



ECONOMIA: INDICI POSITIVI L'EDILIZIA PRENDE FIATO MA ATTENDE LA LOCAL TAX



Gli effetti negativi della crisi non devono far dimenticare un dato di fondo, incontrovertibile: nelle grandi città italiane, dal 1998 ad oggi, gli immobili si sono rivalutati del 42,2%, al netto delle contrazioni dell'ultimo quinquennio. Quindi il mattone ha dato ragione ai risparmiatori che hanno deciso di mettere al sicuro il loro capitale.

L'autunno economico si apre con dati che sembrano essere confortanti, ma che devono essere presi a piccole dosi per evitare l'effetto doccia fredda che ha caratterizzato le proiezioni dell'ultimo quinquennio.

Sul fronte macroeconomico l'instabilità dell'area mediorientale non è certo un buon viatico, così come il rallentamento cinese e - da non sottovalutare - il caso Volkswagen che minaccia ripercussioni per ora non ancora decifrabili appieno.

Il dato attuale. Ciò detto, l'Istat conferma alcuni indicatori che fanno ben sperare, almeno nel medio periodo. Il Pil rivisto in accelerazione e il recupero delle

vendite al dettaglio raccontano di un sistema che cerca di rialzare la testa: la fiducia di famiglie e imprenditori verso la ripresa economica è migliorata sensibilmente a settembre. In base ai dati Istat, l'indice del clima di fiducia dei consumatori è aumentato a 112,7 da 109,3 di agosto, al livello più

alto da 13 anni. Bene anche l'indice composito del clima di fiducia delle imprese, che è salito a 106,2 da 103,9 e mostra progressi in tutti i settori: è al top dal novembre del 2007. Anche le aspettative (comprese quelle occupazionali) in proiezione futura salgono da 117 a 122 punti.

La burocrazia. Tutto bene quindi? Sì, ma con riserva. Il nostro sistema produttivo paga ancora un gap notevole rispetto ad altre dinamiche Ue, mentre le riforme sullo snellimento della macchina burocratica, della giustizia e del fisco sono ancora in larga parte tutte da scrivere. Per questo l'Italia resta ancora un Paese poco attrattivo per gli investimenti esteri ed il sen-

L'EXPORT
È IN RIPRESA,
E SUL MATTONE
TORNA
L'INTERESSE
DEGLI
INVESTITORI
ANCHE STRANIERI

timent delle famiglie, quindi dei risparmiatori, è ancora imbrigliato in attesa del consolidamento dei dati di cui abbiamo appena detto.

Export privilegiato. L'analisi del comparto industriale in senso generale vede ancora una volta privilegiati i produttori con un catalogo internazionale, quindi coloro (e non sono pochi) che esportano parte della produzione. Ma chi non può accedere queste opportunità è destinato ancora a stringere i denti e ad aspettare decisioni del Governo che per ora sono un annuncio.

Il mattone. Parliamo quindi di edilizia, settore da tutti riconosciuto come trainante, ma ancora in sofferenza. Il premier Renzi promette di togliere l'Imu sulla prima casa. Bene, benissimo verrebbe voglia di dire. Ma attenzione. I conti pubblici del nostro Paese sono sempre su soglie limite, mentre la Ue - alla quale chiediamo più flessibilità di bilancio - risponde di aumentare il prelievo fiscale sugli immobili (sic!), in particolare sulle compravendite.

Allora intendiamoci: le promesse elettorali non aiutano se la coperta è corta e diventa poi una spada di Damocle sull'investimento immobiliare, quindi su chi punta al mattone non per la primaria esigenza abitativa, ma per mettere al sicuro i propri risparmi.

Saggezza fiscale. L'equilibrio suggerirebbe un alleggerimento diffuso della pressione fiscale a beneficio di una più generale ripresa del mercato. Certo, la Ue suggerisce di diminuire le tasse sulle imprese (e questo è necessario), ma Renzi ha di fronte la difficile strada dell'ottimizzazione della spesa pubblica, una "voragi-



ne" dentro la quale ci stanno tante risorse utili sia per premiare le imprese, sia per affrontare i costi di un sistema del lavoro che deve essere completato affinché non si trasformi in solo welfare. Ci riferiamo a formazione e collocamento, due temi che non possono essere rinviati se si vuole creare un sistema virtuoso e produttivo.

La rivalutazione. Ma torniamo al mattone. La crisi e il conseguente ribasso delle quotazioni non devono far dimenticare un dato di fondo, incontrovertibile: nelle grandi città italiane, dal 1998 ad oggi, gli immobili si sono rivalutati del 42,2%, al netto delle contrazioni dell'ultimo quinquennio. Quindi il mattone ha dato ragione ai risparmiatori che hanno deciso di mettere al sicuro il loro capitale. Ci sono trader che farebbero i salti di gioia se il loro capitale finanziario si fosse rivalutato di tanto.

A favore del mattone ora giocano alcuni indicatori che prevedono non una repentina ripresa (magari), ma una tendenza moderatamente positiva.

E' innegabile l'aumento dei mutui prima casa, anche se in parte ascrivibile alle surroghe, ovvero alla ricontrattazione del debito, mentre gli investitori stranieri dimostrano di apprezzare il real estate italiano e acquistano.

Infine, le previsioni lasciano intendere una costante crescita delle ristrutturazioni, in forza anche dei sensibili sgravi fiscali.

Il ruolo Ance. L'Ance comunque è impegnata a tenere monitorate due riforme che potranno essere determinanti per il comparto, ovvero quella del Catasto (fermata dallo stesso Governo poiché foriera di iniquità e disparità) e la Local Tax, ovvero la tassa unica dei Comuni.

Anche in questo secondo l'impegno, in particolare del vicepresidente nazionale Giuliano Campana, è massimo: l'equilibrio deve essere un elemento prioritario per consolidare e incrementare quei timidi segnali che si affacciano sul mercato.

Claudio Venturelli