

Le politiche del Governo per la Casa. Ma non solo. Come si sta evolvendo il mercato immobiliare italiano. Ne abbiamo parlato con Federico Filippo Oriana, Presidente ASPESI - Associazione Nazionale Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare.

di Pierpaolo Molinengo

### Come vede le politiche per la casa messe in cantiere dal Governo?

Non si può negare che il Governo – e il Presidente Berlusconi in particolare – abbia dimostrato consapevolezza di un fatto che tutto il mondo immobiliare-costruttivo ritiene essenziale: la ripresa del nostro settore può costituire il fattore trainante della ripresa economica generale. A noi pare che l'Italia non abbia molte alternative, considerato il forte fabbisogno abitativo nelle grandi città, l'alto tasso di occupazione contenuto nelle costruzioni, la capacità di integrazione degli immigrati indotta dall'edilizia – sia come addetti che in quanto acquirenti della prima casa-, la qualificazione di specialisti ad alto livello che, in particolare, il segmento immobiliare ha dimostrato dal 1998 al 2006 di poter determinare.

Del resto, se osserviamo il panorama del resto dell'industria – dall'auto al trasporto aereo, dall'alta tecnologia all'elettronica di largo consumo- non pare di poter scorgere alternative risolutive per l'Italia.

Tuttavia, una critica deve essere rivolta alle scelte del Governo: l'impostazione dei vari "piani casa" risente troppo di una visione da "Stato-costruttore" ed è singolare da parte di una maggioranza liberale e non di sinistra.

Lo Stato –inteso come Pubblica Amministrazione in senso ampio- sa fare, bene o male, tante cose, ma ha dimostrato di non saper fare l'imprenditore.

Noi promotori immobiliari siamo convinti che se si fosse investita la metà delle risorse dei "piani casa" in incentivi fiscali e parafiscali (intendasi gli oneri comunali di urbanizzazione insostenibili in diverse città) in favore dell'iniziativa privata –in particolare smantellando l'assurdo castello creato dal D.L. 223 (cd. Visco-Bersani) e dai provvedimenti fiscali susseguenti del Governo Prodi- si sarebbero prodotte più case, prima e meglio e le finanze pubbliche avrebbero risparmiato. E'una posizione la nostra impopolare perché l'immissione diretta di massicce risorse finanziarie pubbliche



nell'edilizia piace a tutti: è più spendibile politicamente, sia a livello nazionale che regionale e locale, attira gli interessi del mondo degli appaltatori e dell'indotto dell'edilizia, piace ai sindacati dei lavoratori. E'la vecchia logica statalista e populista che nel nostro paese non muore mai, al di là di tutti proclami liberisti e di tutte le crisi. La stessa Ance, alla quale peraltro Aspesi aderisce, non ha la forza per difendere il costruttore privato dallo Stato-costruttore perché troppo forte al suo interno è la pressione degli appaltatori in attesa di far lavorare le loro imprese con le commesse dei Comuni o dei vari istituti per le case popolari. Resta così solo l'Aspesi a difendere il principio che l'investimento pubblico diretto è corretto e insostituibile per le infrastrutture di cui l'Italia necessita urgentemente, ma deleterio nel mercato dell'edilizia residenziale.

### Mercato immobiliare. Come sta procedendo il mercato in Italia?

Il mercato immobiliare italiano è in questo momento sostanzialmente bloccato dalla crisi. Sia quello residenziale che quello produttivo

(uffici, terziario, industriale) che più direttamente risente della contrazione economica. Sono attive solo nicchie come il "lusso" e l'investimento, ossia acquisti che non richiedono finanziamenti bancari e che vengono effettuati in una logica di diversificazione dell'investimento del denaro rispetto alle forme abituali della borsa e dei prodotti finanziari che hanno dato abbondanti delusioni ai risparmiatori. Quindi acquisti non di necessità, con il paradosso che in questo momento compra la casa chi non ne ha bisogno e non la compra chi ne ha bisogno! I motivi, a mio parere, sono essenzialmente due. Psicologico, in quanto gli italiani sono abbastanza modaioli e domina in questa fase un pensiero comune da "festa finita": l'immobiliare non è di moda, nessuno compra e perché dovrei comprare proprio io? magari i prezzi l'anno prossimo potrebbero essere inferiori... In realtà, sia per gli immobili che per le azioni, si dovrebbe fare esattamente il contrario: acquistare quando non lo fa nessuno e non comprare quando lo fanno tutti, ma tant'è... Finanziario, in quanto, al di là di tutti i proclami, le banche hanno ridotto moltissimo l'attività di erogazione dei mutui prima casa. Non ci si può nascondere dietro a un dito: se si alzano i parametri di reddito e di quota di prezzo finanziabile, si escludono larghe fasce di acquirenti della prima casa dalla possibilità di acquistare. La vera stretta creditizia oggi è questa: noi operatori –parlo di quelli seri, come gli associati Aspesi- non incontriamo particolari difficoltà nel finanziare i nostri progetti, mentre i nostri clienti non riescono ad avere il mutuo. Visto che Newspages ha sede a Torino, aggiungo che proprio a Torino il mio Gruppo, che si chiama Federcasa, aveva un florido mercato degli immigrati, persone che magari non mangiano ma le rate del mutuo le pagano sempre e puntualmente perché per loro la casa di proprietà vuol dire essere cittadini del nostro Paese e perché non hanno molte alternative visti i prezzi e le difficoltà per trovare una casa in affitto.