ANALISIdi **Gualtiero Tamburini**

Un complesso di interventi senza una linea guida

IL QUADRO

Trascurata la possibilità di utilizzare il comparto per far crescere l'economia. L'immobiliare resta un serbatoio per il gettito

È impressionante scorrere l'enorme quantità di norme di impatto diretto sul settore immobiliare che dal decreto "sviluppo" del luglio 2011 a oggi, incluso il decreto "semplificazioni" ancora in bozza, il Governo Berlusconi, prima, e quello Monti, poi, si direbbe senza alcuna discontinuità tecnica, hanno emanato.

Una vera e propria bulimia di leggi che supera, crediamo, - anche per un settore normativo-dipendente come l'immobiliare - ogni record precedente. Una bulimia dettata dall'ansia di "fare qualcosa" in una situazione di emergenza con il meritevole intento di rimettere in moto l'economia. Il ritmo della produzione di norme è quello di un nuovo provvedimento al mese; sono infatti sette i decreti legge in poco più di un semestre e in ciascuno le novità, in decine di articoli e commi, sono numerose. Inoltre, molte di queste rinviano a successivi decreti di attuazione, quindi a ulteriori proflui normativi.

I dati sull'impatto che una terapia di successo su immobiliare-costruzioni potrebbe avere spiegano il tentativo in atto; tuttavia più di un dubbio su come sembrerebbe attuarsi, cioè al di fuori di una visione d'insieme, riguarda la sua reale efficacia. Secondo una recente stima di Federimmobiliare, ben il 19,4% del reddito nazionale viene prodotto da immobiliare e costruzioni con oltre due milioni di occupati. Ma il valore del settore va ben oltre questi dati, se si considera la formidabile capacità di attivazione dell'intera economia e l'indispensabile ruolo nella formazione di circa metà degli investimenti fissi del Paese, con le implicazioni che questi possono avere sulla competitività del tessuto industriale, la qualità dell'ambiente e della vita stessa delle famiglie. Invece, l'immobiliare sembra essere preso in seria considerazione soprattutto quando si tratta di spremere un contributo fiscale, come è accaduto anche lo scorso Natale, in occasione del Decreto

"Salva Italia", quando da esso si sono estratti poco meno di quaranta miliardi, una misura più che doppia di quella che sarebbe stato giusto imputargli in proporzione al peso che riveste nell'economia.

Oggi la potenzialità di volano della crescita rappresentata dall'industria immobiliare non è sfruttata appieno, essendo frenata da una varietà enorme di fattori tra cui un contesto normativo sempre più farraginoso, complicato e senza una vision che metta a sistema investimento, produzione e gestione.

Un paio di esempi tratti dalla enorme attività normativa dell'ultimo semestre possono aiutare a capire. Prendiamone uno all'inizio del semestre. Nel decreto "sviluppo" spiccano le finalmente varate nuove regole fiscali per i fondi immobiliari. Tuttavia, solo con una successiva circolare dell'Agenzia delle entrate del 16 dicembre 2011 queste hanno potuto essere definite.

Il problema è (anche) che le nuove regole fiscali arrivano dopo una assurda *vacatio legis* iniziata un anno prima, quando erano state dettate incerte linee della riforma incompiuta dei fondi immobiliari. Pur tralasciando il danno, anche d'immagine, per il Paese, della lunga fase di incertezza, resta il

fatto che nessuna risposta è stata data - e una riforma dei fondi immobiliari poteva essere l'occasione - a questioni strategiche fondamentali come l'incentivazione all'investimento *long term* soprattutto degli investitori esteri.

Oggi, infatti, questi, salvo qualche Cassa di previdenza, sono praticamente scomparsi, mentre, per un sostenibile sviluppo del Paese, sono indispensabili. Perché solo così si possono offrire immobili in locazione a famiglie e imprese, altrimenti costrette a investire direttamente risorse che dovrebbero meglio impiegare nelle attività caratteristiche o rigenerare grandi aree abbandonate o sottoutilizzate per le quali occorrono grandi volumi di investimenti.

Per gli investitori esteri non speculativi, peraltro, sarebbe proprio il caso, se non si può fare di meglio, di individuare corsie preferenziali che li convincano a superare le diffidenze nei confronti delle incertezze normative che connotano l'Italia. Un altro esempio, il più recente, può essere tratto dal decreto legge sulle semplificazioni;

obiettivo, questo, che potrebbe essere ricco di straordinarie potenzialità se si pensa che il mondo immobiliare. Infatti, una recente indagine Delphy condotta sugli opinion maker dell'industria immobiliare, presentata in occasione dell'assemblea di Federimmobiliare, vede al primo posto, prima addirittura del tema fiscale, quello della semplificazione.

Tuttavia, scorrendo la bozza di decreto legge che circola, la promessa contenuta nel titolo si riduce a due soli e circoscritti ambiti, la dichiarazione unica per gli impianti termici e la commerciabilità dei parcheggi "Tognoli", dimenticando, sempre per citare uno dei desiderata espressi nella citata indagine, la normativa edilizia e urbanistica. In questa materia, infatti, lo spread con la Germania e gli altri grandi Paesi europei - misurato con la lunghezza dei tempi necessari (e le incertezze) per completare gli iter autorizzativi - è forse maggiore di quello sui tassi di interesse; però si può combattere senza vincoli di bilancio. La risorsa che occorre è la volontà politica, una risorsa della quale neppure un governo tecnico può fare a meno e che nella fattispecie consiste nello stabilire che, per una ripresa economica sostenibile del Paese, occorre anche mettere in campo una politica industriale immobiliare. Il tempo che il Governo Monti ha davanti e le competenze che possiede sono sufficienti perché finalmente venga realizzata. Un settore che rappresenta quasi 1/5 dell'intera economia lo meriterebbe, mentre il Paese ne avrebbe assoluta necessità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA