

MA PER ASSOIMMOBILIARE LE MISURE IN LEGGE DI BILANCIO DANNO FIDUCIA AL MATTONE

# Dubbi sulle dismissioni di Stato

*Fi avverte sul rischio di affossare le valutazioni, ma le sgr non temono la fine del Quantitative easing della Bce*

DI ANDREA PIRA

**B**enché manchi ancora una politica industriale rivolta al settore immobiliare, la manovra della maggioranza giallo-verde ha prestato attenzione al mattone. Si va dall'intervento per non rendere esecutiva la revisione della norma sulla deducibilità degli interessi passivi relativi ai finanziamenti ipotecari sugli immobili destinati a locazione da parte delle società immobiliari alla valutazione del conflitto di interesse degli esperti indipendenti. Tuttavia c'è anche chi si interroga sulle ricadute per il settore nel suo complesso delle dismissioni messe a bilancio dall'esecutivo per contenere il deficit e ottenere il via libera della Commissione europea ai nuovi saldi di bilancio e al quadro macroeconomico. L'intesa

raggiunta con la Ue dal presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, e dal ministro dell'Economia, Giovanni Tria, prevede per il 2019 cessioni di immobili pubblici per 950 milioni di euro e per 150 milioni per ciascuno degli anni 2020 e 2021. L'opposizione ha però ricordato le difficoltà riscontrate negli scorsi anni dai programmi di dismissione. Secondo Renato Brunetta «è del tutto evidente che si metteranno sul mercato gli stessi immobili che si cifrano da anni senza che si sia mai riusciti a venderli». Il rischio, per il forzista, è quindi che allo scopo di realizzare quasi un miliardo di dismissioni, il mercato venga investito da un'offerta supplementare di immobili pubblici, con effetti depressivi anche sul privato e sulle valorizzazioni. Tanto più che le norme attuative arriveranno per decreto soltanto ad aprile. Per questo con un'interrogazione al Mef chiede di sapere se le entrate previste per le dismissioni dal 2011 al 2017 siano state effettivamente rea-

lizzate e con quali metodologie sia stata stimata la cifra di 950 milioni, anche considerato che dal 2015 al 2017 la previsione non ha mai superato i 300 milioni. Nonostante i dubbi delle opposizioni da Assoimmobiliare i contenuti della legge di Bilanci appena approvata dal Parlamento sono visti come un segnale di fiducia che il governo dà al mattone

Oltre alla norma sugli interessi passivi, l'associazione diretta da Paolo Crisafi mette l'accento sull'estensione della cedolare secca sul reddito degli affitti dei negozi fino a 600 metri quadri. Per quanto riguarda gli esperti e i possibili conflitti di interessi, la manovra dà maggiore autonomia e rilevanza al singolo Oicr e non impedisce all'esperto indipendente di svolgere ulteriori incarichi non direttamente legati a quello di valutazione del Fondo di investimento. Intanto dal monitor semestrale sui fondi immobiliari italiani, realizzato

da Caceis Bank e dall'Università di Parma, giunto alla tredicesima edizione, emerge che il settore non teme la fine del Quantitative easing (Qe) della Bce. «Due intervistati su tre pensano che l'annunciata riduzione del Qe potrà avere lievi conseguenze sul mercato immobiliare e quindi influenzare il valore degli immobili e dei titoli sottostanti. Le sgr hanno già scontato la fine del Qe e ritengono che tutto dipenderà da tassi d'interesse conseguenti non più solo alle politiche della Bce, ma anche al sentiment del mercato e alla qualità dell'investimento sottostante», osserva Claudio Cacciamani, professore dell'Università di Parma e coordinatore dell'Osservatorio. (riproduzione riservata)



Peso: 29%