



ORE 7.30 DECOLLA L'AEREO DI GENTILONI
ORE 7.30 DECOLLA L'AEREO DI ALFANO



Due voli di Stato alla medesima ora per portare questi due a Bruxelles

Il governo debutta con un inutile spreco: il premier ci è costato 50.000 euro, il ministro degli Esteri altri 20.000. Risultato del vertice? Il solito nulla. Ma almeno i loro colleghi europei si servono dei jet di linea

OGGI IMU E TASI CHE RESTA DI RENZI? LE TASSE E IL DEBITO

di MAURIZIO BELPIETRO



■ Non so se la carriera politica di Matteo Renzi sia morta e sepolta: a occhio direi che, se non è ancora tumulata, mi pare si stia avviando a gran velocità verso il camposanto. Tuttavia non è questo il punto: defunte oppure no le ambizioni dell'ex presidente del Consiglio, in compenso si può dire con certezza che molte delle sue riforme rischiano di essere presto lettera morta. Nell'ultimo periodo vari organi di controllo si sono incaricati di archiviare le leggi del precedente esecutivo e là dove non sono arrivate le istituzioni di garanzia ci hanno pensato gli italiani. Il caso più noto, visto che a Renzi è costato la poltrona, è quello della legge Boschi, cancellata dal parere negativo di quasi 20 milioni di elettori. Non meno pesante della stangata referendaria è stata la bocciatura della riforma della Pubblica amministrazione, una delle novità più strombazzate dall'ex premier, spacciata come esempio di guerra (...)

segue a pagina 3



Lapo Elkann perde l'88% in Borsa in soli tre anni

di FRANCESCO BONAZZI
a pagina 13

di MARIO GIORDANO



■ Non sappiamo se prenderà mai il volo, ma intanto il governo prende il volo di Stato. Anzi già che c'è ne prende subito due. Ma sì: perché lesinare quan-

do ci sono da spendere i soldi degli italiani? Il fatto piuttosto singolare è che i due voli di Stato sono partiti proprio dallo stesso posto. Proprio alla stessa ora. E diretti proprio alla stessa meta. Aeroporto di Ciampino, giovedì 15 dicembre, cioè ieri, ore (...)

segue a pagina 7

VALERIA (IN)FEDELI

Il ministro che ha mentito sulla laurea forse non ha neppure la maturità

di CARLO PIANO

■ Che la ministra dell'Istruzione non abbia la sbandierata laurea è ormai appurato. Però adesso c'è una novità nel suo curriculum scolasti-

co: non avrebbe neppure mai dato la maturità. Questo sostiene Mario Adinolfi, l'ex parlamentare del Pd che ha smascherato la finta laureata.

a pagina 6

Al cardinal Bertone i soldi del crac Etruria

Chiuse le indagini sugli yacht fantasma finanziati dalla banca: parte dei fondi incassati dal prelado

«GIOIELLI» CARISSIMI

Ogni braccialetto elettronico per detenuti ci costa 86.500 euro. E non funziona

di MAURIZIO TORTORELLA

■ Doveva essere la panacea per i mali del sistema carcerario, grazie al rilascio «controllato» di molti condannati. E invece il braccialetto elettronico si è rivelato un pozzo senza fondo. Ne servono almeno altri 10.000 ma

il bando è sparito, mentre il costo complessivo è di 173 milioni di euro. Una catena di assurdità, fino alla gestione della lista dei detenuti affidata alla Telecom, che fornisce le apparecchiature.

a pagina 10

BATTAGLIA PER MEDIASET

Berlusconi trova l'alleato che cercava
Intesa scende in campo contro i francesi

di CLAUDIO ANTONELLI

■ La scalata ostile a Mediaset riserva ogni giorno una sorpresa. Mentre Bolloré è arrivato a possedere il 20% del Biscione e Berlusconi si è chiuso in trincea senza poter acquistare altre azioni, è scesa in campo la banca di Siste-

ma. Intesa ha ricevuto l'incarico di advisor e, per bocca di Carlo Messina, ha fatto sapere che le aziende italiane non si toccano. La partita allarga definitivamente il solco con il salotto finanziario di Mediobanca legato a Bolloré.

a pagina 16

di GIACOMO AMADORI

■ Un filo rosso collega il crac di Banca Etruria, gli yacht fantasma mai costruiti dalla Privilege Yard e la Santa Sede. Parte dei finanziamenti (136 milioni in totale, erogati da un pool di banche per natanti mai completati), costati il dissesto all'istituto toscano, in base a quanto ricostruito dalle Fiamme gialle sarebbero stati devoluti ad associazioni collegate al cardinale Tarcisio Bertone.

a pagina 11

PRIVILEGI DEI GIORNALISTI NEL MIRINO

Cairo cura il «Corriere» levando i vaccini gratis

CONTROVENTO

Dite addio al «postoinbanca»

di LUCA TELESE



■ C'era una volta *ilpostoinbanca*: non esisteva in nessun luogo al mondo uno status symbol così potente, così bramato, il sogno proibito degli anni

Sessanta. Era un termine da vocabolario in traducibile all'estero, l'impiego che sublimava meglio di tutti un bisogno di sicurezza esistenziale: *ilpostoinbanca*, tutto attaccato, ovvio. Era un sinonimo per dire: stai sicuro, zero (...)

segue a pagina 17



PRESIDENTE Urbano Cairo

di GIORGIO ARNABOLDI

■ Nell'inverno dell'editoria, Urbano Cairo ha varato i primi tagli al *Corriere della Sera*: nel mirino, oltre a servizi esterni, agenzie di viaggi e note spese, anche i vaccini antinfluenzali gratuiti che i giornalisti avevano ottenuto come benefit. Un tuffo nel nuovo corso, con 55 milioni da limare e una strategia soft da applicare per non irritare il sindacato.

A pagina 12

► PREDONI DI STATO



IN PIAZZA Un momento della manifestazione dei commercialisti, in sciopero contro la politica fiscale del governo. La protesta si è tenuta mercoledì scorso in piazza Santi Apostoli a Roma

Procedure bizantine e rischio multe Il tunnel delle dichiarazioni online

Per rispettare le regole, i commercialisti perdono ore ad aggiornare software e seguire regole tortuose
Dal fisco arrivano di continuo nuove prescrizioni e mai un aiuto. Basta poco per essere sanzionati

di **GUIDO BELTRAME**
Dottore commercialista

■ Esiste un mondo misterioso e sconosciuto ai più (addetti ai lavori esclusi), dietro tutti gli adempimenti fiscali: è il mondo della burocrazia e dell'evoluzione (sarebbe meglio chiamarlo dell'involuzione) informatica. Dietro ogni singolo adempimento si annidano ore e ore di lavoro, che si sommano alla semplice raccolta e analisi dell'informazione da trasmettere all'Agenzia delle entrate: sono le ore che i commercialisti devono dedicare alla parte di predisposizione, invio, controllo e verifica della corretta ricezione delle diverse incombenze tributarie. Ogni singolo file che viene inviato all'Agenzia delle entrate necessita di tutta una serie di passaggi informatici, con diverse richieste di password, tutte ovviamente diverse, uti-

lizzo di programmi software dedicati e tempi morti di elaborazione. Una volta spedito il file, il lavoro non è finito. Successivamente, infatti, dopo almeno qualche ora, si deve riaprire il programma dedicato, fare un nuovo accesso al sito dell'Agenzia, inserire user e password come se piovesse, selezionare e scaricare sul proprio computer la ricevuta e, finalmente, attraverso un apposito menu, diventa possibile vedere l'esito dell'invio, con la speranza che tutto sia andato per il meglio, altrimenti bisogna ricominciare daccapo. Se voi avete impiegato qualche minuto a leggere queste poche righe, nella realtà, per centinaia e migliaia di file che vengono elaborati ogni anno, a quanto ammonta il tempo che i commercialisti dedicano per rendere fruibili allo Stato una marea di informazioni? Migliaia di ore di lavoro. Lo Stato

non solo non si fa carico neppure in parte di questi costi di gestione, ma non dice neanche grazie! Anzi, è sempre e solo pronto a sanzionare se, disgraziatamente, un file non è stato trasmesso correttamente. A tutto questo lavoro operativo si sommano le ore necessarie

Il peso della voluntary disclosure è stato scaricato sulle spalle dei privati

agli aggiornamenti dei programmi che l'Agenzia rilascia molto spesso a ridosso della scadenza (e senza alcun preavviso), e le ore trascorse al telefono con le assistenze delle case di software per risolvere problemi informatici e non fiscali. Puri costi di struttura che, soprattutto in un periodo

di crisi economica, non si possono recuperare appioppandoli al cliente. E ogni nuovo adempimento non fa altro che moltiplicare esponenzialmente le ore necessarie e i relativi costi. Diego Piacentini, numero due di Amazon «prestato» per due anni al governo italiano quale commissario straordinario per il Digitale, appena insediato dichiarò alla stampa che, all'interno delle strutture statali, aveva riscontrato delle «isole di eccellenza». Ho conosciuto Diego Piacentini quando eravamo ragazzi e posso garantire per la sua onestà intellettuale, ma avendo vissuto a lungo negli Usa penso che abbia acquisito una visione troppo ottimista della burocrazia italiana. Temo che al dottor Piacentini sia stata raccontata una realtà distorta; mi permetto di suggerire all'uomo di Amazon di dedicare un po' del suo prezioso tempo anche a

parlare con chi, quest'Italia digitale, volente o nolente la deve subire. E il termine «subire» racchiude tutta l'ottusa burocrazia informatica italiana. A fianco di questo delirio informatico c'è la «normale» attività di consulenza fiscale. È emblematico il fatto che nella seconda versione della *voluntary disclosure* si sia ribaltato l'onere della liquidazione di imposte e sanzioni. Nella prima versione tale conteggio era demandato agli uffici dell'Agenzia delle entrate, poi si sono accorti che occorre molto tempo e non è un lavoro che si può fare «in automatico». Quindi hanno ribaltato l'onere

Equitalia non ferma le cartelle pazze

In molti pagano due volte per errore. In arrivo 20.000 lettere dall'Agenzia delle entrate

di **GIANLUCA BALDINI**

■ Ebbene sì, oggi è il giorno in cui scade il pagamento della tassa sugli immobili. Ma passato questo scoglio, i problemi da risolvere sono ancora molti per i contribuenti. A partire dall'invio delle cartelle esattoriali di Equitalia, che spesso finiscono per essere pagate due volte. Il meccanismo è semplice: la cartella, anche se già pagata, arriva e se la cifra è bassa a volte conviene chiudere un occhio e pagare di nuovo piuttosto che ingrossare ancora una volta il portafoglio del commercialista per comunicare il pagamento. Del resto, Equitalia lo sa benissimo e così facendo drena ancora più soldi ai contribuenti italiani. Va ricordato, infatti, che per stessissima ammissione dell'ad di Equitalia, Ernesto Maria Ruffini, «il 20,5% delle posizioni in carico all'agenzia

è stato annullato dagli stessi enti creditori, in quanto ritenuto indebito (cioè non dovuto dai contribuenti, ndr) a seguito di provvedimenti di autotutela da parte dei suddetti enti creditori o di decisioni dell'autorità giudiziaria».

DATI INCROCIATI

Intanto, però, solo da fine ottobre il Fisco ha inviato agli italiani 156.000 lettere in cui invitava a controllare di aver pagato il dovuto. L'Agenzia delle Entrate invia queste lettere come ultima spiaggia. Presentando il Modello unico personale fiscale entro il 29 dicembre, ovvero entro 90 giorni dalla scadenza ordinaria del 30 settembre, i contribuenti possono anche beneficiare delle sanzioni ridotte previste in caso di ravvedimento operoso. «Grazie a questi alert o segnalazioni che viaggeranno via posta elettronica certificata»,

fa notare l'Agenzia, «il contribuente potrà rimediare per tempo a un eventuale errore commesso avvalendosi del nuovo ravvedimento e beneficiando così di una significativa riduzione delle sanzioni. Ciò anche nel caso in cui la violazione sia già stata constatata o siano iniziati accessi, ispezioni o verifiche. L'obiettivo è quello di informare a monte il contribuente della sua posizione fiscale, consentendogli di fornire per tempo elementi in grado di giustificare le presunte anomalie». L'ultima tranche di invii partirà in queste ore. Si tratta di 20.362 tra comunicazioni e inviti preventivi che indagano sulle discordanze e incongruenze svelate grazie all'incrocio dei dati da spesometro con quelli delle dichiarazioni dai contribuenti stessi. In pratica, le imprese e i professionisti che non hanno dichiarato,

ai fini Iva, in tutto o in parte, le operazioni attive effettuate nel 2013, rispetto a quelle comunicate dai propri clienti attraverso lo spesometro del medesimo anno, riceveranno una comunicazione personalizzata contenente l'invito a regolarizzare l'anomalia con un ravvedimento operoso.

FUTURO INCERTO

C'è poi il problema della fine che farà Equitalia. Il fu governo Renzi verrà ricordato per essere quello che ha cambiato il nome al Fisco, tentando di regalarli un tono più amichevole. All'interno delle legge di Bilancio 2017 viene sancita la chiusura di Equitalia, che da giugno 2017 dovrebbe rappresentare un problema in meno per gli italiani. Almeno sulla carta. Con il passaggio da Matteo Renzi a Paolo Gentiloni, anche questo, infatti, resta un punto tutto da chiarire. Passa-



IN CARICA Rossella Orlandi, direttore dell'Agenzia delle entrate

la riforma non è chiaro quali saranno i vantaggi per i contribuenti. L'unico miglioramento già annunciato è quello che obbliga a dire addio a qualsiasi contenzioso con il Fisco se si aderisce alla sanatoria. Un vantaggio che farà fregare le mani a chi non salda i conti con l'erario da più tempo, avendo azzerato i salatissimi interessi di mora. Solo che sarà un po' meno conveniente del previsto visto che l'aggio (il servizio di riscossione che il Fisco si fa pagare su ogni cartella) non viene più dimezzato al 3% ma resta al 6%. Non è poca cosa: un contribuente che si è visto notificare nel novembre 2007 una cartella con 20.500 euro di Irpef non paga-

ta dovrà versare un aggio di circa 800 euro superiore al previsto. Ma proprio nel momento in cui questa riforma doveva essere portata avanti il governo è cambiato.

MENO ACCANIMENTO

Renzi ha sottolineato in più di un'occasione che Equitalia è nata «da un'idea giusta, ma il modello su cui si è sviluppata è stato inutilmente polemico nei confronti dei cittadini, vessatorio». Proprio per questo resta da capire come la nuova Equitalia riuscirà a essere meno aggressiva verso i contribuenti, garantendo comunque le somme dovute dagli italiani al Fisco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

► PREDONI DI STATO

Segue dalla prima pagina

di MAURIZIO BELPIETRO

(...) alla burocrazia e insieme come inno all'efficienza. La Corte costituzionale l'ha ritenuta non conforme, perché non avrebbe tenuto in debito conto il parere delle Regioni. Si può pensare che si tratti di questioni di lana caprina, ma se la Costituzione prevede di sentire l'opinione delle Regioni, pare difficile aggirare l'ostacolo, e infatti su questo adempimento la norma ha ricevuto lo stop. Una fine più o meno simile l'ha fatta anche la riforma delle banche popolari, intervento deciso sul tamburo, con tanto di decreto, dal governo. Fin da subito qualcuno aveva obiettato che lo statuto degli istituti di credito

L'EDITORIALE

Che cosa resta di Renzi? Le imposte e il debito

non si cambia procedendo a colpi d'urgenza, ma a Palazzo Chigi hanno fatto spallucce. Così ora è arrivata la sentenza del Consiglio di Stato, che invalida la legge ritenendo proprio che sia carente la necessità di operare in fretta. Con il senno di poi, e visto quanto accaduto in varie banche, forse sarebbe stato preferibile procedere con cautela: probabilmente non si sarebbero fatti i marchiani errori costati poi i risparmi a molti italiani. Della legge elettorale ancora non si può dire che verrà cestinata, ma il sospetto c'è. Anche qui la palla è nelle mani della Corte costituzionale e, pur se la pratica non

ha ancora l'ufficialità di una sentenza, circolano notizie circa la possibilità di una bocciatura, soprattutto per quanto riguarda la questione del ballottaggio e del premio di maggioranza alla lista. Si rischia infatti che un partito con il 15 per cento che ottenga di accedere al doppio turno vinca e si pappi il premio come se avesse il 51 per cento. La Consulta non è ancora stata chiamata a esprimersi sul Jobs act, ma anche in questo caso è possibile che lo sia presto. La Cgil ha raccolto 3 milioni di firme e i giudici dovranno dire se è ammissibile la richiesta di un referendum per abrogare

le norme. Essendo molto probabile il via libera, a meno di colpi di mano del governo, l'anno prossimo saranno gli italiani a dover dire Sì o No alla legge e anche stavolta, visto il risultato sulla riforma costituzionale, ci sono elevate percentuali che finisca come la predetta legge Boschi. A questo punto, delle grandi riforme del governo Renzi rimane la Buona scuola, ma quella, più che essere dichiarata incostituzionale o essere stoppata dal Tar o dal Consiglio di Stato, corre il pericolo di essere rottamata direttamente dagli italiani, i quali - sia che mandino i figli a scuola, sia che essi stessi

siano lavoratori del settore - si rendono conto di quanti pasticci abbia creato una misura che di buono ha solo il nome. Insomma, andando al sodo, di questi tre anni di governo resta davvero poco: in particolare il debito pubblico, arrivato a 2.232 miliardi, e le tasse di cui parliamo in queste pagine. E qui si impone una riflessione. Posto che alcuni dei settori oggetto degli interventi di governo richiedono davvero un cambiamento di rotta, forse più che nei parrucconi di Stato - così Renzi ha definito i giudici costituzionali - il problema sta in chi le leggi le fa. Se sono ben scritte reggono il va-

glio dei controllori, se al contrario sono fatte con i piedi non camminano molto lontano. Dunque, più che un problema di burocrazia è un problema di burocrati incapaci e pure di politici improvvisati. Del resto, se uno pensa che per guidare il Paese basti il Giglio magico, poi finisce per scoprire di non essere Harry Potter e di non avere alcuna bacchetta magica. Risultato: più in fretta voltiamo pagina e prima ci mettiamo a fare sul serio e meglio sarà per tutti. Abbiamo perso tre anni di tempo e alla fine il rottamato non è il governo, ma rischia di essere il Paese. Animo, dopo Renzi c'è speranza. Ma non nel senso di Roberto. Quello minoranza è e minoranza resta, Renzi o non Renzi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sulla casa pesano 11 miliardi di tasse in più

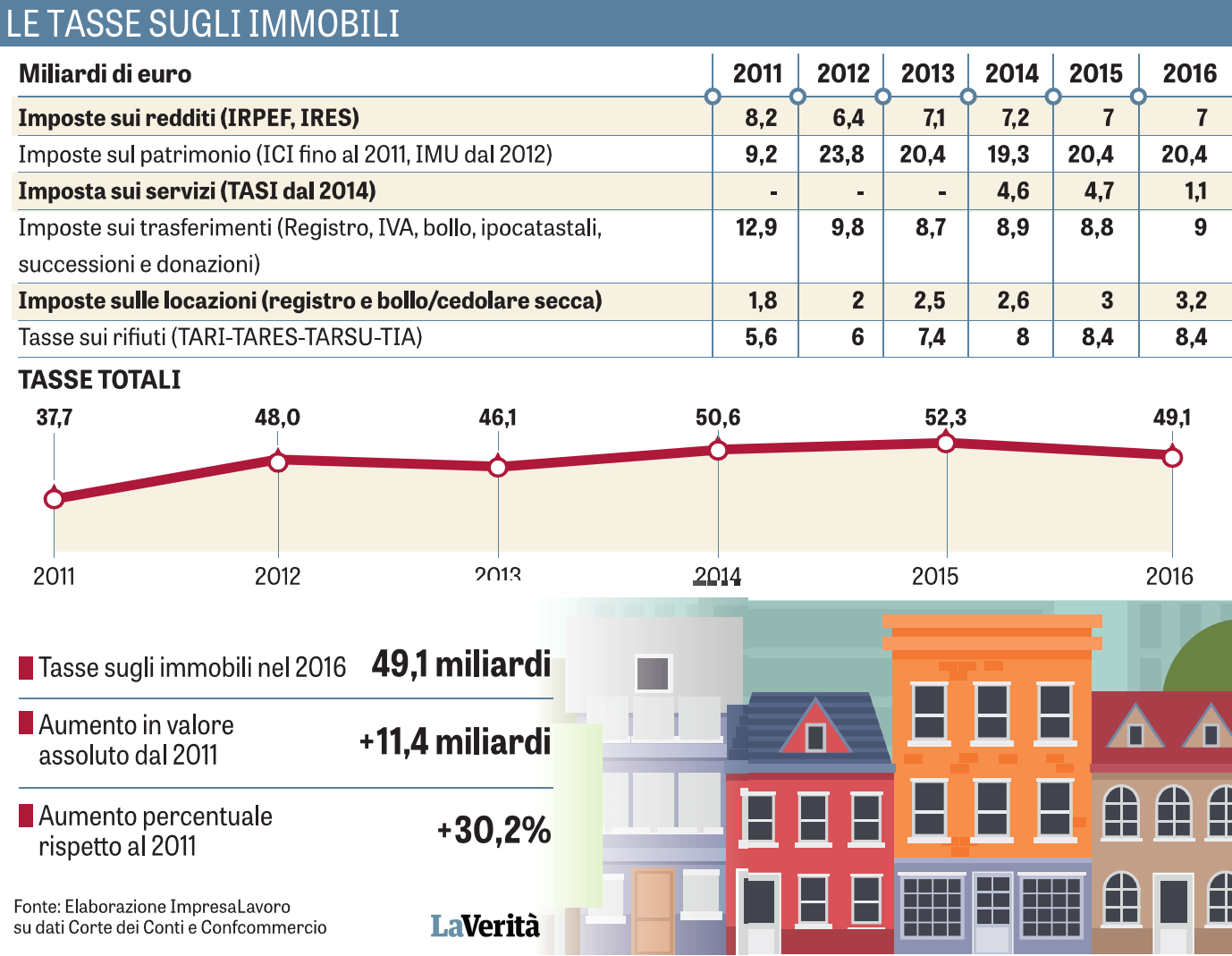
Oggi scade il termine per pagare Imu, Tari e Tasi. Nonostante i proclami, uno studio di ImpresaLavoro rivela che rispetto al 2011 la pressione fiscale sugli immobili è aumentata del 30%. Soprattutto a causa del boom (+173%) della quota patrimoniale

di CHIARA MERICO

■ Uno degli argomenti più gettonati dall'ex presidente del Consiglio Matteo Renzi è stato il taglio delle tasse a opera del suo governo, un refrain sentito più e più volte, specie nell'ultima fase della campagna elettorale per il referendum. Ma a smentirlo, alla vigilia del giorno in cui 25 milioni di italiani sono chiamati a versare il saldo di Imu, Tari e Tasi, arriva una ricerca del centro studi ImpresaLavoro, secondo cui dal 2011 a oggi il gettito complessivo derivante dalla tassazione sugli immobili è cresciuto del 30,2%, per un incremento su base annua di 11,4 miliardi rispetto a cinque anni fa. Questo anche se nel 2016 il gettito complessivo dovrebbe ammontare a 49,1 miliardi di euro, in calo del 6,1% rispetto al livello record di 52,3 miliardi di euro segnato lo scorso anno.

ANNUNCI TRIONFALI

Insomma, la pressione fiscale sui proprietari di immobili sale rimane altissima, nonostante l'abolizione della tassa sulla prima casa. E nonostante le rivendicazioni dell'ex premier, che lo scorso febbraio, in una delle sue newsletter *Enews* scriveva: «Tutti convinti che abbiamo fatto bene ad abbassare le tasse. Ma ciascuno ha la sua personale classifica di quelle che andavano tagliate e di quelle che invece andavano mantenute. Impossibile accontentare tutti. Però (c'è la ndr) consapevolezza che rispetto al passato si è cambiato marcia: ora le tasse vanno giù, prima andavano su». Matteo Renzi aggiungeva una lista delle principali obiezioni che si era visto rivolgere: «Perché hai eliminato le tasse sulla prima casa? E perché questa insistenza sugli 80 euro? E perché gli 80 euro alle forze di polizia? E immagina il resto: Irap, costo del lavoro, tasse agricole, tax credit sulla cultura. Impossibile accontentare tutti, dai». Certo non è possibile venire incontro a tutte le esigenze,



ma a quanto risulta dallo studio di ImpresaLavoro, rispetto al 2011 la pressione fiscale su chi possiede immobili non solo non è calata, ma è aumentata di un terzo. «A subire il maggiore incremento in questi cinque anni è stata la quota patrimoniale del prelievo - più che raddoppiata (+173%), secondo quanto riporta la stessa Corte dei Conti - a differenza delle entrate attribuibili agli atti di trasferimento (-29%) e a quelle sul reddito immobiliare, sostanzialmente inalterate nonostante la crescita del gettito da locazioni favorita dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti», si legge nello studio, dove si precisa inoltre che «i 3,6 miliardi di euro di gettito in meno rispetto al 2015 sono integral-

I DATI DEL MEF

Le entrate fiscali e i contributi sono saliti di 5 miliardi rispetto all'anno precedente

■ Ieri, il ministero dell'Economia ha diffuso i dati sull'andamento delle entrate tributarie e contributive da gennaio a ottobre di quest'anno. Nel complesso, i dati mostrano un aumento dell'1% (+5,095 miliardi di euro) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La cifra tiene conto dell'aumento dell'1,4% (+4,934 miliardi di euro) delle entrate tributarie, e della crescita delle entrate contributive dello 0,1% (+161 milioni di euro). L'importo delle entrate tributarie compren-

de anche i principali tributi degli enti territoriali e le poste correttive, quindi integra i numeri già diffusi lo scorso 5 dicembre. Il Mef ha anche diffuso un report sulle *Entrate tributarie internazionali*, che fornisce l'analisi dell'andamento tendenziale del gettito tributario per i principali Paesi europei nei primi dieci mesi dell'anno. L'Italia ha registrato un aumento delle entrate tributarie del 4,2%, e in particolare del gettito Iva del 5,5%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

mente attribuibili al taglio della Tasi per le abitazioni principali, che ha fatto scendere il gettito da 4,7 a 1,1 miliardi di euro. Restano invece stabili a 20,4 miliardi su base annua le entrate derivanti dall'Imu». Ma, sottolinea lo studio, «la componente esplicitamente patrimoniale dell'imposizione sugli immobili è comunque più che raddoppiata rispetto al 2011 quando valeva "solo" 9,2 miliardi di euro. In crescita rispetto a cinque anni fa anche il gettito derivante dalle tasse sui rifiuti che passano da 5,6 a 8,4 miliardi di euro». In totale, oggi gli italiani pagheranno 10,1 miliardi di euro di Imu e Tasi, per una media di 535 euro a testa, con punte di oltre mille euro nelle grandi città come Roma,

Milano e Bologna. Chi dovesse ritrovarsi impossibilitato a pagare il saldo entro il 16 dicembre potrà in seguito accedere al cosiddetto ravvedimento operoso, che prevede sanzioni crescenti all'aumentare dei giorni di ritardo.

TREDICESIMA MAGRA

Le scadenze di fine anno pesano parecchio, anche sui bilanci familiari dei fortunati che avranno la tredicesima: dei quasi 35 miliardi di euro che gli italiani incasseranno grazie all'assegno supplementare, infatti, solo il 14,8% (pari a 5 miliardi) potrà essere speso per regali, viaggi e feste di fine anno. Il resto, secondo il rapporto di Adusbef e Federconsumatori, servirà per onorare debiti pregressi, pagare rate del mutuo, bolli auto e bollette, e ovviamente il saldo delle tasse per chi ha una seconda casa. In base ai calcoli delle due associazioni dei consumatori, infatti, per questi contribuenti un terzo della tredicesima, in media circa 530 euro, se ne andrà così, cifra che sale a due terzi (1.000 euro) per chi ha un immobile in una grande città. L'Imu sulla seconda casa assorbirà 2,3 miliardi (+9,5% rispetto al 2015), mentre la seconda rata della Tasi costerà 2,4 miliardi, +9,1% rispetto al 2015. «Nonostante l'abolizione della Tasi sulla prima casa», osserva Massimo Blasoni, presidente del centro studi ImpresaLavoro, «la tassazione sugli immobili nel nostro Paese continua a essere del 30% più elevata rispetto al 2011. Si tratta di una vera e propria patrimoniale operata a danno di quello che molte famiglie consideravano un vero e proprio bene rifugio. Una manovra che ci venne richiesta a gran voce dall'Europa e che ha prodotto effetti negativi su molti versanti: ha impoverito il patrimonio delle famiglie, messo in ginocchio il settore dell'edilizia e generato grande incertezza, deprimendo consumi e domanda interna».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

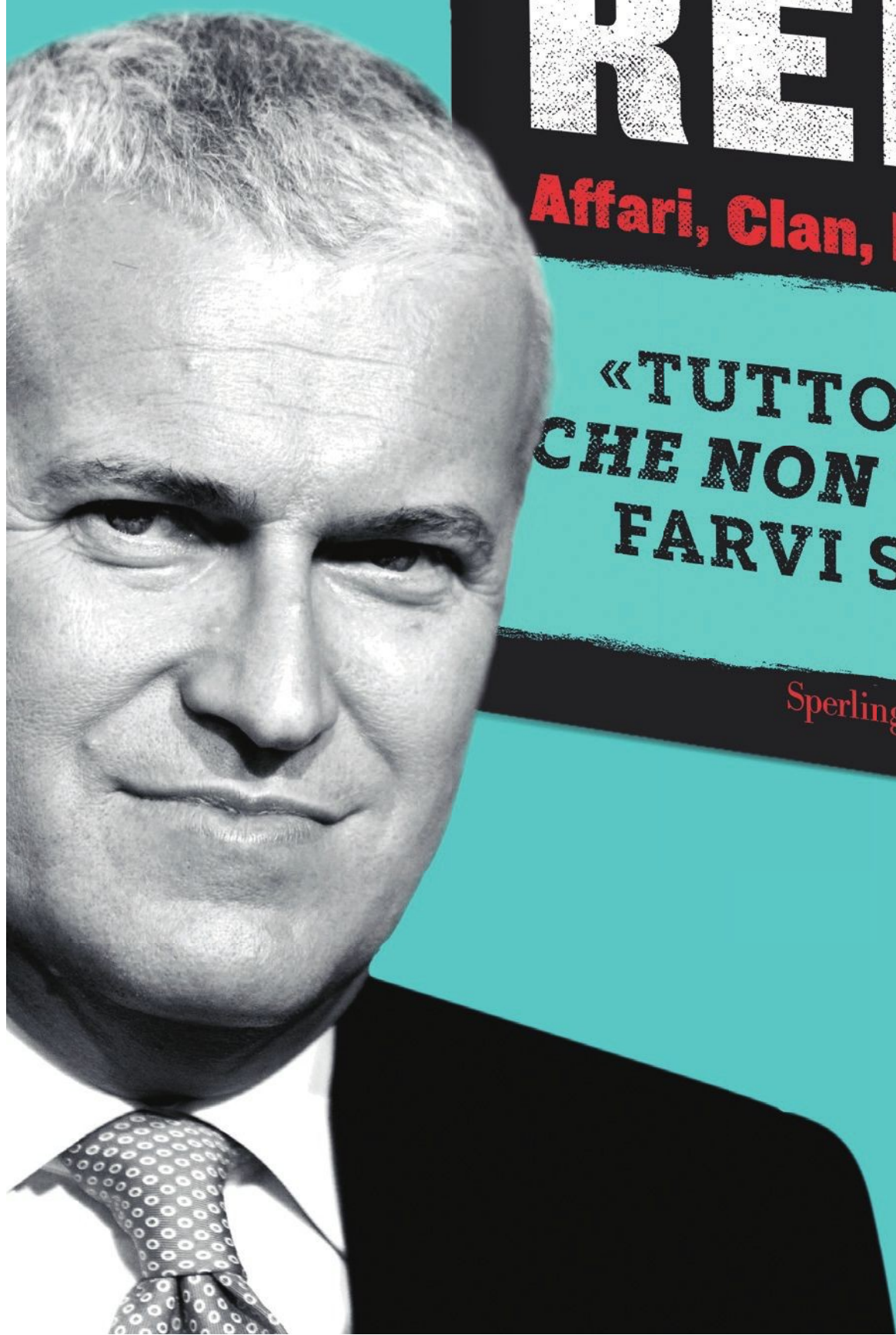


FOTO © CONTRASTO

Sperling & Kupfer

www.sperling.it   

► RISPARMI A RISCHIO

Il tonfo del mattone

Troppe tasse

nessuna garanzia

e addio liquidità

L'80% delle famiglie italiane possiede almeno un immobile
Ma le nuove generazioni non sono in grado di mantenerli

di **BERNARDO FANTI**

■ Case di proprietà, lavoro sicuro e pensione garantita. Questi sono i tre pilastri della generazione italiana baby boomers che hanno distrutto la generazione X, ovvero quella dei figli, e stanno solidamente minando il futuro dei nipoti, i millenials e digital native. Oggi iniziamo con l'occuparci del primo. D'altronde siamo il paese dove l'80% delle famiglie possiede almeno un immobile. Quasi un primato se pensiamo che in Germania la proprietà è in ragione del 45% dei nuclei familiari, in Francia del 60%, in Olanda del 53%, in Svizzera del 35%. E non è consolante sapere che a batterci è solo la Romania (90%). Più precisamente, in Italia 20 milioni di famiglie (su 25 totali) sono proprietarie di 35 milioni di unità abitative. Questo vuol dire che ci sono 15 milioni di case diverse dalla prima. Ma la proprietà di una casa è ancora sinonimo di «investimento sicuro»? E, soprattutto, lo è mai stato?

DISTORSIONI Gli immobili sono il regno delle distorsioni cognitive. Il loro possesso non è dovuto generalmente a ragioni economiche, ma più spesso culturali e psicologiche. «Il mattone», si è detto per decenni, «non ha mai tradito». E se aggiungiamo l'oggettiva difficoltà a stimare con precisione e frequenza il valore degli immobili, unita alla pessima educazione finanziaria, si capisce perché per molto tempo le case siano state considerate dagli italiani l'unico investimento possibile. Ovviamente ciascuno è libero di fare quel che vuole dei propri risparmi, ma il fatto di prendere ripetutamente decisioni finanziarie sbagliate provoca costi sociali enormi. E meno sono le ricchezze personali di cui si dispone, più diventa pericoloso fare delle scelte che placano soprattutto desideri che non una logica economica.

CONTANTI Una casa, oltre ad avere una notevole ciclicità dei prezzi, non è liquida: ci vogliono mesi, a volte anni, per mutarla nuovamente in contanti. Non è frazionabile: se ho investito 100.000 euro in un appartamento, e me ne servono 10.000, non posso vendere una stanza e tenermi il resto. Ancora: ha un elevato carico fiscale e per di più in crescita (l'aumento di Imu e Tasi dal 2011 al 2014 è stato del 143,5%). Poi c'è il rischio del degrado improvviso dell'area in cui si trova e, se affittata, di morosità dei conduttori.

AZIONI Stando ai principi della

LA SITUAZIONE

FAMIGLIE

In Svizzera solo il 35% delle famiglie possiede un immobile, in Germania il 45%, in Francia il 60%, in Italia invece si arriva all'80%.

SECONDE CASE

20 milioni di famiglie (su 25 totali) sono proprietarie di 35 milioni di unità abitative. Questo vuol dire che ci sono 15 milioni di case diverse dalla prima.

MANUTENZIONE

Un immobile è un bene fisico, soggetto a obsolescenza, esposto a obblighi di adeguamento a varie normative, e richiede continui investimenti.

EREDITÀ

Le nuove generazioni non sono in grado di risparmiare e quindi spesso non hanno le risorse per mantenere i patrimoni in patrimoni che ereditano.

profilazione Mifid (detta tra noi: «Io banca, chiedo a te, cliente, qual è la tua conoscenza in ambito di azioni, obbligazioni, fondi, polizze, e quanta esperienza hai in tal senso, in modo da costruire un "recinto di sicurezza" oltre il quale io non posso proporti niente»), l'investimento nel caro vecchio mattone dovrebbe essere equiparato a un investimento azionario. Comprare case uguali comprare azioni? In termini di rischi, siamo lì. E se è vero – com'è vero nella maggior parte dei casi – che gli immobili hanno storicamente generato un rendimento interessante, questo è banalmente dovuto al fatto che sono investimenti ad alto rischio.

TERMOMETRO Chi volesse farsi un'idea del termometro immobiliare del momento, basta stare a sentire Achille Colombo Clerici, presidente Assoedilizia che recentemente ha affermato che oggi in Italia «non c'è più un mercato immobiliare. Nel senso che non c'è più, per chi abbia risparmi investiti in immobili, nemmeno una relativa certezza di poter all'occorrenza realizzare il valore patrimoniale, attraverso la cessione del bene». In soldoni se in passato comprare la se-

conda o terza casa era parso agli italiani il modo migliore per valorizzare i risparmi, oggi non è più così. E molte di quelle abitazioni rischiano di diventare un monumento al risparmio incagliato. La gestione strategica di quei 15 milioni di immobili diversi dalla prima casa, gestione che può comportare la dolorosa decisione di vendere a prezzi inferiori di quelli attesi o di affrontare costosi processi di valorizzazione, è il problema numero uno per la ricchezza privata della borghesia italiana.



IMPOSTE Il carico fiscale sugli immobili è cresciuto pesantemente negli ultimi anni: dal 2011 al 2014 Imu e Tasi sono aumentate del 143%



VALORE Il valore di una casa oscilla troppo rapidamente e il rischio di vendere a prezzo dimezzato è molto alto

no. Un immobile è un bene fisico, soggetto a obsolescenza, esposto a obblighi di adeguamento a varie normative, e come tale richiede continui investimenti. Probabilmente no, dato che chi contrae un mutuo dovrebbe essere coperto su tutti gli eventi assicurabili che ne azzerano la capacità di rimborso, come la premorienza e l'invalidità permanente.

RICCHEZZA Altro punto, l'aumento della ricchezza. Nessuno vuole negare che versando nel tempo la quota capitale della rata del mutuo, si accumulano tante o poche risorse. Ma questo non sposta di una virgola il fatto che allo stesso tempo, rispetto all'affitto, aumenta il rischio di finire sulla strada. C'è chi espone infatti a vari accadimenti non necessariamente rari che possono portare alla rovina. 1) La morosità sulle rate di mutuo a seguito di vari eventi in gran parte incontrollabili, come la perdita di un reddito, l'insorgenza di spese impreviste (come quelle sanitarie), e così via; 2) Se la casa è in condominio, la morosità sulle spese condominiali per gli stessi motivi; 3) L'oscillazione del valore della casa qualora si fosse costretti a vendere. Il prezzo potrebbe essere rad-

doppiato, ma anche dimezzato. Chi si sentirebbe a suo agio con questa prospettiva?

FIGLI «Lascero qualcosa ai miei figli» è l'altra distorsione cognitiva molto comune. Le persone comprano una casa destinandoci tutti i loro risparmi per lasciare un bene («un tetto sotto cui stare») in eredità ai figli. Ma di fatto gli sottraggono risorse proprio quando ne avrebbero più bisogno per costruirsi un futuro (soldi per studiare, per esempio). E un domani, quando babbo e mamma non ci saranno più e i figli nel frattempo si saranno trasferiti altrove per lavoro o amore, questi torneranno al paese natale per vendere una casa piena di ricordi ma magari svalutata. Sempre che non siano stati i genitori nel frattempo a venderla per andare a vivere (stavolta in affitto) vicino a uno dei figli. C'è anche da aggiungere che siamo in una fase storica di trasferimento delle ricchezze immobiliari dalle generazioni che hanno accumulato verso quelle che non sono in grado di risparmiare e quindi tendenzialmente prive delle risorse per mantenere i patrimoni in patrimoni che ereditano.

PROPRIETÀ E ancora: chi può essere sicuro oggi di vivere per i prossimi 5, 10 o 20 anni nella stessa città? Chi può essere sicuro, in caso di casa acquistata in coppia, che l'amore non finisca, con tutti gli sgradevoli fatti che ne conseguono? Quando invece è proprio la nuova società, in cui mancano punti di riferimento, e che obbliga milioni di individui a navigare a vista nell'incertezza, a indurre a ricercare l'antifragilità. E questa si avvicina con la riduzione drastica dei beni di cui si è proprietari (dalla casa all'automobile), come già fanno i millennial.

ROVINA Sia chiaro, nessuno vuole sostenere che stare in affitto «sia meglio» (concetto abbastanza generico) che comprare casa. Si vuole invece affermare che chi lo fa è meno fragile. È questione di scelte, come altre nella vita: se vuoi diventare un po' più ricco (mettendo tutti i risparmi presenti e futuri in un solo investimento rischioso), corri il pericolo di diventare drammaticamente povero. Ecco perché il saggio Warren Buffett dice: «Se vuoi aumentare il tuo benessere devi prima evitare di finire in rovina».