

⇒ **CASE** Rischio crac come i «subprime» |

# La patrimoniale? Crollerebbe il mercato immobiliare

Laura Verlicchi

■ L'imposizione della patrimoniale getterebbe l'Italia in una crisi subprime: i prezzi immobiliari crollerebbero del 10-12%, e la prospettiva di insolvenza per i titolari di un mutuo diventerebbe drammaticamente concreta. È l'allarme lanciato da Confedilizia e Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari, che hanno il «polso» della situazione, grazie al costante monitoraggio del mercato del settore. E i primi segnali negativi già sono evidenti: le sole voci di una introduzione della patrimoniale, affermano le associazioni nella loro nota, hanno già depresso il mercato immobiliare facendo registrare un calo dei prezzi del 3-5%. Se poi la tassa venisse effettivamente varata, spiegano in una nota le due associazioni, le conseguenze depressive sarebbero ben più gravi e farebbero sprofondare il settore in una crisi senza precedenti. «Il rischio maggiore riguarda i

*Per Confedilizia una tassa sulla ricchezza farebbe scendere i prezzi del 12%*

-4%

È il deprezzamento medio del mercato immobiliare provocato in questi mesi dalle sole voci di introduzione della patrimoniale

-3%

È la contrazione delle compravendite di case, uffici e negozi in Italia, secondo i dati degli agenti immobiliari della Fiaip

mutui - spiega il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - perché il valore delle case, a causa del deprezzamento, non corrisponderebbe più alle garanzie iscritte dalle banche, quindi non coprirebbe più il mutuo erogato». Ma non è questo l'unico motivo del no alla patrimoniale da parte dei proprietari immobiliari, che ne contestano, tra l'altro, anche l'effi-

cacia: «Solo mettere a punto i criteri per calcolarla richiederebbe mesi. Anche se si utilizzassero i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare per rivalutare gli estimi - sottolinea Sforza Fogliani -, come per esempio proponeva a suo tempo il Pd, sarebbe tutt'altro che facile applicarli a tipologie di immobili diversissime tra loro, con il rischio oltretutto di aprire interminabili contenziosi. E comunque i pagamenti non potrebbero avvenire - dati i tempi occorrenti per l'applicazione ai singoli cespiti, immobiliari ma anche mobiliari, dei criteri stabiliti, qualche essi siano - prima di un ragguardevole lasso di tempo, almeno un anno e anche di più. È la storia a dirlo: è già successo così, infatti, nel 1947, quando venne promulgata la legge istitutiva dell'ultima patrimoniale italiana, composta di ben 77 articoli».

Intanto, il crollo dei prezzi è già una realtà, tanto che Confedilizia e Fiaip parlano

di «panic selling» per i proprietari immobiliari, a causa dell'incertezza relativa alla tassazione del settore. La perdita media rilevata in Italia in questi mesi di ripetute voci sull'introduzione della patrimoniale può essere stimata, su scala nazionale, fra il 3 e il 5%. I maggiori ribassi nel mercato residenziale si sono registrati in aree metropolitane, e in particolare al Sud e al Centro (Palermo -8%, Napoli -6%, Roma -7%). Gli agenti immobiliari Fiaip sottolineano, poi, una contrazione delle compravendite del 3% con un ribasso medio dei prezzi in Italia del 4% e un aumento degli incarichi a vendere in evasi, soprattutto negli ultimi mesi. Anche gli immobili a uso ufficio, si legge ancora nella nota di Confedilizia e Fiaip, mostrano un segno negativo medio dei prezzi (-5%), così come i negozi (-6,5%) e i capannoni (-8%).

Intanto, sul fronte degli affitti, la Cgia di Mestre ricorda che i provvedimenti di sfratto emessi per morosità sono più che raddoppiati, passando dai 26.397 del 2001 a 56.147 nel 2010 con un incremento del +108,4%. Confedilizia, dal canto suo, puntualizza che il quadro esatto della situazione si ha considerando anche il numero degli sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario (quindi, pressoché la totalità, come è ben noto) che è stato di 20.608 nel 2001 e di 29.825 nel 2010.

## MATTEO

Cartelli che annunciano la vendita di appartamenti. A preoccupare Confedilizia è il continuo aleggiare dello spettro di una patrimoniale

[LaPresse]

