

ATTIVITÀ EDILIZIA

L'edilizia corre, l'immobiliare stenta. Quali sono i motivi di questa divergenza?

In Italia è singolare il visibile contrasto tra l'edilizia che corre e l'immobiliare che stenta, almeno in quasi tutto il Paese. Ma come si spiega questa divergenza tra due fasi complementari e inscindibili dello stesso comparto socio-civile ed economico-industriale che ha per epicentro il cosiddetto "mattoni"?

Federico Filippo Oriana

Presidente ASPESI – Unione Immobiliare

Stupisce effettivamente il palese contrasto in atto in Italia tra un'edilizia che corre e un immobiliare che stenta in tutto il Paese, salvo forse Milano città. Perché, storicamente parlando, dal dopoguerra l'immobiliare ha sempre trascinato l'edilizia e, comunque, le crisi di un versante hanno sempre trascinato le crisi dell'altro e viceversa le salite. Eppure si calcola che almeno un terzo della inattesa forte crescita del PIL italiano nel 2021 sia stata dovuta al boom edilizio, mentre i prezzi nominali degli immobili residenziali sono da 14 anni in discesa in tutta Italia (mediamente -22,8%, dati Nomisma e Istat), a fronte di una forte salita in tutta Europa nello stesso arco temporale.

Ma un recente studio condotto per ASPESI dal Prof. Tamburini di Nomisma evidenzia che, se considerati in termini reali (cioè depurati dall'inflazione), i prezzi medi degli appartamenti sono dal 2008 ad oggi scesi addirittura drammaticamente: -37,7% in Italia, -36,2% a Roma e

perfino -28,2% nella brillante Milano. E se analizzati in un arco temporale più ristretto, i prezzi medi delle case nei 13 maggiori capoluoghi italiani sono oggi, paradossalmente, più alti di quelli del 2019 - e quindi si sono ripresi subito e completamente dalla caduta causata dai provvedimenti anti-Covid -, ma più bassi di quelli del 2012, ossia di 11 anni fa!

Come si spiega questa divergenza tra due fasi complementari e inscindibili dello stesso comparto socio-civile ed economico-industriale che ha per epicentro il cosiddetto "mattoni"? Per il *"factum principis"*, ossia l'intervento del legislatore che ha ritenuto opportuno incentivare (per la verità solo negli ultimi tre anni) l'edilizia e non l'immobiliare. La *ratio* di questa politica? Essenzialmente la più facile e rapida capacità di attivazione di un effetto anticiclico che caratterizza l'edilizia più di qualsiasi altra industria, tra cui l'immobiliare: stante la stagnazione dell'economia italiana pre-Covid e i lunghi e pesanti provvedimenti restrittivi adottati per contrastare l'emergenza pandemica, si è ritenuto di investire un quantitativo enorme di risorse pubbliche sull'edilizia attraverso i cosiddetti *bonus edilizi*, in particolare il più

pesante tra essi, ossia il *Superecobonus* 110%.

I risultati sono stati vari e con luci e ombre (sui quali non torno avendo già affrontato l'argomento in un mio recente articolo su questa stessa rivista), ma sicuramente l'effetto espansivo e antirecessivo è stato conseguito, sia pure ad un prezzo altissimo, come ormai è universalmente noto. Così come tutti i livelli della statualità - dallo Stato ai Comuni - hanno più recentemente riconosciuto la necessità di mitigare con adeguate misure di supporto all'edilizia l'esplosione dei costi di materie prime ed energia intervenuto nell'ultimo anno, anche per sostenere le realizzazioni in corso di opere pubbliche.

La stessa operazione di sostegno, però, non è stata fatta dalla Pubblica Amministrazione per l'immobiliare, ossia per le operazioni private, anche se queste hanno sofferto e soffrono nella stessa misura per l'esplosione dei costi realizzativi e comunque supportano - sia pure indirettamente, attraverso gli appalti privati - l'attività edilizia. Prova ne sia che il Comune di Milano - cioè della città italiana più brillante, ma anche dove tutti i costi sono più elevati - ha parlato pubblicamente proprio in queste settimane di aumento degli oneri comunali sulle operazioni immobiliari invece che di loro diminuzione, dopo essere invece intervenuto in mitigazione sui costi edilizi negli appalti delle opere che vedono il Comune stesso come committente.

La verità è che senza una razionalizzazione fiscale e parafiscale (come appunto gli oneri comunali e le opere a scomputo) le società di sviluppo immobiliare non sono oggi in grado di portare avanti le operazioni immobiliari di rigenerazione urbana. Perché i conti non tornano più a causa di quel 30% di aumento medio del costo dei nostri appalti privati alle imprese di costruzione (a loro volta colpite da pari aumento del costo di materie prime, energia e trasporti) che si mangia l'intero utile delle operazioni, di quelle nuove e di quelle

già partite. Operazioni magari con gli appartamenti già venduti sulla carta, ma che non stanno più in piedi senza misure pubbliche che ristorino almeno parzialmente e temporaneamente gli extra-costi sopravvenuti in questo biennio, anche per far costare meno l'appartamento nuovo o ristrutturato a chi cerca casa.

L'unico - anche se timido - segno di aiuto all'immobiliare è arrivato proprio ora dal Governo, che ha inserito nella legge di bilancio in vigore dal primo gennaio la misura del parziale rimborso dell'Iva assolta dal privato acquirente nel 2023 di un appartamento residenziale (prima e seconda casa) tramite un complesso meccanismo di deducibilità Irpef. E' una misura sicuramente limitata e transitoria, la nostra storica proposta era di una riduzione strutturale delle aliquote Iva applicate sul prezzo di acquisto del nuovo (proposta che, però, poteva trovare l'opposizione dell'Unione Europea, essendo l'Iva un'imposta comunitaria), ma non si può non riconoscere che, a fronte della eterna richiesta dell'ASPESI di favorire l'alloggio nuovo (con alto contenuto di produzione, lavoro ed efficientamento energetico) rispetto all'appartamento vecchio (privo di tutti gli anzidetti valori socio-economico-ambientali e nonostante questo attualmente favorito fiscalmente), questo Governo è stato il primo a non darci ragione solo a parole, ma a fare qualcosa di concreto. Che ora cercheremo di rendere permanente ed estendere.

In conclusione, la mia opinione è che se una nuova politica economica vuole davvero rilanciare il mercato immobiliare per trascinare a cascata tutta la filiera edilizia e, quindi, industriale (politica senza nessuna alternativa reale in Italia), il vero argomento su cui agire è l'intera fiscalità immobiliare, che deve trasformarsi da depressiva (come è sempre stata negli ultimi 15 anni) a normativa di promozione e sviluppo