



**CONFERENZA STAMPA DI PRESENTAZIONE RAPPORTO SULLA RICCHEZZA
IMMOBILIARE DEGLI ITALIANI di Gualtiero Tamburini,**

Roma, 18.11 2021

*INTERVENTO DEL PRESIDENTE DI ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE,
FEDERICO FILIPPO ORIANA*

- 30% DI ECONOMIA e PIL, così come di OCCUPAZIONE: su **25** milioni di occupati, **7,3** sono nel settore di cui 3,6 nelle costruzioni e 3,7 nei servizi (che hanno superato le costruzioni). Metà dell'intera crescita attesa dall'Italia nel 2021 (+6,1%) verrà dal nostro settore allargato.
- Parliamo di una ricchezza immobiliare di quasi 8.000 md, di cui 5.250 di abitazioni, 686 non residenziali e 2.000 circa delle varie Pubbliche Amministrazioni secondo le stime di Bankitalia con Istat al 2017. Ma erano 5.687 md di abitazioni nel 2011 prima dell'inizio del calo (-411 md, pari a -7,75 in meno già al 2017). Aggiornando i dati al 2020 (quindi senza ancora NESSUN effetto Covid) il valore era già ulteriormente sceso a 5.157 md. e la diminuzione dal 2011 salita a -530 md (-9,3%). Tutto questo, però, al valore nominale, mentre invece se si tiene conto anche del valore reale della moneta si arriva a **-980 md (-17,23%) dal 2011** che sommati ai 157 md. di perdita a prezzi costanti degli altri immobili non residenziali, determinano **una perdita totale di valore immobiliare di ben 1.137 miliardi in 10 anni.** Se, però, si considerano i prezzi di mercato (secondo la sequenza Nomisma), la perdita di ricchezza abitativa delle famiglie italiane arriva all'astronomica cifra di 2.000 md (-33%) per l'effetto congiunto del calo dei prezzi delle case e dell'inflazione. Quasi il totale del debito pubblico italiano e più di un anno di PIL. Un terzo della nostra ricchezza non distrutto da un esercito invasore, ma da noi stessi, come dice Gualtiero Tamburini nel Report.
- Questo crollo -con un esito economico, ma anche psicologico da "effetto reddito negativo" sulle famiglie italiane- può quasi da solo spiegare

ASPESI

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare

Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano

Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: info@aspesi-associazione.org

web site: www.aspesi-associazione.org

l'altrimenti incomprensibile crollo dei consumi che affligge l'Italia dal 2008, di cui nessuno stimolo governativo è riuscito ad invertire il trend.

- E' peraltro altamente probabile che anche i 2.000 md delle proprietà pubbliche (delle varie Pubbliche Amministrazioni) e i 686 md non residenziali abbiano conosciuto lo stesso tonfo. Sommando quindi tre diversi, ma convergenti, crolli immobiliari in una sinergia negativa, l'effetto economico complessivo ha trascinato in basso -tramite il fenomeno del "reddito negativo" e quello conseguente della stagnazione dei consumi- tutta l'economia reale (PIL, redditi pro-capite, occupazione).
- Tale ingente depressione economica che parte dal settore immobiliare-costruzioni si può, quindi, considerare prima effetto che causa del calo dei valori immobiliari, in una specie di spirale al ribasso che origina però dall'immobiliare. Cioè non è una crisi economico-produttiva a far scendere gli immobili -come spesso superficialmente si afferma- ma gli immobili che nell'Italia di questo secolo hanno innescato la crisi economica, invece di svolgere il loro tradizionale ruolo anticiclico (come aveva predetto in modo profetico una ricerca ASPESI del 2008 /2009, alla quale torno dopo).
- Uno specifico negativo, quindi, che non può essere spiegato se non con motivi esogeni, estranei alla dinamica del mercato e dei meccanismi economici, ossia il *factum principis*, la vera e propria persecuzione tributaria determinata in Italia dalle politiche governative. Dinamica che non parte dall'economia ma dalla politica resa più evidente dal fatto che in tutti gli altri paesi europei (persino in Spagna che è arrivata alla crisi Lehman Brothers del 2008 con un ingente stock di ipercostruito) nello stesso lungo arco temporale considerato (i primi 20 anni di questo secolo) i valori immobiliari che in Italia scendevano, da loro invece salivano e anche in misura consistente.

ASPESI

- Come dicevo, ASPEI lo aveva previsto con una ricerca biennale su questo stesso tema -realizzata con il Dipartimento di Statistica della Cattolica di Milano e con il Dipartimento di Economia dello IULM di Milano nel 2008/2009 proprio all'indomani della crisi dei subprime-, ricerca che concludeva sostenendo che le normative fiscali e urbanistiche già allora in essere, se non opportunamente riviste, avrebbero causato un effetto addizionale negativo sul PIL italiano di 2% percentuali all'anno. Ossia proprio quei due punti di PIL all'anno che perfino un'organizzazione antipatizzante dell'immobiliare italiano come l'OCSE riconosce mancare alla nostra economia. E noi fummo, purtroppo, profetici: il passaggio da una fiscalità depressiva ad una di sviluppo nel settore immobiliare-costruzioni non c'è stata e, anzi, alcuni governi successivi -in particolare il governo Monti- hanno fatto esattamente il contrario, aggravando con un esito prociclico invece che anticiclico la crisi del primo settore economico italiano, l'unico che potrebbe a breve termine rilanciare lo sviluppo italoico. Ossia uccidendo la gallina dalle uova d'oro invece di sfruttarla intelligentemente.
- Cosa si può fare? Uscire dal sentimento di rabbia -legittimo ma inutile- che pervade oggi tutti i soggetti del nostro settore allargato -dagli imprenditori ai proprietari ai professionisti- e guardare avanti con un incrollabile ottimismo della volontà, fidando nel buon senso del popolo italiano al quale prima o poi i governanti non potranno non dare seguito. Perché, a differenza di realtà molto più complesse -o embrionali nel nostro Paese come l'hi-tech-, non sarebbe difficile rilanciare l'immobiliare -e con esso l'intera economia italiana-, sarebbe sufficiente agire in modo semplice, razionale e proattivo sulle tre "palle al piede" del nostro settore allargato: fiscalità, urbanistica e contrattualistica.
- In particolare la fiscalità può avere un impatto in tempi rapidissimi, ora che la fase dei bonus straordinari si avvia alla sua conclusione. Senza

ASPEI

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare

Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano

Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: info@aspesi-associazione.org

web site: www.aspesi-associazione.org



giudicare, perché è troppo presto, l'esperienza dei bonus edilizi temporanei dal 110% in giù, noi dobbiamo guardare avanti ad una fase nella quale non si chiedono soldi allo Stato, ma gli si chiede di aiutare noi a lavorare aiutando anche le casse pubbliche con nuove norme di sistema. Abolire, ad esempio, tasse inutili per lo Stato -come l'imposta di registro sulle transazioni immobiliari- e sostituirle con opportune aliquote Iva sulle compravendite aiuterebbe a creare nuovi mercati -come quello di "sostituzione" e delle cd. "permutate"- con vantaggio di tutti, casse pubbliche comprese. Ma con uno spirito proattivo e razionalmente comprensivo verso l'immobiliare-costruzioni che la maggior parte dei paesi occidentali -USA compresi- hanno e l'Italia no, penso per mero pregiudizio ideologico contro la proprietà immobiliare privata che invece è storicamente fattore di libertà.

- Di qui l'iniziativa congiunta tra Confedilizia e ASPESI per la creazione della CONSULTA IMMOBILIARE, un think-tank bilaterale paritetico comprendente esponenti illuminati del settore, a prescindere da qualsivoglia incarico associativo nelle due Organizzazioni promotrici. L'obiettivo della Consulta Immobiliare è l'elaborazione di studi e proposte normative in materia di fiscalità, urbanistica e contrattualistica immobiliare, atte a modificare la percezione pubblica dell'attività immobiliare-edilizia di ogni tipo e le sue condizioni di estrinsecazione operativa.

FEDERICO FILIPPO ORIANA

PRESIDENTE DI ASPESI – UNIONE IMMOBILIARE

ASPESI

Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare

Piazza A. Diaz 1 – 20123 Milano

Tel. 0276011591 (r.a.)

e mail: info@aspesi-associazione.org

web site: www.aspesi-associazione.org