



CON UNA PATRIMONIALE, RISCHIO *SUBPRIME* PER L'ITALIA. PREVISTO UN CROLLO DEI PREZZI (- 10/12%)

***Le sole voci di una sua introduzione hanno già depresso
il mercato immobiliare (prezzi giù del 3-5%)***

Le continue richieste di introduzione di un'imposta patrimoniale (anche dopo la sua bocciatura da parte dell'Europa) hanno già avuto effetti fortemente negativi sul mercato immobiliare, determinando una sensibile riduzione del valore degli immobili. Se poi la patrimoniale venisse effettivamente varata, le conseguenze depressive sarebbero ben più gravi e farebbero sprofondare il settore in una crisi senza precedenti, fino al rischio di cadere nella spirale *subprime*.

A lanciare l'allarme sono Confedilizia e Fiaip, che attraverso le proprie strutture territoriali effettuano un continuo monitoraggio della situazione del mercato immobiliare.

La perdita media rilevata in Italia in questi mesi di ripetute voci relative all'introduzione della patrimoniale può essere stimata, su scala nazionale, fra il 3 e il 5%. In particolare, i maggiori ribassi nel mercato residenziale si sono registrati in varie aree metropolitane ed in particolare al Sud e nel Centro Italia (Palermo - 8%, Napoli - 6%, Roma - 7%). Gli agenti immobiliari Fiaip sottolineano inoltre come l'introduzione della patrimoniale nel dibattito politico, abbia fatto registrare nel corso degli ultimi mesi un'immediata contrazione del numero delle compravendite, pari al 3% circa su scala nazionale, con un ribasso medio dei prezzi in Italia di circa il 4%. Anche gli immobili ad uso ufficio mostrano un segno negativo medio dei prezzi (- 5%), così come i negozi (- 6,5%) e i capannoni (- 8%).

In particolare, nel terzo trimestre del 2011 - allorché si è intensificato il dibattito sulla patrimoniale - si sono moltiplicati i segnali di debolezza del mercato immobiliare, con diffuse indicazioni di flessioni dei prezzi e di aumento degli incarichi a vendere inevasi. Per la prima volta in Italia si può parlare di "panic selling" per i proprietari immobiliari, a causa dell'incertezza relativa alla tassazione del settore.

Se alle voci e alle richieste facesse seguito l'effettiva introduzione di un'imposta patrimoniale, Fiaip e Confedilizia prevedono un calo medio dei prezzi che potrà attestarsi fra il 10 e il 12%. Calo che - a giudizio delle due Organizzazioni - sarebbe destinato a protrarsi per un lungo periodo, considerato che la sola messa a punto dei criteri per il calcolo del sistema impositivo patrimoniale richiederebbe mesi (la legge istitutiva dell'ultima patrimoniale italiana, quella del '47, si componeva di 77 articoli) e che i pagamenti dell'imposta non potrebbero avvenire - dati i tempi occorrenti per l'applicazione ai singoli cespiti, immobiliari ma anche mobiliari, dei criteri stabiliti, quali che essi siano - prima di un ragguardevole lasso di tempo (come fu anche nel '47, sempre) quantificabile in almeno più di un anno a far tempo dall'istituzione dell'imposta stessa.

Roma, 12 novembre 2011