

Bruno Vettore, ad di Renovars e direttore di Assoproprietari: si può trovare un compromesso

Come diminuire il Superbonus

Il governo deve decidere in fretta, il limbo è un danno

DI CARLO VALENTINI

«**D**opo la forte crescita del comparto delle costruzioni e ristrutturazioni legata ai bonus per i lavori, oggi si registra un forte rallentamento e gli operatori guardano al 2023 con una certa preoccupazione poiché il raffreddarsi degli incentivi non sarà compensato dai cantieri del Pnr. Le previsioni del nostro Centro Studi stimano un calo del 78% degli investimenti dopo un biennio di crescita: +20% nel 2021, +12% nel 2022. In questa situazione il governo deve fare in fretta poiché è dannoso rimanere nel limbo delle ipotesi e deve decidere in quale misura revisionare la percentuale. Un Superbonus al 60/70% potrebbe essere una soluzione equilibrata (che terrebbe conto delle necessità della finanza pubblica) magari con più benefici per le prime case rispetto alle seconde. C'è da aggiungere che gli istituti bancari che avevano bloccato il processo di cessione dei crediti, lentamente si stanno rimettendo in moto anche se a costi più elevati per mitigare ulteriormente il rischio».

Bruno Vettore ha alle spalle oltre trent'anni di attività nel settore immobiliare (Tecnecca, Pirelli Real Estate, Gubetti, ecc.), è presidente e ad di Renovars Real Estate (gruppo Facile Ristrutturare, leader nel settore delle ristrutturazioni chiavi in mano, finla cantieri all'anno e una catena di showrooms) e direttore e responsabile del Centro Studi di Assoproprietari, associazione che aderisce a Confapi e dichiara 4mila iscritti (eletta

il monitoraggio del mercato immobiliare e fornisce assistenza ai proprietari per il disbrigo delle loro pratiche).

Domanda. In che modo evitare gli abusi che vi sono stati sul Superbonus?

Risposta. Senza controlli era facile prevedere che ci sarebbero stati frodi. Col decreto del novembre 2021 che ha previsto una serie di verifiche incrociate sulla occasione del credito e lo sconto in fattura il fenomeno si è drasticamente ridotto.

D. Preoccupa il rialzo dei tassi e quindi dei mutui?

R. I tassi stanno veleggiando verso il 4,4,5% per quelli fissi e 3,3,5% per quelli variabili, quindi un rialzo piuttosto significativo. La soglia del 3% po-

ma vostra indagine sul mercato immobiliare?

R. Registriamo (nel secondo quadrimestre 2022, su un campione di 1000 agenzie immobiliari) un calo delle richieste di acquisto del 2/4% e un allungamento dei tempi di vendita fino a 120 giorni. I prezzi risultano stabili, ad eccezione di immobili top nelle grandi città e del settore Luxury. Le compravendite immobiliari che nel 2021 sono state circa 749 mila, prevediamo si assesteranno nel prossimo triennio a 700 mila. Infine l'innalzamento dei tassi di interesse continuerà a provocare l'aumento del costo dei mutui.

D. A quanto ammonta il peso fiscale complessivo sull'edilizia?

R. Si stima che il peso fiscale sugli immobili residenziali superi i 40 miliardi su base annua. L'auspicio è che il governo tuteli la proprietà immobiliare, come promesso in campagna elettorale, e agevolvi l'acquisto da parte dei giovani. In questo momento si avrebbero davvero gravi ulteriori aumenti fiscali su un bene che riguarda il 75% delle famiglie italiane.

D. Come sta impattando la transizione ecologica sul mercato immobiliare?

R. La richiesta di nuove case o immobili profondamente ristrutturati è crescente e superiore all'offerta e questo conferma le nuove esigenze di sostenibilità e qualità della vita. Si rende urgentissimo un adeguamento della legge urbanistica del '42, che era prevista per la sola espansione, e la modifica degli standard urbanistici. La ristrutturazione sta infatti diventando uno degli aspetti più importanti del mercato. Circa



Bruno Vettore

il 60% del patrimonio immobiliare italiano è stato costruito prima degli anni '70 e quindi, si tratta di immobili vetusti e spesso non a norma di cui va favorito il rinnovo.

D. Qual è l'impatto che il caro-prezzi delle materie prime sta avendo sul mercato?

R. Il rincaro dei materiali sta pesando sulle opere edili in maniera significativa. I costi sono cresciuti del 57% rispetto al 2021, ma per il 2023 si prevede un aumento almeno doppio. Rispetto ai 10 miliardi stanziati con il Dn aiuti, ad oggi circa il 60% delle imprese non ha ancora ricevuto nessuna risorsa e quelle che l'hanno ricevuta hanno potuto coprire solo il 15/20% dei maggiori costi sostenuti. L'attesa è ora verso gli oltre 20 miliardi di appalti nell'ambito del Pnr. Ma più in generale bisogna considerare che l'impatto sull'economia delle crisi in atto avranno ripercussioni anche sul mercato immobiliare.

L'emergenza potrebbe incidere sui posti di lavoro a causa delle potenziali chiusure di esercizi commerciali e di industrie, con la conseguenza di una riduzione delle famiglie che potranno accedere ai mutui. Inoltre anche molte famiglie che vorrebbero vendere il loro appartamento per acquistarsene un altro per loro più adatto, potrebbero rimandare l'operazione a tempi con meno incertezze.

D. Quali sono i nuovi trend di chi cerca casa?

R. Il tema dell'usato contro il nuovo assumerà sempre più rilevanza, soprattutto in ragione del risparmio energetico. A fronte di un investimento forse più elevato gli immobili green consentono un risparmio che ripaga il costo iniziale e inoltre consente una rivalutazione nel tempo dell'immobile.

D. Lo sviluppo del B&B è un bene o un male per il mercato?

R. Il fenomeno del B&B va sostenuto poiché tende spesso a riqualificare immobili da ristrutturare talvolta nei centri storici delle principali città. Ma al contempo servono maggiori controlli per evitare che attività svolte in maniera organizzata e professionale vengano danneggiate da chi non rispetta le regole urbanistiche e fiscali.

D. Il mattone è ancora un bene rifugio?

R. Con l'inflazione che ha ormai superato il 10% ed i mercati borsistici estremamente volatili, l'investimento immobiliare può essere un'alternativa per i propri risparmi. Finora il mattone, sul medio termine, non ha mai tradito.

Un Superbonus al 60-70% potrebbe essere una soluzione equilibrata, magari con più benefici per le prime case rispetto alle seconde

trebbe generare problemi, sia in ordine alla disponibilità dei mutuatari, sia in termini psicologici per chi si avvicina all'idea di contrarre un mutuo. Invece non si registrano restrizioni sul merito creditizio, cioè il parametro utilizzato dalle banche per stabilire se un richiedente è meritevole della fiducia necessaria per la concessione di un finanziamento, in questo caso un mutuo.

D. Cosa emerge dall'ulti-

ANCHE PER IL 2023 LO SCENARIO ITALIANO APPARE MIGLIORE DELLE PREVISIONI CORRENTI

Le previsioni di crescita dell'economia italiana sono spesso sottovalutate a livello mondiale

DI CARLO PELANDA

Gli scenari economici macro indicano un periodo critico per l'area europea nel triennio 2023-25, con intensità variabile per i diversi paesi e con impatto più pesante nel 2023 seguito da una situazione in miglioramento. Le stime sull'Italia per il 2023 oscillano tra un caso peggiore di recessione attorno a un meno 1,5% del pil a uno migliore limitato a una crescita dell'1%. Il governo ha preso come riferimento una possibile crescita dello 0,6% (il 2022 dovrebbe finire al 3,7%). Chi scrive sta valutando i fattori che potrebbero far aumentare la crescita dell'Italia o deprimere-

la, qui una prima stima.

Inflazione da costi dell'energia: nel 2022 essa ha avuto un'impennata perché il governo è stato preso di sorpresa e ha cercato rifinanziamenti alternativi al gas russo a qualsiasi prezzo, ma è improbabile che nel 2023 i picchi si ripetano pur restando non basso il costo del gas importato via tubo e, soprattutto, via nave. La recente decisione del governo di calmierare i prezzi per le aziende gasovore destinando selettivamente il gas prodotto nazionale combinata con uno stanziamento robusto, già a dicembre, per ridurre le bollette fa prevedere una situazione non di caso peggiore.

I fattori di forza spontanea dell'economia italiana tendono a

essere sottovalutati negli scenari, in particolare le capacità dell'export e del turismo. Infatti, ogni volta che i risultati sono migliori delle attese si cita una «sorpresa», come successo nel 2021 e 2022, segno di un gap nel calcolo. Ricalibrando questi indici di settore, la previsione di crescita depil è superiore all'1% nel 2023, alla condizione che l'euro resti basso sul dollaro (probabile) e che la domanda globale non rallenti troppo, come sembra.

Al riguardo, il programma tedesco di investire nel 2023 circa 100 miliardi (su 200 complessivi) per compensare la tendenza recessiva (scelta criticata per unilaterismo entro l'Ue) favorisce in realtà l'industria italiana intrecciata,

soprattutto nel Nord, con quella tedesca. Andrà però valutato il differenziale competitivo. La Bce sta alzando il costo del denaro per curare con una recessione la crisi di inflazione, ma è un'azione poco efficace perché la politica monetaria nulla può fare contro la scarsità di materiali critici e conseguente aumento dei prezzi. Infatti, lo scenario migliore, pur lentamente, sul fronte di energia e questi materiali, aumentando la probabilità che la Bce si limiti.

In sintesi, nell'attesa di più precisioni e aggiornamenti, lo scenario italiano appare migliore delle previsioni correnti.

www.carlopelanda.com
IlSussidiario.net