

Stato e Comuni sono pessimi pagatori e mettono a rischio i fondi immobiliari

Nel corso del primo trimestre del 2009 la Pubblica Amministrazione ha pagato in media con 52 giorni di ritardo ma per le locazioni è arrivata spesso a sfiorare i 12 mesi. Danneggiando i 500.000 risparmiatori che hanno investito nel settore

LUIGI DELL'OLIO

Milano

Il ritardo con cui le Pubbliche Amministrazioni pagano i canoni di locazione sta danneggiando il mercato dei fondi immobiliari, con conseguenze negative per i 500mila risparmiatori che hanno investito nel settore. È la denuncia di Assoimmobiliare, che chiede di invertire la rotta fissando termini certi per il pagamento e varando un nuovo regime sui rimborsi dell'Iva. Soluzioni che però sollevano qualche perplessità tra gli analisti, che dubitano della loro fattibilità.

L'indagine European Payment Index, condotta dalla multinazionale di credit management Intrum Justitia, conferma questa situazione: se il settore pubblico pagasse nei tempi prescritti le prestazioni ricevute, l'economia del Vecchio Continente riceverebbe una spinta di 65 miliardi, 16 miliardi a considerare la sola Italia. Nel corso del primo trimestre 2009, infatti, nel nostro paese la Pubblica Amministrazione ha pagato mediamente con 52 giorni di ritardo, contro i 37 della media continentale. I massimali, però, sono nettamente superiori alla media e, nel caso dei canoni di locazione, si arriva spesso a sfiorare i dodici mesi. Questa situazione — lamenta Assoimmobiliare — provoca la non finanziabilità degli immobili e la revoca dei mutui da parte delle banche finanziatrici. A questo si aggiunge, poi, il ri-

tardonei rimborsi Iva richiesti nelle dichiarazioni annuali, che in molti casi arrivano dopo quattro o cinque anni. L'associazione fa notare che questi due elementi, in un

momento difficile per l'economia, penalizzano le imprese e le sgr del comparto, impediscono il rilancio degli investimenti, ma soprattutto danneggiano i rispar-

miatori.

Da qui una serie di proposte per invertire il trend: innanzitutto Assoimmobiliare chiede di fissare un termine massimo di sei mesi

entro il quale le PA devono essere tenute a pagare i canoni di locazione. Quindi, viene auspicata un'accelerazione nei rimborsi Iva annuali nel termine massimo di

dodici mesi. Infine, c'è la richiesta di consentire il ritiro della richiesta di rimborso Iva annuale qualora entro dodici mesi non venga rimborsata.

Franco Casarano, *managing partner* dello studio LexJus Sinacta di Milano, solleva qualche riserva su queste soluzioni: «Il problema del ritardo nei pagamenti da parte del settore pubblico è innegabile e crea pesanti distorsioni al mercato. Occorre però puntare su soluzioni realizzabili: oggi la legge impone a tutti i debitori di pagare alla scadenza naturale, altrimenti scattano i decreti ingiuntivi. Pertanto, una dilazione di sei mesi non risolverebbe certo il problema». In sostanza, gli enti pubblici continuerebbero a non onorare i contratti e, anzi, otterrebbero un beneficio in termini di mancato maturazione degli interessi di mora.

Anche sulle ricette relative ai rimborsi Iva, Casarano si mostra



titubante e suggerisce un'altra strada: «I fondi potrebbero puntare piuttosto su un miglioramento della fiscalità relativa agli immobili presenti nei centri commerciali. Attualmente, le società immobiliari sono considerate dal Fisco alla stregua dei cittadini privati proprietari di immobili in queste aree, per cui non possono detrarre l'Iva relativa alla gestione dei servizi e degli impianti comuni. Un regime separato, che consenta a queste società di recuperare l'imposta sul valore aggiunto è tecnicamente realizzabile e avrebbe il valore di una compensazione per i problemi sopra citati», aggiunge Casarano.



Enrico Turchi, socio dello Studio Delfino e Associati Willkie Farr & Gallagher, ritiene che si potrebbe verificare la disponibilità delle banche ad inserire nei contratti di finanziamento delle clausole

in base alle quali, in determinati contesti di default causati dai ritardi nei pagamenti o dei rimborsi da parte della PA, i fondi possano cedere l'Iva agli stessi istituti di credito e/o concedere una sospensione temporanea dei pagamenti (*stand-still*). Luca Dondi, analista di Nomisma, circoscrive l'impatto di questi fenomeni sull'intero mercato: «Su circa 220 fondi immobiliari presenti in Italia, solo una ventina può vantare in portafoglio immobili locati alla Pubblica Amministrazione. Di conseguenza, il mutamento delle regole sulla morosità avrebbe una portata limitata». Dondi sottolinea, piuttosto, la necessità di altre misure per far crescere il settore: «I fondi immobiliari italiani sono ormai molto sbilanciati sui risparmiatori istituzionali, mentre in altri paesi europei si riscontra una maggiore partecipazione da parte della componente *retail* a iniziative di investimento immobiliare. Una maggiore diversificazione non può che aiutare il nostro mercato a crescere, in termini di solidità e affidabilità».

LA DENUNCIA

L'associazione ha anche avanzato richieste per invertire la situazione dei canoni-lumaca: pagamenti entro il termine massimo di sei mesi e accelerazione dei rimborsi Iva annuali nel termine massimo di 12 mesi. Ma gli analisti sono cauti sulle modalità delle misure proposte. Nella foto il ministero dell'Economia



Il ministro Tremonti

Bisogna puntare su misure fiscali migliorative per i locali situati nei centri commerciali