

## ***Working Paper Proposte per il Settore Immobiliare***

Si riassumono di seguito le proposte di Assoimmobiliare per una vera e propria politica economica per l'infrastruttura immobiliare, similmente a quanto fatto per altri settori strategici del Paese, non ultimo quello delle infrastrutture di trasporto.

Da numerose e recenti indagini, emerge chiaramente come il “rinnovo dell’Infrastruttura Immobiliare” sia la componente protagonista sempre più rilevante dell’attività immobiliare/edilizia, tanto da avere superato per importanza le nuove costruzioni. Questo ci rafforza nelle nostre convinzioni che da oltre un anno stiamo illustrando, a più riprese, nelle sedi istituzionali: l’ammodernamento dello stock esistente, diffuso, ecosostenibile e, laddove possibile, senza ulteriore consumo del suolo deve essere la via italiana per la ripresa dell’attività edilizia.

La Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, sia pubblico che privato, oltre ad essere un’evidente necessità indotta dalle esigenze di riduzione del debito dello Stato e degli Enti locali, può rappresentare anche un’incredibile opportunità di sviluppo e crescita per l’occupazione in Italia; forse più di quanto non costituisca una buona via per la riduzione del debito pubblico.

Intervenire sull’Infrastruttura Immobiliare (case, uffici, scuole, carceri, ospedali, etc), significa alimentare in modo diffuso e capillare la piccola e media impresa dell’indotto edilizio non già per realizzare prodotto nuovo, forse inutile alla luce dell’evoluzione demografica e della saturazione del territorio, bensì per rendere più efficiente l’infrastruttura fisica all’interno della quale la popolazione vive, lavora, consuma e trascorre il tempo libero.

Gli investimenti pubblici e privati sul patrimonio immobiliare, rispetto anche ai pur indispensabili investimenti sulle grandi infrastrutture, presentano indubbi vantaggi macroeconomici sia in termini di diffusione nel tessuto economico su tutto il territorio, sia in termini di ritorni di efficienza complessiva della Nazione.

Una politica economica per la Valorizzazione dello sterminato Patrimonio Immobiliare Pubblico e dell’altrettanto rilevante Patrimonio Privato, oggi a rischio di obsolescenza, passa necessariamente attraverso alcune “aree di intervento” particolarmente urgenti ed in gran parte necessarie:

- a) favorire una massiccia e strutturale analisi e riorganizzazione dei patrimoni, attraverso precisi processi di segmentazione degli attivi completati da chiare azioni di valorizzazione implementabili anche in un momento di difficoltà economica come l'attuale.
- b) Incentivare la finanziarizzazione dei patrimoni, per renderli liquidi e finanziabili con diverse fonti di finanziamento. Utilizzando le due macrostrutture (Fondi Immobiliari e Siiq) di possesso e gestione degli immobili di cui l'ordinamento italiano dispone, è possibile, soprattutto rimediando ad alcune imperfezioni normative, far convergere sui vari sub patrimoni immobiliari, preventivamente segmentati e dotati di business plan, i capitali italiani e stranieri essenziali per rimettere in movimento il mercato.

Senza capitali internazionali non è infatti immaginabile alcuna azione di riqualificazione e dismissione su grande scala e senza ricorrere a veicoli standard quali i Fondi Immobiliari e i Reits/Siiq, facilmente comprensibili e generalmente conosciuti da tutti i grandi investitori internazionali, non è immaginabile alcuna attrattività del Mercato Italiano verso l'Estero.

Assoimmobiliare sostiene e promuove da tempo un contributo riformatore che si sviluppi possibilmente lungo due assi fondamentali:

- la correzione di alcune distorsioni normative che regolano la costituzione e la gestione dei Fondi immobiliari italiani (art 32 del, D.L. 78/2010, e successive modifiche e integrazioni; circolare Agenzia Entrate n. 2/E/2012 e dei Reits italiani – Siiq (art.1, commi 141-141-bis, L. 296/2006, D.M. 174/2007, circolare Agenzia Entrate n. 8/E/2008; art.33-bis, D.L. 98/2011;
- la promozione e l'incentivazione di nuove società immobiliari quotate, (la quotazione è infatti un pre-requisito necessario delle Siiq), per porre rimedio all'anomala situazione del mercato italiano, che, a parità di *stock* con il mercato francese, non offre una profondità di mercato neppure confrontabile con quella del Paese d'Oltralpe, pur essendo le Siiq non molto dissimili dalle Siic francesi che rappresentano e si confermano un caso di assoluto successo nel panorama mondiale.

L'azione di promozione e incentivazione della costituzione di nuove società quotate candidate a diventare Siiq dovrebbe essere perseguita in particolare nei confronti dei grandi soggetti istituzionali che possiedono grandi portafogli immobiliari (banche, assicurazioni e fondi pensione), che all'estero hanno saputo dare vita ad un nuovo settore finanziario che ha arricchito anche il listino di borsa in misura rilevante.

- c) Qualsiasi finanziarizzazione o dismissione sarà impossibile o inefficace se non accompagnata da una chiara volontà di ammodernare, principalmente dal punto di vista energetico e funzionale, gli stock immobiliari esistenti impiegando l'impressionante apparato produttivo italiano operante nel settore immobiliare - edile. Dare lavoro alle migliaia di piccole e medie imprese capaci di lavorare sulla ristrutturazione degli immobili genera un ritorno di occupazione e arricchimento infrastrutturale del Paese di evidente rilevanza anticiclica.
- Vanno quindi incentivati questi tipi di interventi di ammodernamento degli stock, per esempio attraverso i meccanismi di premialità previsti dal nuovo PGT di Milano e da altri strumenti urbanistici.
- d) Realizzare in breve tempo una radicale semplificazione e una ragionevole omogeneizzazione delle normative urbanistiche regionali. Assoimmobiliare ha lavorato ad un documento di approfondimento per una nuova Legge urbanistica nazionale, a disposizione delle Istituzioni competenti.
- e) Aggiornare i modelli di valutazione del rischio e di assorbimento di capitale e l'approccio complessivo del sistema bancario nei confronti dei progetti di recupero degli edifici. Abi ha costituito un tavolo con Assoimmobiliare e Ance per arrivare a questo obiettivo.
- f) Promuovere una nuova concezione dell'Immobiliare nel suo complesso (carceri, istruzione, sanità, stadi, ecc.) basata sul recupero, la riqualificazione e la buona gestione dell'infrastruttura innovativa del Paese, e, in particolare, del patrimonio archeologico, museale e paesaggistico quale volano per il Turismo; ciò con modalità trasversali rispetto alla società civile, ai settori economici e agli interventi politici (provvedimenti vari, ad esempio Direttiva del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca del 26 marzo 2013, in Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 2013, serie generale n. 81).

Sempre nell'ambito dei processi di valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico gli Enti Territoriali e gli Enti Pubblici si avvalgono sempre più spesso dello strumento della gara pubblica ai sensi del Codice degli Appalti (Dlgs. 163/2006). A tale scopo sarebbe opportuno che venissero introdotti a livello di prassi (per esempio tramite determinazioni dell'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici) o di normativa di settore alcuni correttivi che agevolino la partecipazione alle gare soprattutto su questi temi: (i) durata della garanzia definitiva: dovrebbe limitarsi al momento della costituzione del fondo e non per tutta la durata del fondo; (ii) il contratto di appalto non dovrebbe sovrapporsi temporalmente al regolamento di gestione.

Inoltre, sul versante Pubblico vi sono qualificati Soggetti preposti alle attività immobiliari - attivi da tempo (in particolare Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia, Cassa

Depositi e Prestiti, Consip, Consob) o di recente (Invlimit SGR SpA) - con cui vi sono interlocuzioni per la costruzione di basi condivise per le politiche industriali del Settore.

## ULTERIORI TEMATICHE

Si ritiene fondamentale un intervento da parte dei soggetti preposti per individuare soluzioni che consentano il differimento generalizzato delle scadenze dei fondi e la messa in liquidazione in via eccezionale degli stessi - e in particolare per la gestione della fase di liquidazione per quelli che abbiano già usufruito della proroga e del periodo di grazia - e ciò a tutela dei risparmiatori prima ancora che dell'industria immobiliare. Ulteriore tema riguarda il recepimento della Direttiva AIFM nei Paesi membri (vgs. Direttiva 2011/69/UE; Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione europea del 19 dicembre 2012; per quanto riguarda le misure di terzo livello, allo stato attuale l'ESMA ha pubblicato le Linee Guida sulle politiche di remunerazione nonché un documento di consultazione avente ad oggetto Linee Guida su alcuni concetti chiave della Direttiva AIFM. Alla data di redazione del presente documento il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato un documento di consultazione – direttiva AIFMD).

Si riterrebbe opportuno correggere l'impianto normativo del regime tributario, ai fini delle imposte dirette, laddove disincentiva i fondi immobiliari dall'entrata in *share deal* (DPR n. 917/1986 - "Tuir" e circolari AdE).

Inoltre è auspicabile una riforma del regime fiscale dei fondi immobiliari che agevoli l'investimento in questo Settore anche da parte degli enti di previdenza.

Con riferimento alle norme in materia di locazioni passive della Pubblica Amministrazione, rileviamo che, da un punto di vista generale, tali norme hanno palesemente carattere eccezionale, anche in considerazione del grave pregiudizio che arrecano ai diritti dei proprietari e della violazione del generale principio che impone il rispetto (anche da parte dello Stato) dei contratti in vigore. Non può escludersi la possibilità che le stesse siano ritenute almeno in parte incostituzionali.

Al tempo stesso le norme sono, per diversi aspetti, lacunose e di difficile interpretazione. Ciò può offrire l'opportunità per favorire una miglior interpretazione delle Norme stesse mediante modifiche, integrazioni o altre forme di interventi interpretativi.

Vi è ragione, nell'ambito di tale esercizio, di ridurre, per quanto possibile, pregiudizi a carico dei privati, violazioni di principi di legge e rischi di incostituzionalità.

Si precisa, inoltre, che Assoimmobiliare ha partecipato con altre Sigle di settore alle Giornate della Collera e delle Vessazioni nel corso delle quali si è rammentato, tra l'altro, come le misure in materia di locazione passiva della Pubblica Amministrazione contenute nella *spending review* (art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135)

---

non incidano positivamente al fine del perseguimento del contenimento dei costi, potendo lo stesso essere raggiunto anche attraverso una gestione dinamica dei patrimoni immobiliari, l'ottimizzazione degli spazi e il risparmio energetico.

Si ritiene di particolare interesse il tema della deducibilità degli interessi passivi in merito alla questione sull'operatività dell'art. 1, comma 36, Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008) laddove si dispone la non rilevanza ai fini dell'articolo 96 del DPR n. 917/1986 ("Tuir") degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione (tema approfondito in sede di Comitato "Rapporti con le Associazioni e le Istituzioni Europee").

Vista la situazione congiunturale e la situazione finanziaria dei nostri Enti Locali, non si ritiene probabile a breve una riduzione dell'IMU (cfr. art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, circolare n. 3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze) se non per quanto riguarda la prima casa e si auspica tempestivamente una revisione almeno di quella sull'inventuto prodotto dalle imprese di costruzione.

Da evidenziare che l'architettura del piano nazionale per il social housing sta procedendo pur tra le diverse difficoltà di contesto.

Si auspica, infine, che venga istituita una figura governativa che si occupi dell'immobiliare a 360 gradi o, almeno, una prevalente che funga da raccordo tra le varie funzioni per definire con gli attori una politica industriale del *real estate*.