

Rassegna stampa del

02 Settembre 2012



Il fronte fiscale. Dalla prima rata 9,6 miliardi

L'Imu penalizza i nuovi investimenti

Maurizio Caprino

Fino a un anno fa, non ci si poteva proprio lamentare: l'Italia era il Paese europeo con uno dei livelli di tassazione sulla casa più bassi d'Europa. Adesso, con l'introduzione dell'Imu, le cose sono cambiate. Di quanto? È ancora presto per dirlo, visto che il Governo ha tempo fino a dicembre per fare i conti sul gettito della nuova imposta e fissarne le aliquote definitive. Inoltre, incombe la riforma del Catasto, che il Governo vorrebbe far arrivare in porto entro fine anno all'interno della delega fiscale. Ma di certo si arriva a livelli che mettono in difficoltà chi ha un reddito medio-basso e mettono in discussione le scelte d'investimento di chi ha una situazione economica-finanziaria più tranquilla.

Secondo uno studio svolto a dicembre 2011 da Casa24 Plus del Sole 24 Ore, considerando una casa che vale 200 mila euro ed è data in affitto per 1.500 euro al mese, un proprietario pagava - tra reddito fondiario e imposta sugli immobili (quella che in Italia all'epoca era l'Ici) - 4.996 euro a Milano, 6.777 a Londra, 8.060 a Parigi e 8.652 a Francoforte. Meglio di Milano c'era solo Madrid, con appena 3.607 euro. Il "trattamento di favore" che si riceveva a Milano si spiegava principalmente con il fatto che in Italia si preferisce calcare di più la mano sulla tassazione diretta: considerando un reddito imponibile di 75 mila euro (escluse le rendite fondiarie), questa cifra dopo le tasse diventava di appena 61.547 euro per il contribuente italiano, contro i 67.918 di quello tedesco.

Quest'anno è stata anticipata l'introduzione dell'Imu (Imposta patrimoniale propria), la cui prima rata (che andava pagata entro il 18 giugno) ha fruttato allo Stato 3.955.016.435 euro. A parte il meccanismo di calcolo che porta maggior gettito, rispetto

Il gettito

Importo dei versamenti della prima rata Imu.

In milioni di euro, (aggiornato al 4 luglio)

Quota di pertinenza dei Comuni 5.647



Quota statale 3.955



Totale 9.602



Fonte: dip. delle Finanze

alla vecchia Ici l'Imu si contraddistingue perché si applica, sia pure con aliquota agevolata, anche sulla prima casa.

Infine, si profila un taglio delle agevolazioni sulla casa, a partire dalle esenzioni sulla ristrutturazioni degli immobili, che erano state rafforzate con decreto sviluppo (Dl 83/12) a inizio estate. Infatti, il Governo sta preparando un pacchetto di riduzione dei 720 bonus fiscali complessivi (non solo sulla casa) per trovare le risorse necessarie ad evitare l'aumento dell'Iva già previsto per il secondo semestre dell'anno prossimo.

Insomma, la pressione fiscale sulla casa sta salendo rispetto agli ultimi dati completi disponibili: una stima di Confedilizia sul gettito del 2008 parlava di 43,1 miliardi di euro. Quasi un quarto (il 23,18%) veniva dall'Ici, seguita da Irpef e Iva con il 20% ciascuna. Circa il 27% veniva poi dall'insieme formato da imposta di registro, tassa (o tariffa) rifiuti e imposte ipotecaria e catastale. L'ultimo 10% veniva da forme minori di imposizione locale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Finanziamenti. La quota scende dal 72 al 64%

Acquisto con mutuo in due casi su tre

Il rallentamento del mercato immobiliare va di pari passo con quello dei mutui. Secondo quanto rilevato dal Centro studi Confindustria, nel secondo trimestre del 2012 la quota di case acquistate tramite finanziamento si è assestata al 64,7% del totale, con una contrazione di quasi otto punti percentuali rispetto all'anno precedente. In calo anche la quota del valore dell'immobile che viene finanziato. Dopo i picchi ante crisi, quando alcune banche arrivavano a coprire anche il 100% della spesa e l'80% era comunque la norma, ora si è scesi in media al 63 per cento.

Le famiglie fanno i conti con minori disponibilità di spesa da una parte e con l'aumento degli spread applicati dalle banche dall'altra. Comunque questa dinamica, secondo il Centro studi Confindustria, ha attutito ma non impedito il miglioramento dell'accessibilità all'acquisto della casa (calcolato come rapporto tra reddito disponibile e costo del mutuo) determinato dalla riduzione dei prezzi.

Tuttavia, il calo delle erogazioni, come rilevato, anche da altri osservatori è consistente. Banca d'Italia ha sottolineato come nel periodo 2008-2011 il numero di mutui concessi dalle banche per l'acquisto di abitazioni sia diminuito di oltre il 20% rispetto al 2004-2007, percentuale che sale al 30% se il futuro proprietario ha meno di 35 anni. Ma il trend negativo si è addirittura rafforzato quest'anno, dato che secondo l'Osservatorio sul credito di Assofin, Crife e Prometeia, le erogazioni nel primo trimestre sono state il 47% in meno dello stesso periodo del 2011.

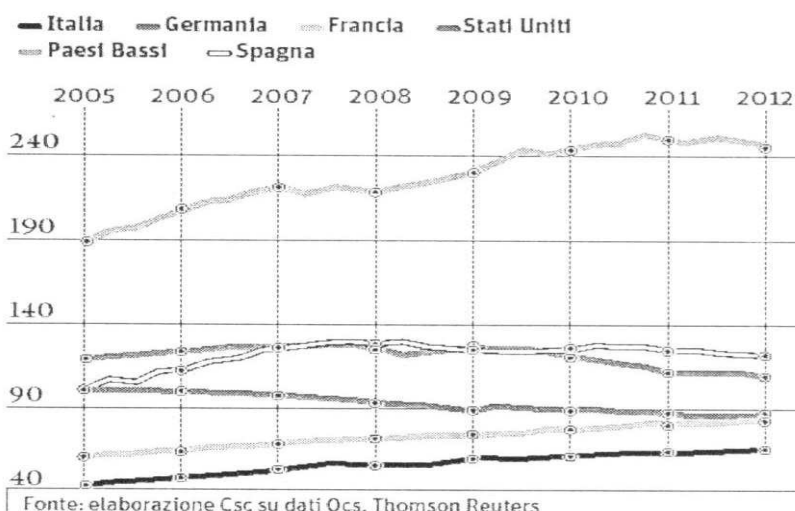
L'Italia, al confronto con altri Paesi europei, però, continua a distinguersi per il ridotto indebitamento delle famiglie, fattore che rende il mercato immobiliare più o meno sensibile a variazioni di prezzi o di disponibilità di spesa delle famiglie: con un rapporto del 64,1% tra debito/reddito disponibile lordo, è ben lontana dal 252,7% dell'Olanda.

M. Pri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'indebitamento delle famiglie

Debito in % del reddito disponibile lordo



Prezzi delle case troppo alti entro il 2013 un calo del 7%

Confindustria: la discesa potrebbe essere più profonda e prolungata

ROMA. In Italia i prezzi delle case, seppur diminuiti negli ultimi quattro anni, restano ancora troppo alti.

Ma le bolle immobiliari sono scoppiate ormai quasi ovunque e ci si può attendere un calo almeno del 7% entro il 2013. La discesa potrebbe però essere «più prolungata e profonda». Lo dice il Centro studi di Confindustria che analizza la situazione italiana e lo scenario internazionale.

«Le bolle immobiliari sono ormai quasi ovunque scoppiate e i prezzi delle case sono scesi e continuano a scendere rapidamente, soprattutto in termini reali. Soltanto negli Stati Uniti ci sono chiari segnali di stabilizzazione», si legge nella nota del Centro studi di Confindustria.

In Italia i prezzi sono diminuiti (-10,4% tra l'inizio del 2008 e l'inizio del 2012, -16,2% in termini reali), ma «il rapporto tra i prezzi e il reddito disponibile procapite, che è un indicatore della capacità di spesa delle famiglie, è rimasto nettamente superiore (+9,2% nel primo trimestre del 2012) rispetto alla media di lungo periodo».

Per tornare sui valori di lungo periodo entro la fine del 2013 (in tempi simili a quelli della bolla americana) e scontando un aumento del reddito disponibile del 2,6% cumulato nel 2012-13 (previsioni Ref), la Confindustria sostiene che «i prezzi nominali dovrebbero ancora scendere del 7%».

L'aggiustamento potrebbe essere però - aggiunge - più prolungato e più profondo, dato che nel 2000 il rapporto tra quotazioni e reddito disponibile procapite era del 14,9% sotto la media di lungo periodo e nel 1997 del 30%.

Questo scenario, secondo il Centro studi di Confindustria, è reso più possibile dalla persistenza della crisi che obbliga le famiglie a rivedere i piani di spesa e sta imprimendo un'accelerazione alla ca-

duta dei prezzi: nel primo trimestre di quest'anno - ricorda l'analisi - le compravendite sono crollate del 19,6% su base annua, sono cresciute le agenzie immobiliari che segnano un calo dei prezzi.

Oltre che in Italia l'aggiustamento dei prezzi delle case è molto lontano dall'essersi concluso anche in altri paesi dell'Eurozona: i prezzi restano infatti elevati rispetto al reddito disponibile anche in Spagna (+25,4%) e soprattutto nei Paesi Bassi (+36,6%) e in Francia (+34,3%), dove si attende quindi un calo consistente dei prezzi.

Confindustria osserva infine che l'implosione dei prezzi delle case, coniugata con famiglie molto indebitate, «ha già dimostrato di essere una potente causa recessiva negli Stati Uniti, in Irlanda e in Spagna e graverà sulle prospettive di crescita dell'area euro, tolta la Germania: ciò è tanto più vero in Italia, dove il reddito disponibile e le possibilità di risparmio delle famiglie sono da tempo penalizzate dalla bassa crescita e dall'aumento della pressione fiscale».

Il presidente di Confedilizia, Sforza Fogliani, in una nota afferma intanto che «L'agenda per la crescita che il governo sta mettendo a punto, non deve trascurare il problema dell'immobiliare. L'autunno non ci può cogliere impreparati, la caduta delle compravendite e dei mutui va considerata con grande attenzione per i conseguenti effetti sociali. Il governo spagnolo ha già preso provvedimenti, noi dobbiamo farlo al più presto. La via è quella del rilancio dell'affitto. Urgono, nel settore, misure di liberalizzazione (Monti le invocava già 15 anni or sono) e misure di natura straordinaria per facilitare il riutilizzo dell'enorme massa di immobili non utilizzati perché bisognosi di lavori di riattamento e che, una volta recuperati, potrebbero essere destinati all'affitto a canoni calmierati».

Mancini: «Investiti fino ad oggi 21 milioni»

Comiso. Il presidente della Sac risponde al sindaco: «Sarebbe un suicidio avere impegnato tale cifra per niente»

LUCIA FAVA

Si arricchisce di un nuovo capitolo la querelle sui ritardi dell'aeroporto di Comiso. Dopo l'annuncio del presidente della Sac, Mancini, di possibili azioni legali nei confronti del comune casmeneo e la replica del sindaco Alfano, è il numero uno della Società Aeroporto Catania a chiarire cosa Sac e Intersac hanno fatto per il Magliocco in questi 4 anni. "Intanto – spiega Mancini – sono stati investiti fin qui circa 21 milioni di euro. Ma veramente c'è qualcuno disponibile a credere che una società per azioni "bruci" 21 milio-

ni per impedire lo sviluppo di un'altra società che controlla con quota di maggioranza? Nel novembre 2009 inoltre Soaco (e quindi Intersac che ha la maggioranza assoluta del capitale) ha anticipato altri 1,2 milioni di euro per venire incontro alle difficoltà del Comune. Ma se veramente Intersac avesse voluto ostacolare la nascita dell'aeroporto, non sarebbe stato più comodo tirarsi indietro attendendo che l'opera diventasse un'incompiuta?".

Mancini sottolinea inoltre come in questi anni la Sac abbia sostenuto la Soaco per consentire le attività preliminari allo start-up del

Magliocco, garantendo le figure professionali (come l'Accountable manager) indispensabili per ottenere la certificazione aeroportuale, assistendola nei rapporti commerciali con i vettori, accompagnandola nella predisposizione del business plan. Riguardo ai ritardi nella consegna della struttura, per Mancini non si tratta di un fatto secondario. "Perché – chiarisce – i quattro anni passati hanno reso molto più complessa la competizione nel settore aereo ed aeroportuale e perché le ristrettezze dei conti dello Stato hanno modificato l'approccio nei confronti dei piccoli aeroporti (vedi il piano Passera)".



IL PRESIDENTE GAETANO MANCINI

INFRASTRUTTURE

Aeroporto di Comiso Mpa contro Mancini

COMISO

●●● "L'intervento del presidente Mancini è tardivo ed ha sbagliato obiettivo. Non vogliono risarcimenti danni, ma l'apertura dell'aeroporto". Nella diatriba riguardante la difficile situazione dello scalo, prendono posizione anche Angelo Giacchi e Gianni Cernigliaro, esponenti del Mpa-Partito dei Siciliani, di Vittoria. "Sino ad ieri dove era la Sac e da cosa era distratto Mancini? Loro sono il socio privato che ha investito l'ingente somma che sfiora i 20 milioni e, se veramente avessero avuto interesse, si sarebbero mossi e avrebbero preteso la firma sulla convenzione. Invece, evidentemente pressato dalle manifestazioni e dalla pressione del Prefetto, ha compreso che non poteva più continuare a fare lo "struzzo". Le condizioni lo portano a intervenire ma, invece di rivolgersi ai Ministeri e all'Enav, minaccia il Comune di Comiso di azioni legali". Giacchi e Cernigliaro chiedono anche a tutti i deputati iblei di farsi interpreti delle istanze del territorio, anche presso i segretari nazionali e di far sì che l'intervento della politica sblocchi la firma e permetta l'apertura dell'aeroporto in tempi brevissimi. (FC)

Confindustria I prezzi delle case scenderanno ancora (-7%)

ROMA. In Italia i prezzi delle case, seppur diminuiti negli ultimi quattro anni, restano ancora troppo alti. Ma le bolle immobiliari sono ormai quasi ovunque scoppiate e ci si può attendere un calo almeno del 7% entro il 2013. La discesa potrebbe però essere «più prolungata e profonda». Lo dice il Centro studi di Confindustria che analizza la situazione italiana e lo scenario internazionale. «Le bolle immobiliari sono ormai quasi ovunque scoppiate e i prezzi delle case sono scesi e continuano a scendere rapidamente, soprattutto in termini reali. Solo negli Usa ci sono chiari segnali di stabilizzazione», si legge nella nota del Csc. In Italia i prezzi sono diminuiti (-10,4% tra inizio 2008 e inizio 2012, -16,2% in termini reali), ma «il rapporto tra prezzi e reddito disponibile procapite, che è un indicatore della capacità di spesa delle famiglie, è rimasto nettamente superiore (+9,2% nel primo trimestre 2012) rispetto alla media di lungo periodo».

Per tornare sui valori di lungo periodo entro la fine del 2013 e scontando un aumento del reddito disponibile del 2,6% cumulato nel 2012-13 (previsioni Ref), la Confindustria sostiene che «i prezzi nominali dovrebbero ancora scendere del 7%. L'aggiustamento potrebbe essere però più prolungato e più profondo, dato che nel 2000 il rapporto tra quotazioni e reddito disponibile procapite era del 14,9% sotto la media di lungo periodo e nel 1997 del 30%». Questo scenario, secondo il Csc, è reso più possibile dalla persistenza della crisi che obbliga le famiglie a rivedere i piani di spesa e sta imprimendo un'accelerazione alla caduta dei prezzi. < t

DUCA DEGLI ABRUZZI Da ottobre i lavori a Marina ai fini della pedonalizzazione

Entro aprile 2013 la "nuova" piazza

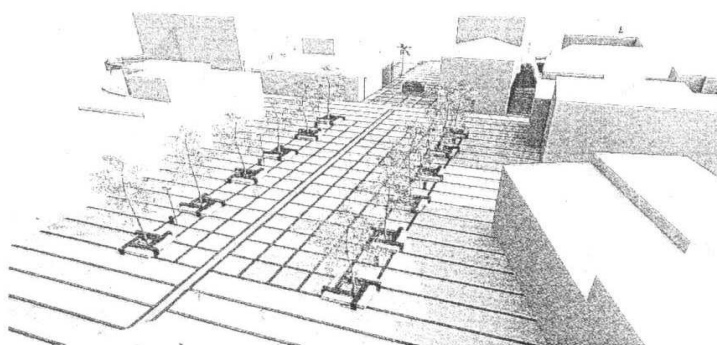
Giorgio Antonelli

Niente più 'auto nel futuro di piazza Duca degli Abruzzi a Marina, "lastricata" di basole in pietra calcarea e pietra lavica, con gli attuali percorsi stradali innalzati al livello dei marciapiedi, i pali della pubblica illuminazione in acciaio inox, così come le nuove panche, in acciaio e legno teck, che fungeranno sinanco da tavolino. Eppoi, oltre a moderni elementi di arredo urbano, anche l'accesso gratuito e filtrato ad internet, attraverso un point wireless messo a disposizione dal Comune e due totem multimediali per le informazioni turistiche.

È quello che prevede il progetto di restyling del "cuore pulsante" di Marina (che si estende an-

che alle limitrofe via Tindari e via Napoli) che diventerà davvero tale se si sarà riusciti a mantenere fermo l'originario intendimento del progetto, mirato a pedonalizzare piazza Duca degli Abruzzi e l'area circostante, creando un "tutt'uno" con il lungomare Mediterraneo, il porto turistico e, più avanti nel tempo, con il lungomare Bisani.

Sarà una Ati (Associazione temporanea d'impresa), capogruppo la Edil V srl di Modica, a realizzare l'opera che costerà poco più di un milione di euro, grazie ad un finanziamento dell'assessorato regionale al Turismo (con un ribasso d'asta di oltre il 25%). Il contratto di consegna lavori sarà firmato nei prossimi 15 giorni e gli interventi dovrebbero



Il grafico del progetto di restyling di piazza Duca degli Abruzzi a Marina

iniziare entro ottobre, ossia appena conclusa l'attuale stagione estiva e che, assicurano a Palazzo dell'Aquila, saranno ultimati entro sei mesi, sì da restituire a Marina ed a tutti i villeggianti piazza

Duca degli Abruzzi già per l'estate 2013.

«Tra qualche giorno – spiega il sindaco facente funzioni Giovanni Cosentini, che è stato anche il delegato ai Lavori pubblici nelle due amministrazioni guidate da Nello Dipasquale, principale fautore del progetto – inizierà la concertazione con la comunità locale. In primis operatori commerciali, rappresentanti politici e associazioni. Si deve decidere, in particolare, se pedonalizzare interamente la piazza o lasciare una corsia di transito nella parte superiore, ossia dinanzi alla filiale della Banca Agricola. Di certo si parlerà anche delle essenze arboree (il confronto è già "incandescente" tra chi vuole o meno mantenere gli ombrosissimi ficus che rendono però il sito invivibile perchè attirano uccelli ed insetti), ma anche di altri dettagli. Bisogna anche pianificare il piano traffico nei sei mesi che occorreranno per realizzare i lavori. In ogni caso, il progetto non potrà essere stravolto rispetto all'idea originaria che prevede la realizzazione di una grande isola pedonale collegata a piazza Torre e al lungomare Mediterraneo».