



di **ACHILLE  
COLOMBO CLERICI**

## ADDIO MERCATO IMMOBILIARE

**IN UN'INTERVISTA** rilasciata al Forum Ambrosetti di Cernobbio, a proposito dell'andamento del mercato immobiliare, ho affermato che oggi da noi non c'è più un mercato immobiliare. Nel senso che non c'è più, per chi abbia risparmi investiti in immobili, nemmeno una relativa certezza di poter all'occorrenza realizzare il valore patrimoniale, attraverso la cessione del bene. I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate permettono di confermare questa asserzione. Parlano di un aumento delle compravendite immobiliari in Italia: nel secondo trimestre 2016 più 22,9% rispetto allo stesso trimestre del 2015, a Milano più 29,7%. Ma al tempo stesso confermano che i valori delle case continuano a calare (-0,9%), mentre i titoli abilitativi per nuove costruzioni nel secondo semestre 2015 sono diminuiti del 14,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Come si fa dunque a parlare ancora di mercato quando siamo in presenza di una domanda che aumenta, di un'offerta che diminuisce e di prezzi che calano?

Il mercato immobiliare in Italia, non ci stancheremo mai di ripeterlo, è determinato dal sentimento di 25 milioni di famiglie e non dall'attività di un centinaio di operatori finanziario-immobiliari (intermediari nella gestione del risparmio privato) ai quali lo Stato riserva un trattamento fiscale privilegiato. Da noi è scomparsa la categoria del nuovo investitore nel residenziale a reddito a causa sia della pressione fiscale in generale sia del disfavore fiscale che penalizza chi costruisce per offrire in locazione: per il nostro fisco, gli alloggi in locazione vengono considerati quali "secondo case" alle stregua di quelle per villeggiatura. Come se ciò non bastasse, pende come spada di Damocle sul capo dell'investimento immobiliare una riforma catastale, oggi in sonno, che una volta risvegliata potrebbe generare profondi squilibri economici e gravi danni al risparmiatore. E non cessa di esser riproposta da alcune parti politiche e sociali la patrimoniale anche per gli immobili. Come se già non ne esistesse una, di ben 22 miliardi annui su uffici, negozi, abitazioni: anche su quelli che non si riescono ad affittare o dai quali per morosità degli inquilini non si ricava un reddito.

