

# «Il mondo delle costruzioni oppresso da mille problemi»

Oriana (Aspesi): i nodi per le imprese sono fiscalità, mercato ingessato e burocrazia

**Evelina Marchesini**

■ Il nuovo limite imposto dalla manovra alle operazioni in contanti riporta alla ribalta un tema di estrema importanza e delicatezza, quello dell'antiriciclaggio. Che interessa da vicino gli operatori del settore immobiliare.

Gli agenti immobiliari sono tenuti a osservare una serie di obblighi in tema di segnalazione delle operazioni e dei soggetti sospetti ai fini dell'antiriciclaggio. E, sebbene le applicazioni pratiche si stiano dimostrando molto limitate e ancora vi siano da mettere a punto meccanismi mirati - come la creazione di una banca dati unica, suggerita dagli agenti immobiliari -, va lamentata secondo alcuni la disparità di obbligazioni tra gli intermediari immobiliari stessi e le altre categorie del real estate. Come, per esempio, i costruttori, attraverso cui potrebbero essere implementate operazioni con fini di riciclaggio di denaro sporco (penalmente o fiscalmente), come sostiene la **Fiaip** (si veda Casa24

Plus dell'8 dicembre). Ma gli sviluppatori immobiliari proprio non ci stanno a sentire un tale j'accuse. «La normativa antiriciclaggio - spiega Federico Filippo Oriana, presidente di **Aspesi** (Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare) - è tipicamente indirizzata agli intermediari finanziari, come le banche, e ai professionisti, ossia a quelle categorie che intrattengono rapporti diretti con il pubblico, non all'industria. Ebbene i costruttori, sia quelli come noi sviluppatori che appaltiamo alle imprese, sia le imprese stesse, sono industriali, produttori, non professionisti o intermediari. Di fatto, le nostre società in genere vendono, in senso commerciale, tramite agenti immobiliari e, in senso giuridico, necessariamente attraverso i notai, che sono invece soggetti coinvolti in pieno dalla normativa antiriciclaggio».

Da un lato, quindi, i contatti diretti con gli acquirenti, nei quali potrebbero determinarsi («Ma come accorgersene?», si chiede Oriana) fenomeni di riciclaggio, sono ormai ridotti al minimo, mentre il passaggio del denaro vero (della quota più importante del prezzo di ogni vendita) avviene davanti al notaio. «Non dimentichiamo - aggiunge Oriana - che dopo il Dl 223 del 2006 tutte le somme di denaro finalizzate alla compravendita immobiliare sono

## Costruzioni ai raggi X

Secondo **l'Ance** il 2011 si chiuderà con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 5,4% e una ulteriore diminuzione del 3,8% è prevista per il 2012. In cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore delle costruzioni avrà perso il 24,1% in termini di investimenti che torneranno sui livelli della metà degli anni Novanta. Ecco gli investimenti in costruzioni al netto dei costi per il trasferimento delle proprietà

	2010	2011*	2012*
	MILLIONI DI EURO	VARIAZIONE % IN QUANTITÀ	
<b>Costruzioni</b>	135.338	-4,0	-3,2
<b>Abitazioni</b>	74.011	-2,0	-1,7
<b>Nuove</b>	28.769	-5,9	-5,3
<b>Manutenzione straordinaria</b>	45.242	0,5	0,5
<b>Non residenziali</b>	61.327	-6,5	-5,1
<b>Private</b>	36.312	-4,3	-3,8
<b>Pubbliche</b>	25.015	-9,7	-7,2

(\*) stime **l'Ance**  
 FONTE: elaborazione **l'Ance** su dati Istat

completamente tracciate nell'atto notarile nel quale devono essere precisati espressamente i mezzi di pagamento utilizzati e le banche di provenienza, con esclusione assoluta del contante». Ma dai costruttori e dagli sviluppatori questo tema viene sentito come importante? «Per quanto detta - risponde Oriana - il problema dell'utilizzo di denaro illecito negli acquisti immobiliari si ridimensiona notevolmente. Quanto ad Aspesi, sinceramente gli sviluppatori immobiliari sono oppressi da una quantità di problemi tali, dal mercato che non va a una fiscalità ingiustamente oppressiva e depressiva, da un diritto urbanistico burocratico e a macchia di leopardo a un contesto ambientale sfavorevole e agli interventi edilizi con ricorsi ed esposti strumentali, che non pensano di doversi attribuire anche compiti che non gli competono e per i quali mancherebbero di strumenti e di ruolo».

Anzi, secondo Oriana, c'è addirittura da preoccuparsi per gli stessi agenti immobiliari, «che sono i nostri più stretti e insostituibili collaboratori e non vorremmo fossero caricati di compiti al di là delle loro reali possibilità: non può esistere, in una società moderna e in uno Stato di diritto, responsabilità giuridica senza potere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## L'immobiliare scrive a Monti e chiede regole per il rilancio

### IL PESO

Nel 2011 il settore «allargato» attiverà il 5,6% dell'economia

■ Più che l'antiriciclaggio, in questo momento agli operatori immobiliari sta a cuore l'immediato futuro del mercato con la conseguente sopravvivenza o meno di molti protagonisti. Quella che sembrava essere una fase finale di crisi, infatti, sarà un andamento a passo di gambero: la manovra Monti mette tutti davanti a uno scenario recessivo che si protrar-

rà almeno per il 2012.

Ed è per questo motivo che i vertici di **Federimmobiliare** e di **Aspesi** hanno passato il ponte dell'Immacolata mettendo a punto una serie di proposte per il Governo Monti, con l'intento di ridare fiato a un settore, quello immobiliare, che senza costi aggiuntivi potrebbe trasformarsi in una spinta per l'intera economia. In particolare, il presidente e il vicepresidente di Federimmobiliare (che riunisce 18 tra i maggiori enti e associazioni), Gualtiero Tamburini e Federico Filippo Oriana, partono da una ricerca di matrice universitaria della primavera 2011, dalla quale emerge che, nonostante cinque anni di crisi, l'immobiliare in senso stretto attiverà nel 2011 il 5,6% dell'economia italiana e l'edilizia il 9,6%, per un totale del settore allargato pari al 15,2%. Il settore allargato impatta poi sul reddito nazionale per quasi il 20%, per circa il 15% sulla produzione, per oltre il 10% sull'occupazione (il 13% con l'indotto).

Ebbene, questo stesso settore -

che con il suo +6% nel 2005 aveva compensato il -2% del resto dell'economia evitando che l'Italia fosse dichiarata in recessione - nel 2009 e 2010 ha causato all'economia italiana una perdita di prodotto pari a 4 punti di Pil per la crisi degli investimenti immobiliari e delle costruzioni. È per questo che gli operatori propongono un intervento sulla fiscalità immobiliare ed edilizia, cancellando tutto quello che è stato fatto dal Dl 223/2006 in poi e scrivendo un sistema semplice, di poche regole sistematiche, in cui l'immobile è tassato a valle, nella sua gestione e circolazione tra privati, ma è fiscalmente esentato (o almeno agevolato) nella sua produzione e prima vendita da nuovo.

«Il risultato sarebbe più Pil, più occupazione, più alloggi e meno cari, più risparmio energetico e meno inquinamento, migliori condizioni di vita. E anche maggiori entrate fiscali per lo Stato», dicono Tamburini e Oriana all'unisono. I provvedimenti proposti verranno presentati ufficialmente nei prossimi giorni. — **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA