

Il mattone ripaga gli investitori, ma norme incerte allontanano da piazza Italia

DI SIMONETTA SCARANE

Eppure investire nel mattone ha sempre ripagato dal dopoguerra a oggi. Lo dimostra, cifre alla mano, l'interessante articolo, «Italia repubblica fondata sugli investimenti immobiliari», pubblicato dal semestrale *Economia Immobiliare*, testata storica nella comunità del mattone diretta da Paola G. Lunghini, nel numero appena uscito. E che offre anche una interessante riflessione su quello che potrà accadere in Italia nei prossimi due o tre anni nel mercato immobiliare in conseguenza dell'attuale situazione economica. Il rischio è che l'impoverimento sociale in atto arrivi a un punto di non ritorno e che il mercato immobiliare si blocchi completamente. Già ora la ripresa è rinviata al 2016 secondo molti operatori che prevedono anche l'ulteriore discesa dei prezzi per i prossimi tre anni.

Per fermare questa deriva sono tre le azioni immediate da attuare secondo *Economia Immobiliare*: coerenza fiscale e tassazione equa dei redditi, colpendo

l'evasione fiscale; tassare in modo ragionevole i patrimoni; ridurre il costo della macchina statale e della pubblica amministrazione.

Azioni che avrebbero il vantaggio di non far fuggire gli investitori e di aumentare le abitazioni da dare in locazione con canoni moderati dal mercato.

Riflessioni ancor più d'attualità dopo

che giovedì scorso è stata lanciata ufficialmente la proposta di legge di Guido Salerno Aletta e Andrea Monorchio, sostenuta da Italia C'è e Class Editori, per la costituzione di un fondo patrimoniale (si veda *ItaliaOggi* di venerdì 27 gennaio), nel quale lo stato dovrebbe conferire i suoi gioielli, asset immobiliari e quote di società partecipate da valorizzare. Le quote del fondo dovrebbero essere sottoscritte dalla famiglie. In sintesi, una sorta di prestito forzoso allo stato da parte degli italiani finalizzato a ridurre del 20% il debito pubblico in due o tre anni. E per evitare che, in conseguenza della recessione attuale, le imprese si vengano a trovare presto fuori mercato con la nuova riforma fisca-

le, il fiscal compact, annunciato in arrivo nell'area dell'euro.

La proposta del fondo patrimoniale degli italiani è stata presentata al premier Mario Monti. Secondo la teoria di Salerno Aletta, nei prossimi anni le imprese investiranno laddove il denaro costerà meno piuttosto che dove il lavoro avrà un costo inferiore, delocalizzando come è avvenuto finora. Così, si comprende la politica per la re-industrializzazione in atto negli Stati Uniti per riportare le imprese a produrre negli Usa. E in questo discorso, in generale, una variabile fondamentale è costituita dal fisco, che deve essere coerente. E non, come nel caso del decreto «Salva Italia» dell'esecutivo Monti che si è rimangiato il patto sottoscritto tra governo Berlusconi e gli italiani sulla tassazione dei capitali rientrati in Italia con lo scudo fiscale. Tassazione che ora una certa parte politica ha giudicato troppo bassa e che ha chiesto e ottenuto che venisse corretta con una ul-

teriore aliquota da pagare sui capitali scudati. Un caso clamoroso di impegni statali disattesi, che avranno come conseguenza

quella di far fuggire gli investitori, italiani ed esteri che se ne andranno per mancanza di fiducia nei confronti dello stato italiano. «L'imposta, totalmente illegittima e che genererà una notevole quantità di ricorsi, probabilmente anche a livello europeo è un caso clamoroso», si legge nell'articolo di *Economia Immobiliare*, «se il governo Monti deve recuperare nuove entrate imponga imposte più elevate su tutti i capitali e non solo su quelli scudati, ma non dimentichi che nella maggior parte dei casi il risparmio accumulato è frutto di sacrifici e sono il risultato di attività o di capitale sulle quali sono state già pagate le dovute imposte». Secondo alcune stime ammonta a 9.525 miliardi la ricchezza delle famiglie italiane. Un tesoro silenzioso che potrebbe aiutare a salvare il paese dal punto di non ritorno nel quale si sta venendo a trovare con la politica di spending review che sta portando alla recessione. «La riduzione dei consumi, in quantità e in valore, se non accompagnata da una immediata e con-

temporanea maggior efficienza tecnologica, logistica, commerciale delle aziende produttrici provocherà una significativa riduzione dei margini aziendali», si legge nell'articolo di *Economia Immobiliare*, «se a ciò si aggiungeranno problemi di natura finanziaria molte aziende saranno in difficoltà, anche per effetto della restrizione del credito bancario». Non basta. «Anche con aziende sane finanziariamente e ben patrimonializzate molti imprenditori rinvieranno nuovi investimenti di almeno uno o due anni in attesa di vedere una vera ripresa dei mercati», si legge su *Economia Immobiliare*, «e i danari non investiti non saranno spesi per altro ma tesaurizzati in Italia o all'estero. Si incrementerà la disoccupazione con ulteriore spinta al calo dei consumi».

In questa situazione il mercato immobiliare, già in crisi, rischia di bloccarsi. Le previsioni danno il mercato in ripresa non prima del 2016, e prezzi in calo nei prossimi tre anni. «Se l'inflazione ritornerà a crescere sopra il 6-7% annuo, vi sarà un'importante ripresa del mercato immobiliare, in particolare residenziale», so-

stiene *Economia Immobiliare*, «sempre più famiglie non potranno acquistare casa e quindi si fermerà il trend di crescita della percentuale di proprietari di casa in Italia. Tornerà la locazione residenziale, su di un livello di canoni più bassi di quelli attuali». *Economia Immobiliare* sottolinea che «sarebbero disponibili alla locazione molte più residenze rispetto alla situazione attuale (calmierandone il mercato cioè i canoni) e quelle che potrebbero essere acquistate da italiani e da stranieri, che ora preferiscono Londra a Milano o a Roma, se la legge colpisse duramente i furbi, cioè quelli che non pagano i canoni, che occupano immobili abusivamente, e che con mille scuse si oppongono agli sfratti».