

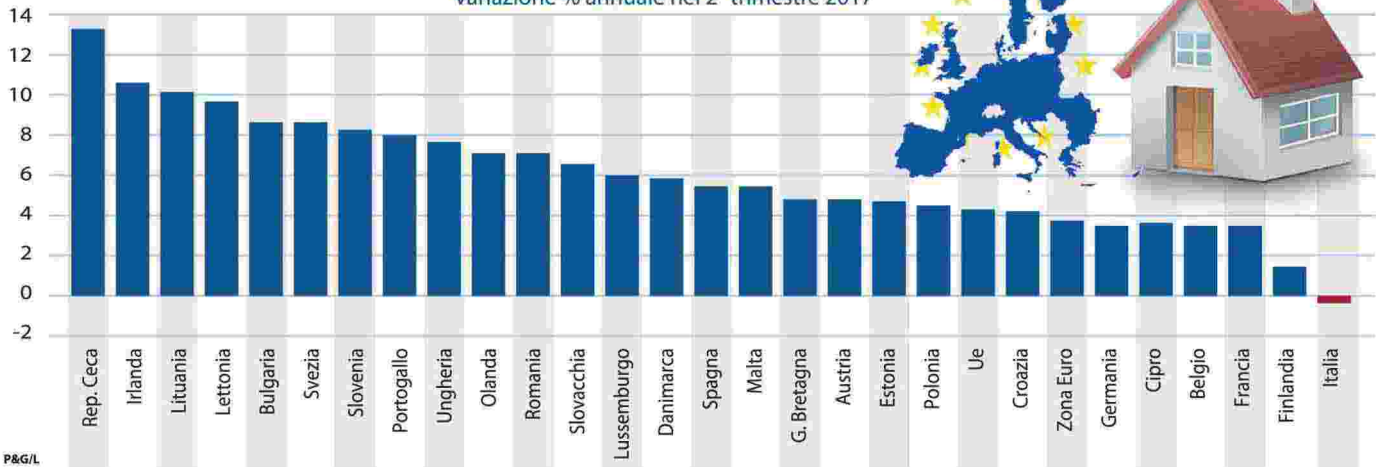
I balzelli affossano il mercato immobiliare

Solo in Italia il mattone va a picco

Il nostro Paese è rimasto l'unico in Europa dove i prezzi delle case non ripartono: dal 2007 c'è stata una perdita di valore del 23%. La denuncia di Confedilizia: «Settore bloccato da una zavorra fiscale di 50 miliardi annui»

IL PREZZO DELLE CASE

Variazione % annuale nel 2° trimestre 2017



UGO BERTONE

«Dopo l'anno record proseguirà la corsa dei prezzi delle case?» Questo si chiede, in prima pagina, Les Echos, cioè il quotidiano economico più diffuso in Francia. Ahimè, ci vorrà tempo perché un giornale italiano possa farsi una domanda del genere, giustificata dalla ripresa dei prezzi in Francia (il 5%, con punte molto più elevate a Parigi), in Germania, Olanda, Spagna per non parlare dell'Irlanda, in crescita a due cifre, o della Repubblica ceca: una casa a Praga, in media, oggi costa il 14 per cento in più.

E l'Italia? Tutto fermo, anzi no, il mattone continua a scendere. Per il Financial Times è «l'eccezione». Per le famiglie italiane, invece, è l'amara regola che ormai dura da dieci anni, a tutto danno della fiducia dei risparmiatori e dei consumi. Il Bel Paese, infatti, è l'unica nazione dell'Unione Europea dove i prezzi degli immobili continuano a calare alla faccia di tutti i proclami di ripresa. Non a caso, secondo l'Eurobarometro che misura lo stato d'animo dei cittadini, l'80 per

cento degli italiani continua a giudicare «cattiva» la situazione dell'economia, a conferma che i miglioramenti segnalati dalle statistiche stentano a tradursi in fiducia e benessere in assenza di ripresa del mercato della casa.

La conferma arriva dai numeri di Eurostat. Nel corso del 2017 il miglioramento della congiuntura si è tradotto in un incremento medio dei prezzi di almeno il 5% (ma in due Paesi su tre il rialzo è più elevato), salvo che da noi, dove è proseguita la voragine che inghiotte il risultato di risparmi accumulati negli anni. Dal 2007, anno d'inizio della crisi, il valore reale degli immobili è sceso in media del 23 per cento. Ovvero, in media, ogni italiano ha perduto circa un quarto del patrimonio in mattoni, il bene più diffuso e comune, visto che il 72 per cento degli italiani (contro poco più della metà dei tedeschi) abita in una casa di proprietà. Ma quali sono le cause dell'eccezione italiana? Perché, nonostante i segnali positivi in arrivo dalla Borsa e dall'afflusso dei risparmi nei prodotti del risparmio gestito, il mattone continua a soffrire? Non è difficile indivi-

duare il colpevole principale: il fisco. La casa è in testa ai bersagli dell'erario che, conti alla mano, secondo Confedilizia pratica un salasso nelle tasche dei proprietari di circa 50 miliardi di euro l'anno. A tanto ammonta il totale dei tributi sugli immobili, se si tiene conto di gabelle nazionali e locali. «Ciò che opprime il settore», dice Giorgio Spaziani Testa di Confedilizia, «è l'enorme carico di tassazione slegato da qualsiasi capacità reddituale, vale a dire l'Imu e, da qualche anno, il suo doppiopione Tasi». Dal 2012, primo anno della manovra Monti, continua il presidente, «le imposte versate dagli italiani per case, negozi, uffici e capannoni ammontano a circa 140 miliardi di euro. È un macigno che va rimosso, altrimenti alla ripresa dell'Italia continuerà a mancare l'immobiliare ed il suo immenso indotto». La conferma arriva dalle difficoltà del settore: lo scorso anno ha chiuso i battenti il 4,4 per cento delle aziende del settore, meno del picco del 2013 (il 5,5 per cento) ma assai di più del resto dell'industria (il 2,6).

Le difficoltà del mattone non pesano solo sulle tasche dei proprietari:

una fetta rilevante (e crescente) dei 173 miliardi di sofferenze che gravano sul sistema bancario riguardano proprio gli immobili dati in garanzia: il 42 per cento del totale, contro il 29 per cento del 2011. Il fenomeno deriva dal fatto che le banche tendono a liberarsi prima dei debiti delle imprese ma tengono duro sulle case, sperando che prima poi i prezzi recuperino. Proprio come fanno i proprietari, sostiene Luca Dondi di Nomisma: i padroni di casa, è la sua tesi, sono riluttanti ad accettare la realtà del calo dei prezzi. Il risultato è che, tra banche e privati, si sta accumulando uno stock di invenduto che peserà sul rilancio anche se negli ultimi due anni il volume degli immobili venduti in asta è cresciuto del 25 per cento.

Come se ne esce? La carta vincente, secondo il quotidiano inglese, potrebbe essere il ritorno dei grandi investitori internazionali del settore, assai attivi qualche anno fa, oggi in pratica assenti dalla Penisola. Ma tutti, grandi e piccoli, non si faranno vedere se il convitato di pietra, il fisco, non ridurrà le sue pretese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA