

**COMMISSIONE VIII
AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**

**RESOCONTO STENOGRAFICO
INDAGINE CONOSCITIVA**

3.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 28 OTTOBRE 2009

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE ROBERTO TORTOLI

INDICE

	PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:	
Tortoli Roberto, <i>Presidente</i>	3
INDAGINE CONOSCITIVA SUL MERCATO IMMOBILIARE	
Audizione di rappresentanti di Assogestioni:	
Tortoli Roberto, <i>Presidente</i>	3, 6
Maffei Sonia, <i>Direttore del settore previ- denza e immobiliare di Assogestioni</i>	3

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Popolo della Libertà: PdL; Partito Democratico: PD; Lega Nord Padania: LNP; Unione di Centro: UdC; Italia dei Valori: IdV; Misto: Misto; Misto-Movimento per le Autonomie-Alleati per il Sud: Misto-MpA-Sud; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.; Misto-Liberal Democratici-MAIE: Misto-LD-MAIE; Misto-Repubblicani, Regionalisti, Popolari: Misto-RRP.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
ROBERTO TORTOLI

La seduta comincia alle 15,20.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

**Audizione di rappresentanti
di Assogestioni.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare, l'audizione di rappresentanti di Assogestioni.

Sono con noi la dottoressa Sonia Maffei, la dottoressa Arianna Immacolato e il dottor Massimo Menchini, che ringrazio per la loro presenza

Do la parola alla dottoressa Maffei per lo svolgimento della relazione.

SONIA MAFFEI, *Direttore del settore previdenza e immobiliare di Assogestioni.* Buonasera a tutti. Desidero, innanzitutto, ringraziare il presidente, l'onorevole Angelo Alessandri, e tutti i membri della Commissione per l'opportunità offerta alla nostra associazione di rappresentare il nostro punto di vista sull'attuale situazione del mercato immobiliare.

Mi preme, innanzitutto, rilevare che le considerazioni che esporremo attengono, in maniera particolare, alla situazione che riguarda la nostra industria, quella del risparmio gestito, e soprattutto alle società di gestione del risparmio specializzate nell'istituzione e nella gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.

Sui temi che sottoponiamo alla vostra attenzione abbiamo fornito anche una nota scritta, nella quale abbiamo riportato alcuni dati di settore, che vorrei brevemente illustrarvi. Se il presidente e i membri della Commissione me lo consentono, vorrei esporre sinteticamente i punti principali riassunti in tale nota.

La nostra industria, per la parte immobiliare, è rappresentata da circa venticinque società di gestione del risparmio, specializzate esclusivamente nel settore immobiliare, e quindi nella gestione di patrimoni immobiliari, con più di 140 fondi.

L'articolazione e la suddivisione dei fondi è assai varia, anche se abbiamo una prevalenza di fondi istituiti in forma riservata rispetto a quelli offerti al pubblico. Rispetto alla nostra ultima rilevazione — noi svolgiamo rilevazioni sul patrimonio a cadenza semestrale, in coincidenza della determinazione del valore della quota, come da regolamentazione della Banca d'Italia — l'ammontare complessivamente gestito è di circa 35 miliardi di euro. Nell'ultimo semestre abbiamo notato una lieve flessione del portafoglio, anche se, complessivamente, possiamo affermare che il settore è in crescita.

La specializzazione prevalente dei nostri fondi è relativa al settore uffici ed è superiore al 50 per cento, mentre solo in minima parte è toccato il settore del residenziale. Non sarà, però, così nel di-

venire. Infatti, i punti che noi vorremmo sottoporre alla vostra attenzione sono, in particolare, tre.

Il primo riguarda il coinvolgimento dei fondi comuni di investimento immobiliare nella realizzazione del cosiddetto « Piano Casa ». Su questo aspetto ci sono tematiche, sia civilistiche, sia fiscali, che vorremmo portare alla vostra attenzione per rendere più efficiente il coinvolgimento e la partecipazione dei fondi per la realizzazione di questo progetto, che è stato previsto con la manovra d'estate dello scorso anno, il decreto legge n. 112 del 2008, reso operativo ultimamente, lo scorso agosto, con la pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

Il secondo punto che vorremmo sottoporvi riguarda la partecipazione dei fondi immobiliari alle gare d'appalto, soprattutto in relazione alle attuali previsioni contenute nel cosiddetto « Codice dei contratti pubblici ».

Come terzo aspetto, vorremmo trattare la questione relativa all'investimento in fonti di energia rinnovabili.

Per quanto riguarda il primo punto, ossia il coinvolgimento dei fondi immobiliari nella realizzazione del « Piano Casa », sappiamo che il decreto che dà attuazione a tale piano prevede, come primo punto di partenza per la sua realizzazione, l'istituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari che opererà, a livello sia nazionale che locale, per la costruzione di immobili dedicati all'*housing* sociale, e quindi all'edilizia sociale. Tali fondi devono avere caratteristiche economicamente sostenibili, nonché il vincolo della destinazione delle abitazioni costruite a particolari categorie di soggetti, che si trovano in determinate condizioni di esigenze di fabbisogno specificamente individuate dalla normativa.

Il settore dell'*housing* sociale verrà dunque sostenuto per la prima volta attraverso risorse che hanno natura di investimento e non già di sussidio, e attraverso la partecipazione di capitali sia pubblici, sia privati. Tuttavia, affinché il settore privato abbia interesse e un ritorno

economico nell'investire in tale iniziativa, a nostro avviso è necessario che, nelle fasi di attuazione, che verranno adesso, le pubbliche amministrazioni, i soggetti interessati, sappiano riconoscere agli operatori privati i margini di intervento e di ritorno della loro attività, che è di carattere industriale.

Per questo noi chiediamo, in primo luogo, che vengano fissati parametri di ritorno economico ragionevoli, e, in secondo luogo, che ci sia l'effettiva attivazione, da parte dei comuni e delle altre istituzioni interessate, di tutti gli strumenti indicati espressamente dall'articolo 11 del decreto legge n. 112 del 2008, tesi a favorire il partenariato pubblico-privato, quali il trasferimento dei diritti edificatori verso i soggetti privati, gli incentivi premiali finalizzati al miglioramento della qualità delle costruzioni, e via elencando.

Chiediamo anche che il settore pubblico individui con certezza le aree ricadenti nel campo di intervento, e che vengano scanditi, con pari certezza, i tempi di attuazione. Abbiamo già risolto in parte, con il ministero, le problematiche relative alla qualificazione giuridica del rapporto concessorio, dando, quindi, la possibilità di annoverarlo nell'ambito dei beni considerati investibili da parte dei fondi comuni di investimento immobiliare. È necessario, a nostro avviso, un passo in più per fare in modo che le tempistiche siano effettivamente scandite e siano resi certi i tempi attraverso i quali tutte le opere possano essere realizzate e il piano possa trovare attuazione.

Un'altra problematica legata alla realizzazione del « Piano Casa » è data dall'impossibilità che i fondi immobiliari possano partecipare alle gare d'appalto, nel rispetto delle procedure previste dal Codice dei contratti pubblici. Nella nostra normativa, il nostro attuale Codice, in particolar modo l'articolo 34, non annovera tra i soggetti che possono partecipare alle gare pubbliche i fondi comuni di investimento immobiliare, nonostante il fatto che a livello comunitario sia riconosciuto un principio per cui, indipendentemente dalla situazione e dal recepimento

a livello nazionale, non deve essere preclusa a nessun operatore economico, indipendentemente dalla sua forma giuridica — che sia persona fisica, giuridica o un ente —, la possibilità di partecipare alle gare.

Ciò, attualmente, purtroppo, non avviene, perché l'attuale formulazione del nostro Codice non consente a entità che non hanno la natura di persona giuridica di poter partecipare alle gare pubbliche. Di fatto questo per noi è un ostacolo, un impedimento, stanti le previsioni normative a livello comunitario.

Abbiamo anche saputo che lo scorso anno, nel mese di gennaio, abbiamo avuto una procedura di infrazione in relazione alla contraddizione che si è creata tra i soggetti ammissibili, a livello comunitario, alla partecipazione e le previsioni del nostro attuale Codice. Forti anche del principio stabilito a livello comunitario, ci auspichiamo che tale disposizione possa essere corretta e che, di conseguenza, anche i fondi, che non sono persone giuridiche ma semplici patrimoni autonomi e separati — perché chi agisce per conto del fondo, di fatto, è la società — possano essere considerati come soggetti che possono partecipare alle gare pubbliche.

Vediamo il problema non soltanto come soggetto attivo, ma anche dalla prospettiva di colui che, invece, gestisce il bando. Riteniamo opportuno che vengano prese in considerazione le nostre particolarità, ossia il fatto che il fondo, prima di poter operare, è comunque soggetto a una procedura autorizzatoria da parte delle autorità di vigilanza, rappresentate prevalentemente dalla Banca d'Italia.

Abbiamo poi anche un intervento della CONSOB, ma solo per i fondi offerti al pubblico e non per quelli che interesserebbero, nel caso specifico, il « Piano Casa », ossia quelli istituiti in forma riservata. Proprio per questa ragione, è necessario che anche il bando tenga presente la nostra particolarità, per la quale non riusciamo ad agire subito, perché abbiamo

bisogno di tempi amministrativi legati alle procedure autorizzative presso le autorità di vigilanza.

Sempre in merito al « Piano Casa », riteniamo necessario che vengano messi a punto interventi sul fronte fiscale, sempre a favore dell'appetibilità degli interventi e della partecipazione dei fondi dal punto di vista economico. Infatti, se è vero che i fondi immobiliari non sono soggetti all'IRES, essi sono tuttavia soggetti a imposte indirette e, in particolar modo, all'IVA e all'ICI.

Dal punto di vista dell'IVA, le attuali previsioni contenute nella normativa in materia prevedono che, nel caso in cui il fondo investa prevalentemente i propri beni in immobili adibiti a uso abitativo e che la sua attività consista nella locazione o nella cessione di tali immobili, esso non possa recuperare l'IVA perché l'operazione ne è esente. Ciò si traduce in un costo, innanzitutto per il fondo e, in secondo luogo, per i locatari, perché il fondo potrebbe tendere ad aumentare i canoni di locazione per recuperare il costo sui locatari.

Per questa ragione chiediamo, in primo luogo, che vengano introdotte misure che consentano il recupero dell'IVA attraverso il meccanismo della detraibilità, e che possano andare, al tempo stesso, a beneficio dei locatari.

In secondo luogo, sempre sul lato delle imposte indirette, abbiamo una previsione secondo cui le cessioni di fabbricati e di immobili a uso abitativo sono soggette a imposte ipotecarie e catastali e a imposte di bollo in misura proporzionale. Anche questa è una forte limitazione e noi auspicheremmo che per questa tipologia di fondi, cioè per quelli dedicati alla realizzazione dell'*housing* sociale, e quindi del « Piano Casa », vengano introdotte misure analoghe a quelle introdotte nel 2001, quando è stata disposta l'esenzione da tali imposte per i fondi che avrebbero investito in immobili derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

In terzo luogo, l'ultimo intervento in materia fiscale riguarda l'ICI. I fondi immobiliari la scontano, ma anche in questo

caso, auspichiamo che venga introdotta per questa tipologia di fondi, cioè per quelli dedicati alla realizzazione dell'*housing* sociale, una misura analoga a quella, introdotta quest'anno, che prevede l'esenzione dell'ICI sulla prima casa di abitazione. Nel momento in cui si vanno a porre in essere le misure di attuazione per il « Piano Casa », auspichiamo che vengano presi in considerazione tali interventi, sia sul fronte civilistico, sia su quello fiscale.

Da ultimo, chiediamo un intervento in materia di investimento in fonti di energia rinnovabili. Grazie alla pronuncia dell'Agenzia del territorio, che ha riconosciuto che gli impianti fotovoltaici messi stabilmente a terra hanno un'autonoma rilevanza catastale e che siano, quindi, qualificati, a livello catastale, come opifici, si è aperta la possibilità ai fondi di investire in immobili e di posizionarvi gli impianti fotovoltaici.

Troviamo, però, una forte limitazione, dal momento che il fondo immobiliare, proprio per la sua natura — che non è di ente, non è persona giuridica né fisica, ma è patrimonio autonomo e separato — non è annoverato nell'ambito dei soggetti previsti dal decreto del Ministro delle attività produttive che possono beneficiare della tariffa incentivante, perché vi sono comprese persone giuridiche ma non i fondi. Questo ci costringe a non attuare l'investimento direttamente, ma a operare per il tramite di società. Il fondo dovrebbe,

quindi, costituire una società, che acquisterebbe l'impianto per lo sfruttamento per beneficiare della tariffa incentivante e del cosiddetto « conto energia ».

Per evitare tale doppio passaggio, chiediamo anche la possibilità di modificare queste previsioni e di tener conto anche che esiste una categoria del settore produttivo, rappresentata dai prodotti delle nostre società di gestione, ossia i fondi comuni di investimento immobiliare, che operano in questo settore e che, qualora avessero agevolazioni e facilitazioni in questo senso, potrebbero contribuire ad agevolare anche il processo economico.

PRESIDENTE. La ringrazio per la rapidità con cui ha svolto la sua relazione.

Vi ringraziamo per il contributo scritto che ci avete fornito e ci scusiamo per il fatto che, purtroppo, la ristrettezza dei tempi non ci consente di approfondire ulteriormente i temi trattati.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15,35.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

*Licenziato per la stampa
il 21 dicembre 2009.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA

€ 0,35



16STC0006180