id: 000001165

investire
Conoscere, rischiare, guadagnare

Data: 23.12.2025 Pag.: 56,57
Size: 1220 cm2 AVE: € 7320.00
Tiratura:
Diffusione: 28000
Lettori:

«NOI INVESTITORI IMMOBILIARI CHIEDIAMO REGOLE STABILI E TEMPI CERTI. O SARÀ STALLO»

di Sergio Luciano

INTERVISTA CON FEDERICO FILIPPO ORIANA, PRESIDENTE DI ASPESI: «PALAZZOPOLI HA RIAPERTO IL TEMA DELLA CERTEZZA DEL DIRITTO MINANDO LA FIDUCIA DI FONDI E INVESTITORI ESTERI. SERVE UNA SVOLTA SENZA LA QUALE L'ITALIA RISCHIA GROSSO»

Dopo anni di forte attrattività per i capitali internazionali, il real estate italiano rischia un brusco rallentamento. Il caso "Palazzopoli" ha riaperto il tema della certezza del diritto e della lentezza delle procedure, minando la fiducia di fondi e operatori esteri. **Federico Filippo Oriana**, presidente di **ASPESI – Unione Immobiliare**, chiede una svolta: «Gli investitori non vogliono soldi pubblici, ma regole stabili e tempi certi. Senza di questo, l'Italia diventa un mercato troppo incerto anche per chi la ama».

Presidente Oriana, partiamo dal tema più urgente. Dopo anni di boom, l'Italia rischia di perdere la fiducia degli investitori internazionali. Si sa che la politica prepara una legge sulla rigenerazione urbana che dovrebbe rappresentare un punto di svolta incisivo, ma la fiducia sui tempi e i contenuti della riforma è poca: cosa sta succedendo davvero e quanto questa incertezza del diritto può compromettere il business immobiliare?

Il problema è reale e serio. L'incertezza del diritto, che si è accentuata con il caso "Palazzopoli", sta mettendo in discussione uno dei rari motori di crescita che avevamo acceso, come Sistema Paese, negli ultimi anni. Dopo decenni di immobilismo, avevamo finalmente attratto fondi internazionali — americani, europei, medio-orientali — che hanno investito massicciamente in Italia, soprattutto a Milano ma anche a Bologna, Firenze, Roma. Ora molti di loro si chiedono se abbia ancora senso farlo, con norme incerte, interpretazioni imprevedibili e tempi amministrativi insostenibili. C'è un recente studio molto interessante realizzato da GPF Inspiring Research, che ha sondato la nostra categoria dei promotori e quella degli investitori che ci finanziano. Alla domanda "Che cosa vi serve per investire in Italia?", il 65% ha risposto: certezza del diritto. Non soldi pubblici, non incentivi, ma regole chiare e tempi rapidi.

Nella foto Federico Filippo Oriana, presidente di ASPESI – Unione Immobiliare

Quindi il problema non è tanto economico, ma di sistema?

Esatto. Non chiediamo contributi o fondi diretti alle nuove iniziative immobiliari — che anzi, spesso generano distorsioni e favoritismi — ma una pubblica amministrazione che funzioni, con tempi prevedibili e responsabilità chiare. A New York una società di ASPESI ha ottenuto il permesso per la demolizione e ricostruzione di un palazzo in 20 giorni dalla presentazione del progetto. Non dico che in Italia dobbiamo arrivare a tanto, ma nemmeno gli oltre tre anni e mezzo di attesa occorrenti nella "super-efficiente" Milano per un permesso di costruire! Perché un progetto che parte oggi, tra lungo iter tecnico, bonifiche, permessi e realizzazione, diventa abitabile dopo dieci anni: e in dieci anni cambia tutto, dalle esigenze abitative ai requisiti energetici. Così si costruisce qualcosa di già vecchio.

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

id: 000001165

investire
Conoscere, rischiare, guadagnare

Data: 23.12.2025 Pag.: 56,57
Size: 1220 cm2 AVE: € 7320.00
Tiratura:
Diffusione: 28000
Lettori:

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile

La vicenda "Palazzopoli" ha mostrato quanto il confine tra discrezionalità e abuso sia fragile. Come se ne esce?

Proprio per questo serve un quadro certo e occorrono automatismi che riducano il potere discrezionale dei singoli funzionari. Noi chiediamo procedure snelle, trasparenti e verificabili. Il decisore comunale deve avere l'ultima parola, assumendosi la responsabilità delle scelte sul territorio. Ma non può essere paralizzato dal timore di un intervento giudiziario ex post. Se vogliamo rigenerare le nostre città, servono regole che premino la velocità e non la paura di sbagliare.

Passiamo al tema fiscale. Si parla molto dell'aumento dell'aliquota sugli affitti brevi dal 21 al 26%. Sappiamo che il dibattito sulle varie misure della legge di bilancio per il 2026 è appena iniziato, e quindi non entriamo nel merito delle singole norme. Ma quest'intervento sugli affitti brevi è davvero una misura significativa?

Francamente no. È una misura marginale, sopravvalutata anche dal punto di vista delle entrate. Più che punire gli affitti brevi, bisognerebbe incentivare le locazioni di lungo periodo, che sono un vero problema italiano. Il nostro Paese ha una quota di famiglie in affitto molto più bassa rispetto alla media europea: un limite alla mobilità del lavoro e quindi alla crescita professionale dei giovani. Quando ero ragazzo si poteva cambiare città, trovare casa in affitto in pochi giorni. Oggi è quasi impossibile, e questo ha conseguenze sociali enormi.

Quindi bisognerebbe intervenire sulla fiscalità degli affitti lunghi?

Assolutamente. Basterebbe poco: ridurre o azzerare l'Imu sulle abitazioni affittate come prima casa a famiglie. In questo modo, dare in locazione un appartamento diventerebbe fiscalmente equivalente a viverci. Chi affitta si assume rischi — inquilini morosi, danni, tempi di recupero lunghissimi — e deve essere premiato, non penalizzato. È una misura semplice, a costo quasi nullo per lo Stato, che riaprirebbe un mercato essenziale.

Il problema della casa, però, va oltre la locazione: oggi le abitazioni sono vecchie, care e spesso comunque economicamente inaccessibili per i giovani.

Esatto. La nostra fiscalità è sperequata e depressiva. L'acquisto del nuovo è tassato molto più del vecchio, ed è un controsenso economico e ambientale. Oggi se compri una casa usata da un privato, paghi il 2% sul valore catastale, che in genere è molto inferiore al prezzo. Se compri una casa nuova da un'impresa, paghi il 4% sull'intero prezzo. Tradotto: la tassa sull'atto può essere più che tripla, 10.000 euro invece di 3.000 per un appartamento da 250.000 euro. È come se lo Stato incentivasse con denaro pubblico l'acquisto di auto usate Euro 0 invece di Euro 6 nuove ibride!! Il risultato è che conviene comprare il vecchio — energivoro e inquinante — anziché sostenere la rigenerazione urbana e il rinnovamento del patrimonio edilizio. Così si penalizza anche l'occupazione e il PIL, perché si lavora meno e si costruisce meno.

> «La nostra fiscalità è sperequata e depressiva. L'acquisto del nuovo è tassato molto più del vecchio, ed è un controsenso economico»

In questo quadro, la direttiva europea "Casa Green" è stata accolta con allarme e poi dimenticata. Qual è la sua posizione?

È un tema enorme. La direttiva è stata approvata e, così com'è scritta oggi, è inattuabile. Impone un costo stimato in 440 miliardi solo per l'Italia, più del triplo del Superbonus. Ma il punto non è negare l'obiettivo: il patrimonio edilizio italiano è tra i più vecchi d'Europa, e un terzo delle emissioni deriva dalle nostre case. Dobbiamo intervenire, ma non con obblighi irrealistici.

Come si può allora conciliare sostenibilità ambientale e sostenibilità economica?

Solo cambiando il mix del patrimonio edilizio. Non possiamo demolire nè trasformare tutto, ma possiamo costruire edifici nuovi, energeticamente performanti in sostituzione di edifici dismessi o ammalorati. Le nostre imprese immobiliari stanno già realizzando palazzi che producono tanta energia quanto ne consumano. È questa la direzione giusta: rigenerare, non espandere, ma sostituire con prodotto di qualità. Recuperare aree dismesse, non occupare suolo verde. Così si creano lavoro e abitazioni, e si avvicina l'Italia agli obiettivi green europei in modo realistico.

Quindi servono meno bonus e più regole stabili?

Esattamente. Gli incentivi non servono (se non per specifici obiettivi pubblici), o almeno non bastano. Il settore immobiliare, come tutta l'economia reale, ha bisogno di certezze e tempi certi. Chi investe ragiona su orizzonti di dieci anni: non può dipendere da un decreto o da una sentenza che cambia tutto da un giorno all'altro. Se vogliamo che i capitali internazionali tornino a credere nell'Italia, dobbiamo garantire che qui si possa pianificare, investire e costruire in modo trasparente e, soprattutto, affidabile. Tutto il resto è rumore di fondo.