



**ASSOIMMOBILIARE**  
Associazione dell'Industria Immobiliare

## **Filoni di riforma – provvedimenti semplici ed efficienti**

### **Gli otto filoni di riforma**

È necessario portare a termine ed armonizzare 8 filoni di riforma che furono avviati con i governi precedenti, spesso con il sostanziale contributo e confronto di istituzioni quali Consob, Banca d'Italia, Fondazioni Culturali, Fondazioni bancarie, Agenzia Demanio, Cdp, Agenzia delle Entrate, Anci, Borsa Italiana, Consip ed altre.

Si ritiene che si debba portare a termine il gran lavoro già fatto, imprimendo sostanziali accelerazioni e semplificazioni ai processi; è infatti importante correggere i difetti e iniettare risorse in questi capitoli di riforma.

**1.** Va potenziato il sistema dei fondi territoriali per lo sviluppo del *Social Housing*, ormai giunto a maturazione. È tuttavia necessario (e ne convengono ormai un po' tutti) aumentare significativamente i volumi delle abitazioni rese disponibili a canoni accessibili. Una buona leva per aumentare i volumi risiede nel riuso di edifici oggi non utilizzati, purché il *Social Housing* non diventi il cimitero degli elefanti dei progetti fuori mercato. E va posta grandissima attenzione al tema della gestione del *Social Housing* a lungo termine. Vanno impediti e curati in tutti i modi i fenomeni di abusivismo e di occupazione illecita che hanno già distrutto l'edilizia popolare, caricando le Aler di un 50% di morosità che porta a distruzione i fabbricati e che allontana gli investitori privati per generazioni.

In tale direzione, sarebbe opportuno, infine, una riduzione nell'ordine dello 0,50% del tasso atteso di rendimento dei capitali investiti dalla Cassa Depositi e Prestiti al fine di ampliare di molto il numero dei progetti di *Social Housing* "ammissibili" all'intervento della Cassa; ciò darebbe un segnale di volontà, da parte del Governo, di aumentare il volume degli interventi di *Social Housing* sul territorio [cfr. art. 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133; art. 11, Allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009, come integrato dal D.P.C.M. 10 luglio 2012].

**2.** Introduzione di una misura in materia di IMU volta ad assimilare ad abitazione principale il regime di tassazione relativo agli immobili destinati ad alloggi sociali come posseduti da fondi immobiliari destinati alla realizzazione di progetti di SH nell'ambito del sistema integrato di fondi oggetto di partecipazione del fondo investimenti per l'abitare gestito dalla Sgr di CDP; ciò in modo da consentire una maggiore sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative oggetto di sviluppo urbanistico-immobiliare (v anche precedente punto 1) [cfr. art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, e circolare Ministero dell'economia e delle finanze n. 3/DF/2012].

**3.** Si deve accelerare la nascita dal basso dei fondi territoriali ex art. 33 per la valorizzazione del patrimonio pubblico, divenuto Legge da tempo ma non ancora sufficientemente utilizzato dalle amministrazioni locali nonostante l'azione di consulenza offerta dalla Agenzia del Demanio e la funzione di *market maker* svolto dalla Cassa Depositi e Prestiti. Sembrano anche esserci le risorse per alimentarlo e le strutture per gestirlo. Ma il tutto va messo in moto con impeto napoleonico e sincera convinzione politica. Non si utilizzi per contro la lentezza di implementazione di questo schema, con generazione di idee dal basso e finanziamento e controllo dal Centro, per invocare la cancellazione di un sistema che ha richiesto anni di lavoro governativo e parlamentare. Si individuino pure nuove misure straordinarie per la vendita del patrimonio pubblico, ma si ricordi che molte dismissioni possono trovare attuazione

Via Cola di Rienzo, 212  
00192 Roma  
Tel. +39 06 3212271  
Fax +39 06 3219534  
www.assoimmobiliare.it  
[direzione@assoimmobiliare.it](mailto:direzione@assoimmobiliare.it)



CONFINDUSTRIA

sia per lo stato degli immobili, sia per la sua incoerenza con i mercati di investimento che oggi più che mai richiedono redditività stabile e tipicità degli *asset* e dei veicoli.

Sempre sul fronte della valorizzazione del patrimonio pubblico, si propone di migliorare l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, inserendo nuove forme di partenariato pubblico-privato strutturate su modelli più competitivi dove l'apporto del privato sia previsto *ab initio*. La proposta in commento va percepita nel senso di semplificare le procedure amministrative volte al conseguimento della destinazione funzionale richiesta ed integra il quadro normativo di riferimento nell'ottica della semplificazione e dell'efficienza. In sintesi, la modifica normativa suggerita prevede che la proposta del privato, selezionato con procedura di evidenza pubblica, venga valutata preventivamente in sede di conferenza dei servizi e gli enti coinvolti esprimono il loro preliminare gradimento alla destinazione proposta; a quel punto il privato è nella condizione di effettuare l'investimento perché sa che potrà seguire la variante urbanistica proposta mediante l'attivazione dell'accordo di programma che dovrà concludersi, secondo l'attuale proposta, entro il termine di 120 giorni (o diverso). Il Comune può così incassare i soldi della cauzione il cui importo è parametrato al valore dell'investimento.

In particolare, la proposta in oggetto prende spunto dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 che disciplina la valorizzazione dei beni dello Stato tramite concessioni e locazioni, in cui si prospetta l'uso generalizzato della conferenza di servizi preliminare ex art. 14-bis della L. n. 241/1990, al fine di acquisire preliminarmente il parere ovvero il gradimento degli enti preposti al rilascio di pareri ed autorizzazioni rispetto alla destinazione urbanistica proposta. Si fa, inoltre, presente che la riduzione del termine perentorio entro il quale concludere l'accordo di programma (attraverso il quale ottenere la variante pena la retrocessione del bene all'ente locale) da 180 a 120 giorni o diverso, è volto ad uniformare i termini presenti in normative analoghe, tenuto conto che termini troppo ristretti potrebbero non essere opportuni ma trovando, comunque, la modalità per responsabilizzare la PA e per semplificare i processi. Da ultimo, sarebbe utile diffondere ai Comuni la facoltà di attivare, ai sensi dell'articolo 58, comma 6, del D.L. n. 351/2001, gli strumenti di valorizzazione (concessioni/locazioni) contemplati dal citato art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 [cfr. artt. 33 e 33-bis del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111; D.M. 19 marzo 2013; art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133; art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410; art. 14-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241].

4. Si dovrebbe approvare una nuova Legge Urbanistica Nazionale sulla traccia di quella studiata dall'apposito comitato di Assoimmobiliare e riproposta dopo un anno di dibattiti ed approfondimenti con la comunità; una Legge di principi e di linguaggio per trasformare l'autonomia legislativa regionale sancita dalla Costituzione da babele impenetrabile a mercato nazionale, frequentabile da realtà nazionali ed internazionali senza il bisogno di localizzare le competenze. E' anche per la mancanza di questa omogeneità normativa che gli investimenti si concentrano poi sui soli mercati con scala dimensionale sufficiente (Milano e Roma su tutti) [cfr. art. 117 Cost.; L. n. 1150/1942].

5. Si debbono mettere a punto i veicoli di cui è dotato il nostro mercato per gestire la proprietà immobiliare: i Fondi Comuni di Investimento Immobiliare e le SIIQ, cui si dovrebbero aggiungere le Società di Investimento a Capitale Fisso - SICAF, inserite nel sistema normativo italiano in sede di recepimento delle Direttiva sui Gestori di Fondi Alternativi 2011/61/CE<sup>(1)</sup>. Sono veicoli simili a quelli degli altri Paesi sviluppati che opportunamente corretti possono competere, in termini di attrattività di investimenti, con i Fondi ed i Reit di tutto il mondo. Non serve né inventarne di nuovi, né stravolgere quelli che abbiamo oggi nel nostro ordinamento. Vanno aggiornati e resi più competitivi, favorendo anche il *cross investment* tra le diverse forme di gestione dei patrimoni immobiliari. Sarebbe conveniente, dunque, far rientrare i dividendi derivanti dagli investimenti delle Siiq nei Fondi Comuni Immobiliari dedicati alla locazione all'interno del perimetro dei cosiddetti "ricavi esenti", così da favorire il "*cross over*" di investimento tra Fondi e Siiq oggi pressoché impossibile. Analogo discorso potrebbe essere replicato nel corso della definizione delle regole, anche di natura fiscale, per le SICAF. La misura si rende opportuna soprattutto a causa del limitato numero di

---

<sup>1</sup> Alla data di redazione del presente documento il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato un documento di consultazione – direttiva AIFMD.

veicoli immobiliari moderni presenti sul mercato italiano, tra i quali è poi anche difficile sviluppare forme di coinvestimento, seppure mirato alla locazione.

Occorre, altresì, estendere il regime di tassazione agevolata riservato agli investitori istituzionali e/o OICR investiti nei Fondi Comuni di Investimento Immobiliare italiano anche agli investitori *white listed* strutturati attraverso *limited partnerships* internazionali. La misura amplierebbe significativamente il panorama degli investitori internazionali disposti ad investire in Italia attraendo anche quelli che abitualmente operano con questa organizzazione. Al fine di favorire la nascita di nuove SIIQ, sarebbe opportuno consentire maggiore libertà alle imprese oggetto di trasformazione introducendo un regime transitorio triennale che renda i vincoli regolamentari [limite 51% per il singolo socio, flottante minimo 35%, parametri di bilancio] necessari per accedere al regime Siiq più flessibili, tenuto conto della lunga crisi del settore immobiliare. Sul punto, Assoimmobiliare ha elaborato un breve documento di riforma a disposizione del nuovo Governo e Parlamento e di tutte le Istituzioni deputate a regolare questa materia in modo che si possa utilizzarlo per rilanciare questi fondamentali strumenti di investimento e di gestione immobiliare, fondamentali, tra l'altro, per la buona gestione immobiliare dei fondi di previdenza. [cfr. artt. da 5 a 9 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410; art. 32 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122, e circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E/2012; art. 1, commi da 119 a 141-bis, della L. 27 dicembre 2006, n. 296, D.M. 7 settembre 2007, n. 174, nonché circolare Agenzia delle Entrate n. 8/E/2008].

**6.** Serve una definizione più stabile della fiscalità sugli immobili ancor prima di discutere del livello assoluto della tassazione. L'investimento immobiliare è per definizione un impiego di lungo termine, a volte per tutta la vita. E' inconcepibile avere la volatilità fiscale che il nostro Paese ha avuto in questi ultimi anni! Chi investe milioni di euro o i risparmi di una vita deve sapere a che tipo di fiscalità va incontro. E le aliquote debbono agevolare la locazione e la trasparenza concorrendo al raggiungimento degli stessi obiettivi che sono alla base del Sistema di *Social Housing* e del Piano di Valorizzazione del Patrimonio Pubblico [cfr. artt. da 1 a 3 della L. 27 luglio 2000, n. 212; art. 2 del D.L. 21 maggio 2013, n. 54; art. 1, comma 36, della L. 24 dicembre 2007, n. 244].

**7.** L'istituzione di una forma di Garanzia Assicurativa dello Stato (per es. CONSAP) a copertura del rischio incaglio dei mutuatari virtuosi (ma in eventuale difficoltà) per facilitare la ripresa della edilizia residenziale di fascia media.

**8.** Si deve insistere a fondo sull'agevolazione della locazione, con ogni mezzo disponibile. E' questa la via più rapida e conveniente per risolvere al contempo l'esigenza di mobilità della popolazione ed il riutilizzo dello *stock* esistente inutilizzato. Ma l'agevolazione va proposta sia alla domanda che all'offerta, sia all'inquilino che al proprietario *long term*, altrimenti gli investimenti privati si dirigeranno altrove come hanno fatto peraltro negli ultimi quarant'anni dopo l'introduzione della Legge 392/78. Non si può spendere il mercato; lo si può invece correggere sul lato della domanda e su quello dell'offerta con incentivi/disincentivi e con la protezione delle fasce realmente deboli. Pertanto, la previsione della predetta forma di Garanzia Assicurativa dello Stato (vedi CONSAP) a copertura del rischio di morosità degli inquilini virtuosi (ma in eventuale difficoltà) darebbe un incredibile slancio al mercato della locazione residenziale privata, consentendo il riassorbimento in locazione di gran parte dello *stock* di inutilizzato e di invenduto e la successiva rivendita agli investitori dedicati all'investimento immobiliare a reddito. [cfr. L. 27 luglio 1978, n. 392; D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; L. 9 dicembre 1998, n. 431; art. 3 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, oltre a circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E/2011]

---

### **Considerazioni conclusive**

Una volta completati gli otto pilastri, si ritiene che si avvierà di nuovo il mercato e torneremo ad avere un nuovo ciclo espansivo, ma basato questa volta su presupposti moderni, dove il risparmio del Paese viene investito con trasparenza e professionalità del Settore Immobiliare per ricavarne un reddito adeguato, per rimborsare l'eventuale supporto pubblico di supporto, ma anche per avere nuove case a canone accessibile, nuove città più efficienti, uffici moderni e scuole sicure e gradevoli. Senza bisogno di ricorrere in misura eccessiva a risorse pubbliche.

Nella prospettiva di rendere concreta l'organicità della disciplina e la conseguente attuazione, si ipotizza un coordinamento istituzionale in capo alla Presidenza del Consiglio o ad un Dicastero prevalente che funga da raccordo con la costituzione di una struttura tecnica per l'attuazione delle norme e la promozione dei modelli procedurali da mettere a sistema.