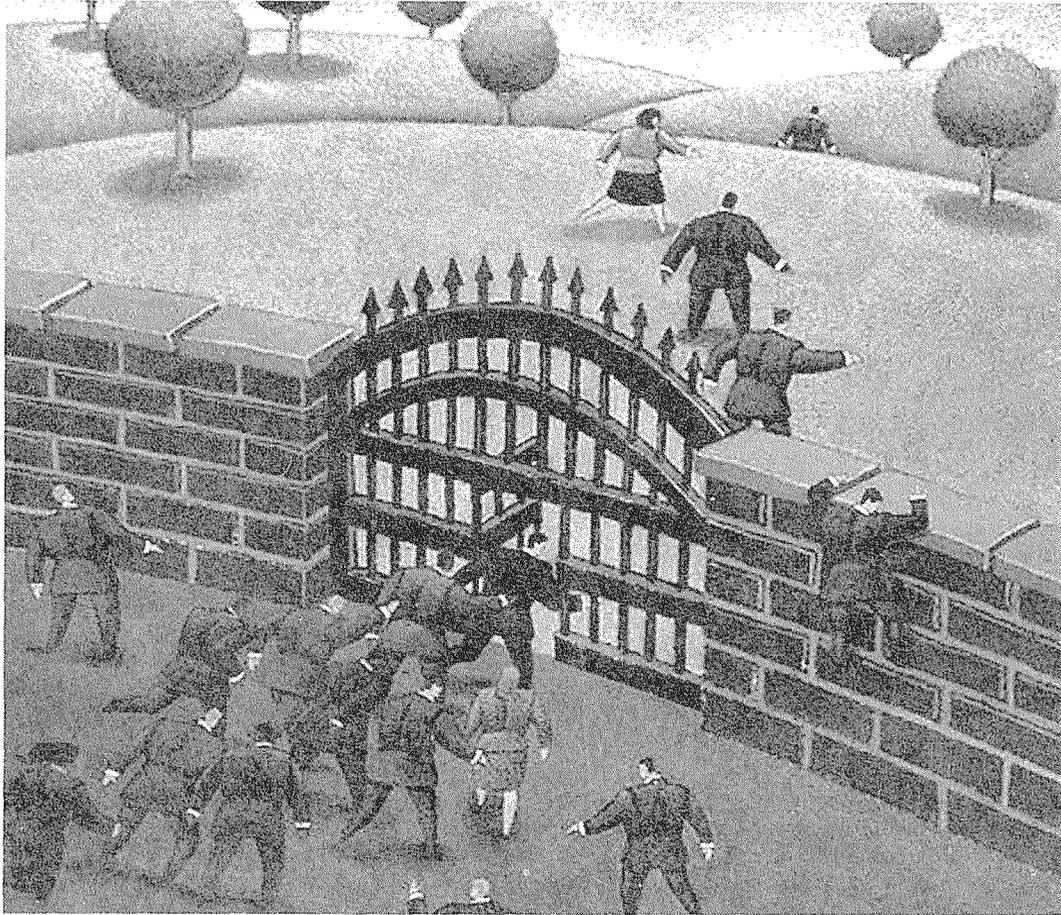


# Iva senza appeal, lo straniero non ci sta

Spaventati, i fondi immobiliari esteri commentano negativamente il pericolo di retroattività  
«In Italia il futuro è incerto, andiamo in Spagna»

**NICOLA BRILLO**

Dalla presentazione «a sorpresa» del decreto legge 223/06 sulle liberalizzazioni, al dietrofront sull'Iva immobiliare. Dal 30 giugno scorso alla fine di luglio: un mese vissuto pericolosamente dai fondi immobiliari operanti in Italia. E che ha bruciato in Borsa, nella prima settimana di vigenza del decreto, ben 1,4 miliardi di euro. «Un pasticcio all'italiana», commentano alcuni. Il «sistema Italia» nel suo insieme è stato messo in discussione dalla decisione di introdurre modifiche dell'Iva con efficacia re-



troattiva. Decisione rientrata, ma che ha prodotto comunque effetti negativi: una situazione di stallo nelle compravendite, in particolare per i fondi immobiliari stranieri che investono nel nostro Paese. Molti investitori dichiarano di essersi presi «una pausa di riflessione». E tutto questo avviene in un periodo che vede l'Italia tra le nuove destinazioni per investire in immobili. L'anno scorso si è infatti registrata la cifra record di 4,5 miliardi di euro provenienti da oltreconfine. E il 2006 manteneva le promesse. «C'è stata una reazione violenta da parte degli investitori esteri, che proprio in questi mesi stanno aumentando gli investimenti in Italia», commenta l'avvocato Davide Ottavio Apollo, fondatore dello studio Apollo & Associati, esperto di real estate in Italia. «I miei clienti esteri si sono fatti un'idea pessima del sistema italiano, ne usciamo abbastanza male, e si pone inoltre il proble-

ma dell'affidabilità futura». Apollo sottolinea l'interesse sempre crescente da parte dei fondi immobiliari esteri anche per altre zone del Paese: oltre a Milano e Roma, ora si comincia ad investire su hotel e resorts in Puglia, Sicilia e Calabria. E ritornando ai giorni successivi la presentazione del decreto legge Bersani 223, ai primi di luglio, Apollo ricorda la reazione di un fondo statunitense pronto a investire in Italia. «Appresa la notizia negli Stati Uniti, hanno inviato un telegramma per bloccare tutto». Poi nuovi contatti e le «rassicurazioni sulle modifiche al decreto, hanno fatto concludere l'affare».

«La proposta del decreto legge con l'introduzione dell'Iva retroattiva è stata un'idea pessima - prosegue il legale milanese - perdipiù in un settore delicato come quello immobiliare, che ci vede competere con gli altri Paesi, creando momenti di vero terrore».

Esprimono forte preoccupazione anche i gestori di importanti fondi immobiliari stranieri che operano in Italia. Vista la delicatezza dell'argomento, che coinvolge aspetti di natura politica, preferiscono non esporsi pubblicamente. Ma le critiche non mancano. E non nascondono «la

voglia di investire altrove. Spagna in primis, dove la legislazione è più favorevole». Oltre alle mete classiche, Francia e Inghilterra. Anche Barbara Polito, direttore del fondo Real Estate Europa della Carlyle, sottolinea le difficoltà nello spiegare quello che è accaduto in Italia nel-

l'ultimo mese ai suoi colleghi europei e americani. La responsabile del fondo americano ha annunciato «una pausa di riflessione da parte di alcuni acquirenti, per meglio valutare le conseguenze del decreto Bersani sull'Iva sugli immobili non residenziali». All'incontro organizzato alla Camera di commercio di Milano per l'«Immobile Day» ha sottolineato le preoccupazioni degli investitori esteri «per quanto riguarda una decina di immobili che stiamo trattando». L'improvvisa e non meditata riforma non è piaciuta neppure ai centri studi. Anche Nomisma, fondata tra gli altri dal premier Romano Prodi, non ha risparmiato critiche alle iniziali scelte del governo. Recentemente ha pubblicato il rapporto semestrale sull'andamento del settore immobiliare, nel quale si legge che «le potenzialità di crescita del mercato sono ancora forti, ma c'è preoccupazione per i provvedimenti fiscali varati dal governo». La correzione ha riportato un po' di sereno, come conferma l'avvocato Apollo: «La cancellazione dell'Iva retroattiva, nella legge di conversione, servirà a tranquillizzare il pregresso. Ma è necessario capire il futuro: c'è il pericolo reale che gli investitori esteri si rivolgano altrove. Comunque vada a finire - osserva l'avvocato - il mercato immobiliare italiano, che è finanziario, ne risentirà. Si è tentato di punire l'unico settore trainante per la nostra economia».