

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno 2017
Numero 69
19 agosto -
8 settembre

REVIEW

WEB EDITION



Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera



Varese verso un
punto di equilibrio



Proteggere i
patrimoni (video)



La sfida della crescita
senza sostegni esterni



Decisiva la formazione
dei consulenti

Sommario

03

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera

In questi anni di crisi, sono state poche le voci che si sono fatte sentire, senza timore di criticare l'operato dei vari governi, di qualsiasi schieramento fossero. Confedilizia, è pronta a fare un ulteriore salto di qualità

07

Proteggere i patrimoni (video)

Per i detentori di grandi patrimoni, la priorità è arginare le perdite a fronte dell'incertezza che caratterizza oggi le principali asset class e delle voci di possibili ritocchi verso l'alto per la fiscalità sulle successioni

10

Ambrosi (Efpa): Decisiva la formazione dei consulenti

Le novità nei rapporti tra mondo della finanza e risparmiatori introdotti con il decreto di recepimento della direttiva Mifid 2 e il percorso di avvicinamento verso l'appuntamento annuale di Efpa Italia



13

La sfida della crescita senza sostegni esterni

Con le quotazioni su livelli elevati rispetto alle medie storiche, quanto spazio c'è ancora per crescere? Un quesito al quale se ne collega un altro: la crescita è sostenibile a fronte della riduzione degli stimoli esterni?

16

Varese verso un punto d'equilibrio

A Varese si assiste al progressivo riequilibrio tra offerta di immobili e scambiato. Il mercato ha già scontato gli effetti della bolla del 2008 l'offerta è cresciuta in maniera sproporzionata rispetto alla domanda

19

Il meglio della settimana

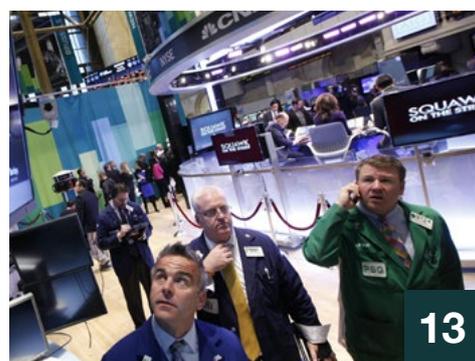
Uno sguardo alle notizie più importanti della settimana



20

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 69
19 agosto - 8 settembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Il sistema Confedilizia pronto per rappresentare tutta la filiera



Serve una voce credibile per l'immobiliare, capace di rappresentare tutti i soggetti, o il maggior numero possibile, della filiera. Per arrivare finalmente a trovare nel legislatore un referente che consideri le reali esigenze di chi investe nell'immobiliare, grande o piccolo che sia. In questi anni di profonda crisi, sono state poche le voci che si sono fatte sentire con autorevolezza, senza timore di criticare l'operato dei vari governi, di qualsiasi schieramento fossero. E una in particolare è diventata quella di riferimento dei media e degli operatori. **Confedilizia**, oggi presieduta dall'avvocato **Giorgio Spaziani Testa** è pronta a fare un ulteriore salto di qualità.



Ampliare il perimetro di rappresentanza coinvolgendo o dando nuovo slancio a settori che necessitano di grandi azioni di coinvolgimento e sensibilizzazione del legislatore.

La grande proprietà immobiliare è già presente con Banca d'Italia che tramite Sidief è il più grande proprietario in Italia con oltre 9.000 immobili.

O i fondi immobiliari dove il tavolo di lavoro è in via di rilancio.

Fondata nel 1945 è tra le associazioni più radicate in Italia, con 200 sedi territoriali in tutto il Paese.

Partecipa a tutti i tavoli di lavoro istituzionali da Casa Italia all'Osservatorio parlamentare per l'immobiliare. Insomma, sembra il soggetto destinato a rappresentare finalmente l'intero settore.

Presidente Spaziani Testa, che la si voglia chiamare casa, settore residenziale o real estate, l'immobiliare riguarda gran parte degli italiani. Un tempo investimento preferito oggi è diventato per molti una preoccupazione, tra crisi e tasse. Presidente Spaziani Testa, facciamo una fotografia della situazione attuale in Italia.

La situazione del settore immobiliare è ancora molto critica. I dati sul numero di compravendite ci dicono che la luce è ancora ben lontana dal vedersi. Da questo punto di vista, quella che da parte di alcuni viene definita ripresa del comparto non è che un parziale recupero delle

immense perdite subite. Dopo anni di crollo delle transazioni, era inevitabile che la discesa finisse, ma non si tratta di una ripresa.

In questa fase il mercato si nutre essenzialmente di scambi di "prime case", mentre continua a mancare all'appello l'acquisto a fini d'investimento. In ogni caso, il numero di transazioni è ancora ampiamente inferiore sia alla fase pre-crisi internazionale sia all'ultimo anno prima del crollo del 2012.

Se poi si pone l'attenzione sui prezzi, il quadro si fa ancora più sconsolante. Poche settimane fa, Eurostat ha confermato che l'Italia è l'unico Paese dell'area euro con i valori in discesa, mentre tutti gli altri Paesi crescono in media del 4%.

Ma questo è quanto viene rilevato, con maggiore o minore precisione. Poi vi è tutto ciò che nessun istituto di statistica segnala, vale a dire le decine e decine di migliaia d'immobili privi di qualsiasi mercato, che i proprietari non riescono né a vendere né a dare in affitto e il cui valore corrisponde praticamente a zero.

La situazione, insomma, è grave.

E le ragioni risiedono nel fatto che il nostro comparto è stato colpito da due crisi: quella internazionale, a tutti nota, e quella generata dall'intervento operato dal Governo italiano con la manovra finanziaria di fine 2011, quando in un sol colpo – attraverso l'aumento dei moltiplicatori catastali – fu quasi triplicata l'imposizione tributaria di tipo patrimoniale, passandosi dai 9 miliardi di euro dell'Ici ai 24/25 dell'Imu.

In tema di trattamento fiscale, è sempre attuale che la casa sia, come la benzina, sempre nei pensieri del legislatore che intende aumentare le entrate?

Purtroppo è una costante, ma bisogna dire che quanto accaduto a fine 2011 non ha precedenti. Un aumento così accentuato e così repentino del carico fiscale sulla proprietà immobiliare non si era mai verificato. E le cause non sono da addebitarsi esclusivamente alla facilità nel colpire un obiettivo che non può sfuggire, ma anche a un disegno che mira da tempo a scoraggiare una forma di investimento diffusa e nella quale la grande finanza non gioca alcun ruolo. A tutto ciò si aggiunge, o comunque si accompagna, una teoria economica dalle basi fragilissime (per non dire priva di fondamento), ma che si è imposta a livello internazionale per fornire una copertura scientifica a scelte politiche ben precise. Mi riferisco alla cantilena (non riesco a non definirla così, considerata l'ossessiva frequenza con la quale ci viene ammannita da Ocse, Fmi e Commissione Ue) secondo la quale le imposte sugli immobili sarebbero meno "distorsive" per la crescita rispetto a quelle sulle imprese e sul lavoro. Una tesi confutata da altri studi (da quelli del professor Francesco Forte a quelli del professor Riccardo Puglisi), ma soprattutto smentita dai fatti.

Cosa serve, e cosa chiedete al legislatore, per rilanciare il settore?

Al legislatore – e quindi a questo Governo e a questo Parlamento, ma anche a quelli che verranno – chiediamo di iniziare a guardare all'immobiliare nel suo insieme e a varare finalmente politiche adeguate per il settore. E' necessario, insomma, un salto di qualità. Per restare al campo fiscale, ad esempio, una classe politica che abbia una minima comprensione della realtà e una qualche visione del futuro non ridurrebbe il dibattito riguardante il nostro comparto alla continua disputa "tassazione prima casa sì-tassazione prima casa no". Invece è proprio ciò che avviene in Italia da anni, con responsabilità di tutte le forze politiche. Nel breve periodo – guardando, ad esempio, alla prossima legge di bilancio – chiediamo al Governo Gentiloni di dare qualche segnale di fiducia al settore. I modi con cui farlo sono innumerevoli: una riduzione dei moltiplicatori catastali Imu-Tasi, un'estensione anche limitata della cedolare secca alle locazioni commerciali (anche per



scongiorare la strage di negozi e botteghe), misure per rilanciare i contratti di locazione a canone calmierato (basti pensare che a fine anno scade il periodo di applicazione della cedolare del 10% e i proprietari – che devono programmare le loro scelte di investimento – ancora non sono in grado di sapere se la speciale aliquota sarà o meno confermata).

In realtà, ciò che servirebbe è molto di più. Dal punto di vista fiscale, sarebbe necessario uno shock uguale e contrario rispetto a quello della manovra Monti. Inoltre, servirebbero misure di snellimento di una legislazione vincolistica superata dal tempo, a cominciare da quella riguardante gli affitti commerciali. Ma per fare tutto questo, avremmo bisogno di un Governo coraggioso e sinceramente non mi sembra sia alle viste.

E' sempre vero che se l'immobiliare funziona, funziona tutta l'economia del Paese?

E' sempre vero e lo è particolarmente in Italia, dove la cultura dell'investimento immobiliare è radicata più che altrove. Poche settimane fa, Cresme e Fondazione Symbola hanno segnalato che lo scorso anno le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione di immobili e quelle per interventi di risparmio energetico (il cosiddetto "Ecobonus") hanno generato 28,2 miliardi di euro di investimenti, con un incremento del 12,3% sul 2015, e attivato 419mila posti di lavoro tra diretti e indotto. Gli incentivi fiscali – aggiungevano – sono stati l'unico motore positivo per l'edilizia, che ha pagato la crisi più di altri settori perdendo

600 mila posti di lavoro dal 2008, e oggi possono giocare un forte ruolo di rilancio e orientamento del settore anche grazie al nuovo “Sismabonus”. Che cosa ci dicono questi dati? Anzitutto, ci forniscono un’ennesima dimostrazione della totale inconsistenza della tesi Ocse secondo la quale il settore immobiliare sarebbe meno “amico della crescita” rispetto ad altri. Inoltre, ci consentono di trarre qualche indicazione utile per indirizzare in modo più efficace le politiche sul comparto. Come detto, a partire dal 2012, la proprietà edilizia ha subito un incremento della tassazione locale senza precedenti. Questa mole d’imposizione, unita alla più generale crisi economica e dei redditi, fa sì che siano numerosissimi i proprietari per i quali neppure la più elevata delle detrazioni fiscali consentirebbe di superare un problema di vera e propria incapacità di spesa.

Dovrebbe essere evidente, allora, la necessità di rimuovere la principale delle cause di quella incapacità di spesa, e dunque procedere ad una decisa riduzione della tassazione ricorrente sugli immobili (peraltro slegata da qualsiasi rapporto con la redditività del bene). Cresme e Symbola ipotizzano che, se tutte le abitazioni messe sul mercato immobiliare nel 2016 fossero riqualificate, il valore del patrimonio edilizio residenziale in offerta sarebbe rivalutato di 20 miliardi di euro. Sarà senz’altro così, e comunque gli effetti in termini di crescita sarebbero enormi. Ma se i proprietari non hanno i soldi per i lavori, che si



fa? La soluzione c’è: diminuiamo l’incidenza dell’imposizione patrimoniale – riducendo Imu e Tasi e rendendole deducibili dal reddito – e si può star certi che gli interventi edilizi si moltiplicheranno. E Confedilizia sarebbe in prima linea per promuovere una vasta opera di riqualificazione.

Lei è molto conosciuto, anche sui media, come il maggiore esperto di immobiliare. Confedilizia però viene ancora percepita come associazione che tutela esclusivamente i piccoli proprietari. Un limite, perché nei fatti voi siete gli unici interlocutori del legislatore sulla casa e la vostra associazione è la più grande d’Italia. Vale anche se si parla di residenziale come investimento?

La percezione di una realtà dipende anche dal modo con cui viene rappresentata dai media, basti pensare che non è infrequente leggere sui giornali articoli che ci definiscono l’organizzazione dei “grandi proprietari”. La verità è che Confedilizia rappresenta la proprietà immobiliare in tutte le sue espressioni: dal proprietario della casa di abitazione alla famiglia che ha investito in immobili da locare, dalla piccola società immobiliare all’investitore istituzionale (si pensi – a titolo di esempio – che contiamo fra i nostri iscritti Sidief, la società della Banca d’Italia che ha un patrimonio di circa 9.000 unità immobiliari). Senza contare che il sistema Confedilizia è ben più esteso, potendo contare sull’adesione di organizzazioni come la Fiaip (gli agenti immobiliari), l’Adsi (dimore storiche), oltre a tutto il mondo degli amministratori condominiali e immobiliari (Gesticond, Coram), a quello dei datori di lavoro domestico (Assindatcolf) e a tutto ciò che ruota attorno all’immobiliare.

Quali saranno i vostri sviluppi associativi? Allargherete i vostri obiettivi?

Vogliamo crescere anche dal punto di vista delle realtà rappresentate, facendo confluire al nostro interno società ed enti che ancora non sono tra le nostre fila. E vogliamo farlo con il duplice obiettivo di rafforzare ulteriormente la nostra Confederazione e di favorire l’interlocuzione con il potere politico e la comprensione da parte di quest’ultimo dell’unicità del settore immobiliare, della sua centralità nel sistema economico, della sua formidabile capacità di generare crescita e sviluppo. E’ la nostra sfida.