblea annuale di Federimmobiliare, di cui Aspesi è tra i soci fondatori, particolarmente ricca di ricerche e dati e una successiva "giornata della vergogna" promossa dal settore immobiliare. Come si colloca Aspesi, l'Associazione degli sviluppatori immobiliari, in questo quadro a dir poco preoccupante? Federico Filippo Oriana, Ceo di Aspesi, ricostruisce il quadro della situazione e le misure che verranno sollecitate al nuovo governo.

«Effettivamente la situazione è molto preoccupante – dice Oriana – in modo particolare per quanto riguarda il nostro settore, quello delle operazioni di sviluppo immobiliare, che sono molto penalizzate per una serie di fattori, non solo congiunturali. Ci sono infatti delle negatività più strutturali che congiunturali, che ci preoccupano molto».

Quali?

Fondamentalmente, una fiscalità depressiva, un'urbanistica frazionata e a macchia di leopardo, una situazione dei finanziamenti rarefatti non solo nei nostri confronti, ma anche dei nostri clienti: i dati evidenziano un crollo del 50% dei mutui prima casa soltanto in un anno. Il tutto, in un contesto di un'aggressività contro gli sviluppi e le nuove realizzazioni e in un clima sfavorevole anche da parte delle pubbliche amministrazioni, in termini di complicazioni e indici penalizzanti. Quindi tra il dato ambientale, il dato fiscale, il dato urbanistico, quello bancario-finanziario, ci sono degli elementi che scoraggerebbero operazioni immobiliari anche in momenti favorevoli del mercato. Il tutto ci porta perlomeno a spostare le possibilità di una ripresa al 2014, ma se non vengono prese alcune misure di sostegno è possibile che le imprese di sviluppo immobiliare – che sono poi al vertice della filiera, perchè diamo lavoro a tutto il settore e a tutto l'indotto – potrebbero non investire più su operazioni di sviluppo.

Lo sviluppo immobiliare consiste anche in operazioni di trasformazione urbana?

Absolutamente sì. E in particolare gli associati Aspesi sono specializzati nella trasformazione e nel recupero. Noi siamo prevalentemente promotori puri, cioè coloro che danno il via alle operazioni di sviluppo ma non hanno una propria impresa costruttrice, selezionandola successivamente. A livello culturale ci battiamo per il recupero e non certo per consumare il territorio. E anche per questo motivo siamo contrari a questo diritto urbanistico così restrittivo, per cui non si capisce per quale motivo lo Stato non debba favorire il non utilizzo di nuovo territorio. La Corte Costituzionale, con il divieto di costruzione fuori sagoma, ha creato un contesto estremamente limitativo. In sostanza il recupero è molto sfavorito. Ecco perchè serve una riforma urbanistica, se non complessiva, perlomeno percorribile a livello di singoli progetti, con la possibilità di ricostruire fuori sagoma pur rispettando, naturalmente, tutti i parametri edificativi.

Ma chi dovrebbero essere rivolte le misure fiscali, alle imprese o a chi compra?

A entrambe le parti. Prima di tutto, però, a chi compra. Quello che ci auspichiamo dal nuovo Governo è un'Imu prima casa per il privato che compra un immobile e si impegna ad affittarlo come prima casa. Un tempo il classico cliente dello sviluppatore immobiliare era l'investitore privato che acquistava appartamenti per metterli a reddito, o in vista di una rivalutazione in conto capitale; ora, dopo i disastri della crisi finanziaria, c'è molta voglia di investire nuovamente nel residenziale, ma gli italiani vanno a comprare all'estero! Bisogna ricreare le condizioni per riattivare l'investimento privato in residenziale nuovo.

Con questa misura il rendimento di un immobile-tipo quale sarebbe?

Del 2-3% netto, quindi basso, ma con un evidente valore dell'asset.

E che misure a favore dei produttori?

Non ha nessun senso che l'Imu si applichi su beni ancora in costruzione: è l'unico caso in tutta l'industria italiana. Voglio dire: non fai pagare il bollo all'automobile in fabbrica, perchè far pagare l'Imu su un progetto, anche prima dell'inizio dei lavori? Ora appena si ha il permesso di costruire si paga l'Imu sulla potenzialità edificatoria, una cosa assurda. Infine, c'è l'imposta di registro, che anzichè al 10% dovrebbe essere all'1%, come ora avviene solo in casi particolari. In generale il principio dovrebbe essere di trasferire la tassazione dalla produzione alla circolazione. L'immobile è il primo contribuente del Paese, ma se non viene costruito non porta nulla nelle casse dello Stato.

Le dismissioni immobiliari porteranno ossigeno al settore?

Il tema della valorizzazione pubblica è indubbiamente interessante ma c'è un problema di triangolazione, in particolare con gli enti locali. Questi discorsi si fermano quando non c'è l'ente locale come interlocutore.

In conclusione, quando e come vede un'eventuale ripresa del settore immobiliare?

Sicuramente in Italia abbiamo un forte driving basato sulla domanda abitativa. Tra la domanda di nuove abitazioni e quella di valorizzazione del patrimonio abitativo esistente ci sono le condizioni per parlare di ripresa, che io vedo nel 2014, nel settore residenziale e sicuramente nei grandi centri metropolitani. A patto che riprenda anche la disponibilità al finanziamento da parte delle banche.

Ma qui esiste un elemento di rischiosità della maggior parte degli individui che oggi chiedono un mutuo...

E infatti siamo propensi a una sorta di fondo di garanzia pubblico che intervenga a favore delle banche se il mutuatario dovesse avere problemi. La proposta è l'emissione da parte dello Stato di una sorta di mutui-bond che le banche si impegnano a sottoscrivere, in modo da far ripartire il mercato del credito alle famiglie. Una proposta che porteremo avanti con il nuovo Governo.

©RIPRODUZIONE RISERVATA