

**COMMISSIONI SPECIALI RIUNITE  
DEL SENATO E DELLA CAMERA**

**Audizione di Confedilizia  
in relazione al  
Documento di Economia e Finanza 2018**

**Roma, 15 maggio 2018**

## Parte generale: quadro macroeconomico e di finanza pubblica

Come noto, il Documento di Economia e Finanza per il triennio 2018-2020 (DEF 2018) – a motivo del fatto che a oggi non è stato ancora formato il nuovo Governo – si presenta privo del “quadro programmatico”, cioè della parte relativa alle proposte per il triennio di riferimento da parte del nuovo Esecutivo e della maggioranza che lo sostiene: il DEF contiene invece il cosiddetto “quadro tendenziale”, che presenta l’evoluzione macroeconomica e di finanza pubblica per il Paese a legislazione vigente, incorporando peraltro le variazioni indotte dall’ultima legge di bilancio.

A fronte di un andamento economico mondiale decisamente improntato a un assetto di crescita (le stime più recenti del Fondo Monetario Internazionale per il 2017 fanno riferimento a un tasso di crescita del 3,8%), in cui i principali elementi di incertezza vengono ravvisati in una possibile spirale protezionistica innescata dall’amministrazione USA e da un aumento del prezzo del petrolio a motivo di tensioni geopolitiche nell’area, il PIL italiano in termini reali è previsto in crescita dell’1,5% nel 2018 (stesso dato del 2017) per poi flettere fino all’1,2% nel 2021, principalmente a causa di un indebolimento del ciclo economico mondiale e per l’effetto negativo delle clausole di salvaguardia su IVA e accise.

Sotto il profilo dei conti pubblici, nello scenario a legislazione vigente il *deficit* è previsto in discesa dal 2,3% del 2017 all’1,6% del 2018, per poi arrivare al pareggio nel 2020. A parte un calo degli interessi dal 3,8% del 2017 a un 3,5% costante per i quattro anni successivi, la Tabella I.2 del DEF mostra come tale andamento sia in buona sostanza impresso da un consistente aumento dell’avanzo primario, che passa dall’1,9% del 2018 al 2,7% del 2019 e al 3,4% del 2020 e che a sua volta dipende dall’entrata in vigore delle clausole di salvaguardia di IVA ed accise a partire dal prossimo anno.

È del tutto condivisibile l’idea – espressa in audizione dalla Banca d’Italia – di preservare in larga parte il percorso crescente dell’avanzo primario, al fine di ridurre in maniera consistente il debito pubblico. A questo proposito, si ricorda come Paesi dai livelli di debito pubblico su PIL simili come l’Italia e il Belgio abbiano percorso negli anni Duemila una traiettoria molto diversa rispetto all’obiettivo di farlo rientrare verso “quote più normali”, a motivo di una differenza sistematica nei profili dell’avanzo primario, che dal 1997 al 2006 fu in media pari al 2,7% in Italia, la metà della media del Belgio: a ciò si associò un successo per il Belgio nella diminuzione del debito pubblico e un sostanziale insuccesso per l’Italia.

Sia nel DEF sia negli interventi dell’Ufficio Parlamentare di Bilancio e della Banca d’Italia si nota invece un’eccessiva timidezza sul fronte della *spending review* (relativa alle spese correnti), che sembra essere considerata poco strategica sul fronte della gestione efficiente dei conti pubblici, con una sottovalutazione – a giudizio di Confedilizia – di quanto essa sia utile al fine di lasciare più risorse all’economia privata, ad esempio attraverso un intervento di riduzione dell’imposizione tributaria.

Venendo al settore immobiliare, si nutrono forti perplessità sul modo in cui la Banca d’Italia riporta la “visione OCSE” sugli effetti di crescita di una ripartizione delle imposte

(*tax mix*) che sia maggiormente spostata verso il prelievo sul patrimonio, oltre che sui consumi. Il dibattito internazionale e nazionale è stato largamente influenzato da questa valutazione sul rapporto fra tassazione e crescita (in particolare: Arnold *et al.* 2011). Sulla base di risultati econometrici piuttosto deboli, tale visione suggerisce come lo spostamento del prelievo fiscale dalla tassazione diretta a quella indiretta, e dalla tassazione del reddito a quella della proprietà, abbia effetti positivi sulla crescita economica nel lungo termine. È interessante notare come – all’interno di questa “visione OCSE” – il tema del “mix delle imposte” (*tax mix*) venga enfatizzato in maniera decisa, a scapito di quello della pressione fiscale totale che risulta correlata negativamente con il PIL *pro capite*.

L’aspetto scientifico/mediatico meno piacevole è che – attraverso ripetuti interventi nella stessa direzione – OCSE, FMI e Commissione UE lasciano intendere che tale ordinamento delle imposte in base ai loro effetti di crescita (dove le imposte sul patrimonio immobiliare sono “le migliori”) sia incontrovertibilmente provato dal punto di vista empirico. Al contrario, un recentissimo lavoro di Baiardi *et al.* (2018), pubblicato su *International Tax and Public Finance*, mostra come l’evidenza empirica che sta alla base di questa “visione OCSE” sul *tax mix* sia molto fragile. Nella fattispecie, utilizzando tecniche econometriche maggiormente prudenti sulla precisione delle stime ed allargando il campione a un numero maggiore di Paesi OCSE e di anni (dal 1971 al 2014), si verifica come l’effetto positivo nel lungo termine di uno spostamento del prelievo dalle imposte dirette alle indirette, e dalle imposte sul reddito a quelle sulla proprietà, non risulti più significativo dal punto di vista statistico. Anzi: nel breve termine un aumento della tassazione sulla proprietà si correla negativamente con il PIL *pro capite*.

### **Il settore immobiliare come organo malato nel corpo dell’economia italiana**

Dal punto di vista teorico, si ritiene che si debba recuperare una certa visione organicistica dell’economia: le varie parti dell’economia sono come gli organi di un corpo che devono funzionare in (ragionevole) accordo tra loro.

Nel corpo dell’economia italiana il grande organo malato è il settore immobiliare. Il prelievo IMU/TASI come tassazione ordinaria sul patrimonio ha fatto ammalare il comparto, estendendo gli effetti negativi anche al resto dell’economia. Sotto questo profilo i dati Eurostat sono impietosi: nell’Unione Europea gli unici Paesi che nel 2017 si trovavano ancora in una situazione di deflazione immobiliare (calo medio dei prezzi rispetto all’anno precedente) erano l’Italia, Cipro e la Grecia. Sotto questo profilo, è piuttosto peculiare come vi sia molta enfasi sull’inflazione troppo bassa, e ancor di più sui periodi di deflazione dei prezzi a motivo degli aspetti macroeconomici e monetari di ciò, mentre la politica economica e il dibattito pubblico in Italia sono pressoché disinteressati rispetto al tema della deflazione immobiliare e delle sue conseguenze economiche. Fenomeno che si aggiunge a quello – per nulla trascurabile – dello *stock* di immobili completamente usciti dal mercato, essendo divenuti incommerciabili sia sul fronte della compravendita sia su quello della locazione.

Qualcuno, dolosamente o colposamente, mostra di ritenere che si possano drenare indefinitamente risorse liquide dal settore immobiliare senza che vi siano effetti esterni sugli al-

tri organi dell'economia italiana. Si tratta di un caso eclatante di *wishful thinking*, cioè di illusoria credenza che lo stato migliore delle cose (tartassamento del settore immobiliare senza conseguenze esterne) si realizzi soltanto grazie all'auspicio stesso che ciò accada.

E invece gli effetti ci sono, a motivo del fatto che nel corpo dell'economia i diversi organi sono collegati e si influenzano a vicenda. In particolare, ci si riferisce agli effetti del calo dei prezzi degli immobili su (1) consumi delle famiglie, (2) investimenti in costruzioni, (3) successo delle dismissioni immobiliari da parte della Pubblica Amministrazione e (4) garanzie reali detenute dagli istituti di credito.

Il punto di partenza di questo ragionamento risiede nel calo drastico dei rendimenti netti derivanti dalle attività immobiliari a motivo della patrimoniale IMU/TASI: questo calo dei rendimenti ha contribuito a creare un eccesso di offerta di immobili – a partire da quelli diversi dalle “prime case” – che a sua volta ha portato a un calo dei prezzi che va avanti da quasi un decennio. Peraltro, non ci si può nascondere dietro l'alibi ideologico/distributivo di un “anche i ricchi piangono” perché gli immobili diversi dalle “prime case” (soggetti a IMU/TASI) si trovano sullo stesso mercato delle abitazioni principali: se c'è un eccesso di offerta di case diverse dalla prima a motivo di rendimenti schiacciati verso lo zero dall'imposizione IMU/TASI e dalle altre imposte, il calo conseguente nei prezzi degli immobili ha effetto su tutti gli immobili, comprese le “prime case”. Di seguito si analizzano brevemente questi effetti negativi della deflazione immobiliare.

1) *Effetto ricchezza sui consumi* – I consumi delle famiglie non sono soltanto una funzione crescente del reddito disponibile, ma dipendono anche dall'effetto ricchezza, cioè dalla valorizzazione della ricchezza totale di un Paese: famiglie più ricche consumano significativamente di più, a parità di reddito disponibile. La ricchezza italiana – pur essendo in discesa – è tuttora elevata per gli *standard* internazionali, perché è all'incirca pari a tre volte e mezzo il PIL. Le componenti principali della ricchezza di un Paese sono costituite dalla parte immobiliare e dalla parte finanziaria, ed è possibile che gli effetti sui consumi della variazione della parte immobiliare e della parte finanziaria siano significativamente diversi. La letteratura empirica sugli effetti ricchezza è generalmente concorde sul fatto che l'effetto ricchezza per la parte finanziaria sia più forte, in quanto tale ricchezza è più facilmente liquidabile ed è più immediato accorgersi delle variazioni di essa, semplicemente calcolando la valorizzazione dei titoli in portafoglio. Al contrario, gli immobili sono tipicamente meno liquidi e risulta più complicato calcolare con frequenza le variazioni nel loro valore di mercato, con la conseguenza che gli effetti ricchezza sono meno pronunciati. Questa visione consolidata è stata però messa in discussione negli USA a seguito della crisi dei mutui *subprime*, a partire da un influente articolo di Mian *et al.* (2013), il quale ha stimato effetti della ricchezza immobiliare molto più ampi rispetto alle stime effettuate sul passato.<sup>1</sup>

Anche se gli effetti della ricchezza immobiliare fossero molto più bassi di quelli della ricchezza finanziaria, nel caso italiano esiste un effetto leva importante, in quanto più del 70% della ricchezza totale è detenuto sotto forma immobiliare. Stime basate sulla lettera-

<sup>1</sup> Kaplan *et al.* (2016) confermano questo risultato sulla base di dati non proprietari.

tura più recente suggeriscono ad esempio che il calo dei valori immobiliari avvenuto nel 2013 si associ a un calo nei consumi totali di 10,5 miliardi di euro.

Questo computo si basa sull'analisi econometrica di Paiella (2004): l'elasticità dei consumi rispetto alla ricchezza immobiliare è stimata in un intervallo tra 0,18 e 0,22. Prendendo il valore medio di 0,2 ciò implica che – per una diminuzione del 10% nel valore degli immobili – i consumi diminuiscano del 2%. La Banca d'Italia stima che nel 2013 gli immobili siano calati di valore del 4,4%: dal momento che i consumi individuali nel 2013 sono all'incirca 1.200 miliardi, e utilizzando l'elasticità di 0,2 stimata da Paiella, si può concludere come questo calo del 4,4% si associ a un calo dei consumi pari allo 0,88%: in termini assoluti si tratta di un calo di 10,5 miliardi di euro.

2) *Effetti sull'edilizia e sull'economia ad essa collegata* – Ogni analisi di equilibrio economico generale sconta difficoltà importanti, ma è difficile dubitare di come l'indotto dell'edilizia – dagli elettrodomestici ai mobili e ai materiali da costruzione – meccanicamente abbia subito cali drastici nei fatturati e nei margini. È difficile, inoltre, non ravvisare come il combinato disposto della deflazione immobiliare e del calo dei rendimenti lordi e netti degli *asset* immobiliari possa contribuire negativamente all'andamento del settore edilizio sotto il profilo produttivo e occupazionale. A quanto consta, non esiste ancora un'analisi econometrica sugli effetti di IMU e TASI sul settore delle costruzioni che sia ad esempio basata su andamenti differenziali delle scelte da parte dei diversi Comuni, ma un buon punto di partenza è una recente analisi di Oliviero e Scognamiglio (2016), la quale mostra come nei Comuni in cui siano state fissate aliquote più elevate il prezzo degli immobili è calato del 6%.

3) *Effetti sulle dismissioni immobiliari* – Le misure *una tantum* attuate dalle Pubbliche Amministrazioni e in particolare dallo Stato hanno finalità diverse, dalla gestione di una calamità naturale all'attuazione di una tassazione sostitutiva al fine di incrementare il gettito, perlomeno nel breve termine. All'interno delle misure *una tantum* dal lato delle entrate, le dismissioni immobiliari potrebbero rappresentare un contributo non irrilevante alla diminuzione del debito pubblico, ma esse non avvengono nel vuoto, in quanto risentono dell'andamento del mercato di sbocco, cioè del mercato immobiliare. Sotto questo profilo, lo Stato paradossalmente “si fa male da solo” in quanto – nella misura in cui la deflazione immobiliare è influenzata dalla patrimoniale ordinaria IMU/TASI – le esigenze di gettito si scontrano con gli effetti di rimbalzo che tale tassazione ha sulle dismissioni. Come ben riassunto dall'Ufficio Parlamentare di Bilancio nella sua recente audizione, le dismissioni immobiliari sono calate in valore dai 960 milioni di euro circa del 2015 ai 650 milioni del 2017, cioè con una diminuzione del 30%. Vi possono essere senz'altro aspetti congiunturali, ma risulta poco credibile uno Stato che annuncia con maggiore o minore forza l'intento di ridurre il debito grazie a privatizzazioni e/o dismissioni per poi trovarsi in una difficoltà oggettiva di farlo in proporzioni sufficienti a motivo dei propri interventi fiscali ordinari.

4) *Effetti sulle garanzie in capo alle banche* – Notizie e dibattito pubblico in Italia si sono lungamente concentrati sullo stato di salute dei nostri istituti di credito, con particolare riferimento all'ammontare dei crediti deteriorati e delle sofferenze bancarie (NPL: *non-*

*performing loans*). Un aspetto largamente e colpevolmente trascurato è il legame esistente tra andamento del mercato immobiliare e tasso di recupero sui crediti in sofferenza, che – come ben riassunto nella Relazione annuale della Banca d'Italia relativa al 2016 – risulta sistematicamente più elevato per i crediti assistiti da garanzie reali (55% nel periodo dal 2006 al 2015, vedi pag. 161 della Relazione: venti punti percentuali sopra il valore per i crediti privi di tali garanzie). Non possiamo essere certamente tacciati di fare voli pindarici nel momento in cui estendiamo questo confronto tra crediti assistiti e non assistiti da garanzie reali all'analisi della solidità dei crediti in funzione (continua) *del valore* delle garanzie reali, che per larghissima parte altro non sono se non rappresentate da garanzie su ceppiti immobiliari. Detto in altri termini: pur in presenza di un incremento consistente nella proporzione di prestiti con garanzie reali sul totale (sempre secondo la relazione Bankitalia: dal 25% del 2006 al 46% del 2015), tali garanzie sono solide e rafforzano la posizione economica e finanziaria delle banche coinvolte nella misura in cui gli *asset* non si stiano avviando in una perdita di valore senza via di uscita all'orizzonte.

#### **Alcuni buoni esempi di tassazione (bassa, certa, comprensibile)**

Vi sono alcuni provvedimenti tributari di carattere ordinario e straordinario che spiccano per il fatto di avere introdotto aliquote basse, certe e forme di prelievo comprensibile. Si fa, in particolare, riferimento alla cedolare secca su affitti residenziali da parte di persone fisiche e all'assegnazione agevolata dei beni ai soci, introdotta con la legge di stabilità del 2016.

1) *Cedolare secca* – Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del DEF 2017, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto – vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo – è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il *tax gap* è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al *gap* è scesa dal 25,3% al 15,3%.

Questi dati dimostrano che la cedolare secca sugli affitti abitativi da parte di persone fisiche ha pienamente centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. Inoltre, i numeri certificano che, negli ultimi anni, questo è l'unico comparto nel quale la *tax compliance* è cresciuta.

2) *Cessione agevolata dei beni ai soci* – La legge di stabilità 2016 ha reintrodotta un provvedimento di cessione agevolata dei beni ai soci, poi prorogato di un anno con la successiva legge di bilancio per il 2017. Il provvedimento agevolativo si riferisce dal punto di vista soggettivo a società operative e non operative e, dal punto di vista oggettivo, a beni immobili e beni immobili iscritti nei pubblici registri. La norma prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva rispetto al pagamento delle imposte ordinarie sulle plusvalenze, in caso di assegnazione o cessione di tali beni ai soci, al fine di "sbloccare" il funzionamento

del mercato immobiliare in caso di immobili in capo a società con importanti plusvalenze inesprese (valutazione al costo storico non rivalutato, parzialmente o totalmente). Insieme con il pagamento delle usuali imposte di registro sul valore catastale, la norma prevedeva un'aliquota dell'8% per le società operative e del 10,5% per le società considerate come non operative in due su tre degli esercizi precedenti. Nei conti del DEF il gettito di tale provvedimento agevolativo si trova con ogni probabilità confuso – all'interno delle misure *una tantum* – con il gettito dell'emersione dei capitali detenuti all'estero (cosiddetta *voluntary disclosure*), mentre non sembrano disponibili dati disaggregati.

A tale proposito, la questione interessante è che il gettito della *voluntary disclosure* è stato sovrastimato per circa 600 milioni di euro (1 miliardo circa invece che 1,6 miliardi), mentre l'opposto è con ogni probabilità accaduto con la cessione agevolata dei beni ai soci.

### Conclusioni

Il settore immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili. Occorrono azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al comparto di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato.

In questo quadro, Confedilizia – insieme con altre undici organizzazioni rappresentative della filiera – ha elaborato, prima delle elezioni del 4 marzo, un Manifesto di dieci proposte, che si pone all'attenzione delle Commissioni riunite anche in vista dell'approvazione della risoluzione sul DEF 2018.

**Riferimenti bibliografici**

- Arnold, J. M., Brys, B., Heady, C., Johansson, A., Schweltnus, C. and Vartia, L. (2011). "Tax Policy for Economic Recovery and Growth." *Economic Journal*, 121, F59-F80.
- Baiardi, D., Profeta, P., Puglisi, R. e Scabrosetti, S. (2018). "Tax Policy and Economic Growth: Does It Really Matter?" *International Tax and Public Finance*, disponibile [qui](#).
- Balduzzi, G.: "Belgio e Italia, modelli di debito pubblico a confronto". Linkiesta.it, 19 Maggio 2016, disponibile [qui](#).
- Baker, S. R., Bloom, N. e Davis, S. J. [2016]. "Measuring Economic Policy Uncertainty." Mimeo, disponibile [qui](#).
- Banca d'Italia, Relazione Annuale, anno 2016. Disponibile [qui](#).
- Kaplan, G., K. Mitman e G. L. Violante (2016) "Non-durable Consumption and Housing Net Worth in the Great Recession: Evidence from Easily Accessible Data" Working Paper, University of Chicago, disponibile [qui](#):
- Mian, A., K. Rao e A. Sufi (2013): "Household Balance Sheets, Consumption, and the Economic Slump." *Quarterly Journal of Economics*, 128: 1687-1726.
- OECD (2018), Investment by asset (indicator). doi: 10.1787/8e5d47e6-en (accesso effettuato il 13 Maggio 2018).
- Oliviero, T. e A. Scognamiglio (2016): "Property Tax and Property Values: Evidence from the 2012 Italian Tax Reform." CSEF Working Paper 439, disponibile [qui](#).
- Paiella, M. (2004). "Does wealth affect consumption?" Temi di discussione, Banca d'Italia, 510. Disponibile [qui](#).



**CONFEDILIZIA**-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede – caduto l'ordinamento corporativo – della Federazione fra le Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883.

Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi.

A Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono a Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'**Adsi**-Associazione dimore storiche italiane; l'**Ampic**-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'**Anbba**-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'**Ania**-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'**Asages**-Associazione archivi gentilizi e storici; l'**Aspesi**-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'**Assindatcolf**-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la **Confcasalinghe**-Confederazione nazionale casalinghe; il **Cnr casa**-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la **Domusconsumatori**-Associazione tutela consumatori ed utenti; la **Fiaip**-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la **Fidaldo**-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il **Fimpe**-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni di Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (**Assotrusters**-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (**Cites**-Coordinamento italiani all'estero). A Confedilizia aderisce anche **Sidief**, società per azioni soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia.

Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'**Assindatcolf**, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria – con **Cgil**, **Cisl** e **Uil** – del **CCNL** dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza – esclusiva – della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati – oltre al **Fondo Coasco** – la **Cassa Portleri**, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente **Ebinprof**, allo scopo – tra l'altro – di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al **CCNL** anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale **CCNL** (che interessa anche le imprese del settore), Confedilizia fa parte integrante dell'**Osservatorio** permanente sui rapporti banche e imprese (**Bankimprese**) – costituito su iniziativa di **Abi** (Associazione bancaria italiana) e **Confindustria** – insieme con **Asso Confidi Italia**, **Casartigiani**, **Cna**, **Coldiretti**, **Confagricoltura**, **Confapi**, **Confartigianato**, **Confcommercio**, **Confcooperative**, **Confederazione Italiana Agricoltori**, **Confesercenti** e **Legacoop**. Confedilizia ha firmato a Palazzo Chigi l'**Avviso comune** **Abi-imprese** sul credito ed i successivi atti formali – sottoscritti anche dal Ministero dell'economia e delle finanze – unitamente a **Casartigiani**, **Cia**, **Claii**, **Cna**, **Coldiretti**, **Confagricoltura**, **Confapi**, **Confartigianato**, **Confcommercio**, **Confcooperative**, **Confesercenti**, **Confetra**, **Confindustria** e **Legacoop**.

Confedilizia ha promosso – per collaborare in sede di Commissioni censuarie locali all'erezione di un Catasto equo e trasparente – il **Coordinamento nazionale interassociativo Catasto**, presente in ogni capoluogo di provincia, che vede oggi la partecipazione di **Abi**, **Ance**, **Ania**, **Casartigiani**, **Cia**, **Cna**, **Coldiretti**, **Confagricoltura**, **Confartigianato**, **Confcommercio-Fimaa**, **Confedilizia**, **Confesercenti**, **Confindustria** e **Fiaip**.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il **Coram** (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale di Confedilizia assicura il continuo aggiornamento – con l'iscrizione dei nuovi ammessi – del **Registro Nazionale Amministratori Confedilizia**, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del **Coram**, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Per gli amministratori di condominio e immobiliari in genere Confedilizia predispone i corsi obbligatori per la formazione iniziale e periodica sia *on line* che frontali così come cura corsi volontari per condòmini e amministratori del proprio condominio. Alla Confederazione aderisce **Gesticond**-Libera associazione nazionale amministratori immobiliari (iscritta nell'elenco delle associazioni delle professioni non organizzate in ordini o collegi presso il Ministero dello sviluppo economico). Una particolare convenzione regola i rapporti di Confedilizia con l'**Agiai**, associazione che inquadra i geometri che svolgono l'attività di amministratori di stabili.

In collaborazione con il **Rina**, Confedilizia assicura agli enti, società, condominii e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'**Agenzia del Territorio**

per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altra convenzione Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto".

Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'Assocamerestero-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la Corte Arbitrale Europea, con la quale ha costituito la Camera Immobiliare della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con Assopolari (Associazione Nazionale fra le Banche Popolari), con Finco-Federazione industrie, prodotti, impianti, servizi ed opere specialistiche per le costruzioni. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'Abi-Associazione Bancaria Italiana (la cui struttura Bancaria Immobiliare S.p.A. aderisce direttamente alla Confederazione) e con la Confcommercio. Ha inoltre accordi di collaborazione - tra altri - con la Confagricoltura, la Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria, l'Anacam (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'Aniem (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'Assoutenti (nonché con il Comitato Nazionale Difesa Contribuenti Bonifiche di quest'ultima Associazione). Confedilizia ha pure stipulato una Convenzione con HomeLink Italia, organizzazione leader dello scambio casa nel nostro Paese.

In sede internazionale Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'Uiipi (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'Ocse, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'Onu a Ginevra). In sede di Unione europea, è iscritta nel Registro dei rappresentanti di interessi della Commissione europea, ed è fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo. Confedilizia - per l'assistenza diretta a connazionali - ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera, in Argentina e in Cina.

Confedilizia viene regolarmente consultata - oltre che dai Ministeri - dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, nonché da Regioni ed Enti locali. Cura il mensile *Confedilizia notizie* (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata *Confedilizia Edizioni*. Compiti istituzionali di Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degli investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

**Presidenza e Segreteria generale  
Centro Studi**

**Uffici operativi e amministrativi**  
00187 Roma - Via Borgognona, 47  
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

**Uffici Organizzazioni collegate**  
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4  
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

**Uffici Enti bilaterali**  
00198 Roma - Corso Trieste, 10  
tf. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

ELEZIONI POLITICHE 4 MARZO 2018

# MANIFESTO PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE



CONFASSOCIAZIONI  
*Immobiliare*



ADSI  
Associazione Immobile Storiche Italiane



ASSINDAT  
Associazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali



## PREMESSA

Questo manifesto è aperto: a tutte le realtà del settore immobiliare che vorranno portare il proprio contributo alla costruzione di un nuovo modello di sviluppo del *real estate*, alle forze politiche che si apprestano a guidare il Paese, perché la crescita del settore immobiliare si basi su un modello condiviso tra forze di maggioranza e di opposizione; ai cittadini, perché la stabilità sociale delle famiglie e del singolo proviene anche da una maggiore facilità di accesso al bene casa.

## INTRODUZIONE

Il mondo immobiliare necessita di interventi che siano in grado di restituire fiducia a un comparto che soffre ormai da troppo tempo, come testimoniano tutti gli indicatori disponibili.

L'Istat rileva che l'edilizia è l'unico settore che in Italia non sta registrando segnali di ripresa. Eurostat, dal canto suo, evidenzia che il nostro Paese è il solo in Europa in cui i prezzi delle abitazioni (e cioè il valore dei risparmi delle famiglie e delle imprese) continuano a scendere.

Occorrono azioni forti finalizzate a rimuovere i vincoli normativi e fiscali che impediscono al settore immobiliare di svolgere quella funzione di motore di sviluppo dell'economia che da sempre lo ha caratterizzato.

In questo quadro, si indicano alcune possibili linee direttrici.

## 10 PROPOSTE PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE

1. Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare
2. Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati
3. Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione
4. Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi
5. Liberalizzazione delle locazioni commerciali
6. Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi
7. Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana
8. Incentivi fiscali per le permutate immobiliari
9. Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata
10. Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia

### 1. Riduzione della pressione fiscale sul comparto immobiliare

Il carico tributario sugli immobili è arrivato a 50 miliardi di euro l'anno. È indispensabile ridurre questo vero e proprio macigno fiscale - che opprime e frena un settore e il suo immenso indotto - iniziando dalla sua componente patrimoniale, passata dai 9 miliardi del 2011 con l'Ici ai 21 del 2017 con Imu e Tasi. Se ne gioverebbe l'intera economia, che ha invece subito le conseguenze dei recenti aumenti da molti punti di vista: chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, caduta dei consumi, aumento dei locali commerciali sfitti, riflessi sul settore bancario.

### 2. Sviluppo e rilancio dell'investimento immobiliare da destinare alla locazione da parte di gestori professionali, imprese e privati

L'affitto - abitativo e non - rappresenta una funzione economica e sociale insostituibile. Al fine di favorire l'acquisto finalizzato alla locazione, occorre rivedere nel complesso la legislazione in materia, soprattutto di tipo tributario, eliminando le numerose distorsioni che colpiscono i diversi soggetti in campo (persone fisiche, società, grandi investitori).

### 3. Estensione della cedolare secca a tutti i contratti di locazione

Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto - vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo - è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il successo della cedolare fin qui applicata è la migliore dimostrazione della necessità di estenderla: da un lato, alle locazioni abitative da parte di soggetti non persone fisiche; dall'altro a tutti gli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici ecc.).

4. **Garanzia per il locatore di rientrare in possesso dell'immobile in tempi certi**  
È necessario ripristinare la legalità nel momento del rientro in possesso degli immobili da parte dei proprietari in caso di finita locazione o di morosità del conduttore. I procedimenti giudiziari sono troppo lunghi, ma i tempi si dilatano ulteriormente nella fase esecutiva, a causa della discrezionalità nella concessione della forza pubblica.

Analogamente, si impone l'assunzione di impegni concreti a tutela dei proprietari di immobili occupati abusivamente.

#### **5. Liberalizzazione delle locazioni commerciali**

Le locazioni dei negozi, degli uffici e di tutti gli altri immobili ad uso diverso dall'abitativo sono ancora sottoposte a una regolamentazione di 40 anni fa (la cosiddetta legge dell'equo canone, risalente al 1978), che impone alle parti vincoli fuori dal tempo, a partire dall'obbligo di stipulare contratti di 12 o 18 anni senza possibilità di rivedere il canone (salvo che per l'aggiornamento Istat). Vincoli che - combinati con l'esorbitante tassazione sugli immobili commerciali locati - impediscono l'incontro di domanda ed offerta. È necessario rendere quelle regole derogabili, come già avviene per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui.

#### **6. Stabilizzazione degli incentivi per gli interventi di manutenzione, riqualificazione, efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio edilizio e semplificazione della normativa riguardante i titoli edilizi**

Occorre ordinare e stabilizzare la copiosa, ma frastagliata, legislazione in materia di incentivi per interventi sugli immobili, nel contempo provvedendo a correggere talune discriminazioni nei confronti dei soggetti diversi dalle persone fisiche. Il successo sin qui ottenuto da questi strumenti potrebbe essere nel tempo moltiplicato se i cittadini e le imprese potranno apprezzare la predisposizione di un impianto normativo chiaro, coerente e stabile.

### 7. Misure di stimolo e di sostegno alla rigenerazione urbana

Le nostre città hanno bisogno, oltre che di interventi sui singoli edifici e sulle singole unità immobiliari, di operazioni di più ampio respiro che perseguano l'obiettivo di recuperare, riqualificare e rendere più efficiente il nostro immenso patrimonio edilizio, nelle periferie come nei centri storici. A tal fine, vanno varate misure concrete che siano in grado di superare i molti ostacoli che - pur in presenza di normative ambiziose - non hanno sinora consentito che finalità ampiamente condivise si traducessero in realtà.

### 8. Incentivi fiscali per le permutate immobiliari

Al fine di stimolare il mercato immobiliare e il comparto edilizio in genere, un intervento che potrebbe rivelarsi efficace è quello di agevolare le permutate immobiliari, riducendo la tassazione per queste operazioni almeno al ricorrere di determinati presupposti. Si otterrebbe il risultato di sbloccare un considerevole numero di immobili che giacciono invenduti; di permettere una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto che - in cambio della possibilità di collocare sul mercato in modo agevolato i molti immobili invenduti - le imprese sarebbero incentivate a ristrutturare gli immobili più datati che riceverebbero dai privati; di impedire utilizzo di territorio per nuove costruzioni; di alimentare un'attività edilizia che da molti anni è in grave difficoltà, ripristinando parte dei posti di lavoro perduti e producendo anche gettito per l'Erario; di permettere alle persone fisiche di accedere ad abitazioni più idonee sopportando una tassazione inferiore a quella ordinaria.

### 9. Sviluppo del turismo attraverso la proprietà immobiliare privata

L'Italia è un Paese naturalmente votato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, deve essere favorito lo sviluppo - accanto alle forme più tradizionali di ricettività turistica, come quella alberghiera - di modalità che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.



10. Istituzione, all'interno del Governo, di una cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia

L'immobiliare deve cominciare ad essere percepito dalla politica per quello che è: un unico settore costituito - oltre che dai proprietari (persone fisiche e società) - da *developer*, costruttori, agenti immobiliari, produttori e fornitori di componenti e servizi, gestori, amministratori. Un settore di cui la politica deve finalmente comprendere il peso relevantissimo sul Pil del nostro Paese.

Per favorire questo obiettivo, è indispensabile che il nuovo Governo individui un referente unico per coordinare le diverse competenze in tema di sviluppo immobiliare, edilizia, politiche abitative, fiscalità, oggi sparse in vari Ministeri (Infrastrutture e Trasporti, Sviluppo economico, Economia e Finanze).

