

COMMISSIONE VIII
AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

RESOCONTO STENOGRAFICO
INDAGINE CONOSCITIVA

8.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 12 MAGGIO 2010

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 della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP) e della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA):	
Tortoli Roberto, <i>Presidente</i>	3, 4, 6, 8
Angeletti Valerio, <i>Presidente nazionale della FIMAA</i>	4, 7
Gibiino Vincenzo (PdL)	6
Mantini Pierluigi (UdC)	7
Righi Paolo, <i>Presidente nazionale della FIAIP</i>	3, 5, 8

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; Misto-Alleanza per l'Italia: Misto-ApI; Misto-Noi Sud/Lega Sud Ausonia: Misto-NS/LS Ausonia.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
ROBERTO TORTOLI

La seduta comincia alle 14,10.

(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.

(Così rimane stabilito).

Audizione di rappresentanti della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP) e della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare, l'audizione di rappresentanti della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP) e della Federazione italiana mediatori agenti d'affari (FIMAA).

Per la FIAIP sono presenti il presidente nazionale, dottor Paolo Righi, e il responsabile dell'ufficio legislativo, avvocato Raffaella Frigieri; per la FIMAA, il presidente nazionale, dottor Valerio Angeletti, e il responsabile della sede di Roma, dottor Maurizio Pezzetta.

Ringrazio tutti per la presenza e do subito la parola al dottor Paolo Righi.

PAOLO RIGHI, *Presidente nazionale della FIAIP*. Signor presidente, la FIAIP vuole portare il proprio contributo a questa indagine, segnalando la responsabilità dell'agente immobiliare nella filiera del settore immobiliare.

Recentemente, con il recepimento della direttiva 2006/123/CE (cosiddetta « direttiva Bolkestein ») ad opera del decreto legislativo n. 59 del 2010, è stato abrogato il ruolo di cui alla legge n. 39 del 1989. Siamo in attesa dei regolamenti attuativi del citato decreto legislativo. È stato comunque salvato l'impianto della legge n. 39 del 1989, con il mantenimento dei requisiti soggettivi per accedere alla professione di agente immobiliare, già disciplinati dalla legge; inoltre, si prevede la necessità di superare un corso e un esame.

Come FIAIP tendiamo alla trasparenza del mercato. Per avere un mercato molto più trasparente sarebbe necessario avere agenti immobiliari più preparati. A tale proposito, stiamo chiedendo anche presso altre Commissioni (ad esempio la X Commissione) e a singoli parlamentari che si proceda a una revisione della nostra legge professionale, in relazione agli standard minimi di servizio che devono essere erogati ai consumatori.

Le associazioni di categoria hanno più volte provato a stabilire degli standard di servizio volontari, ma non c'è stato un seguito. Quando il cliente entra in un'agenzia immobiliare si chiede che cosa troverà, qual è il servizio garantito per legge. La FIAIP, quindi, chiede e propone di rinnovare la legge che regola il nostro settore professionale.

Dal punto di vista del nostro osservatorio privilegiato, quello dei clienti, notiamo che in questo momento sul mercato esiste una grande problema relativo ai

contratti di locazione. I proprietari oggi difficilmente locano i propri immobili e la causa specifica è una tassazione troppo pesante. In occasione di una prima audizione, già avevamo posto l'accento sulla necessità, che ormai tutti ribadiscono, che venga approvato — finanza pubblica permettendo — un provvedimento che stabilisca la tassazione separata dei redditi da locazione. L'ulteriore richiesta che noi avanziamo è di favorire gli affitti rendendo titolo esecutivo il contratto di locazione.

Attualmente, infatti, vi è troppa incertezza e i proprietari non riescono a determinare la data del rilascio né sanno quando il loro immobile potrà essere libero. Vi ricordo che, per almeno il 50-60 per cento, gli appartamenti, le seconde case, sono detenuti da pensionati o da persone che li hanno acquistati per poi cederne la proprietà a figli o parenti. Il fatto di non avere certezza del rilascio crea grandi problemi e quindi può accadere che l'appartamento sia locato in nero o addirittura sia tenuto libero.

L'altra particolarità che riscontriamo in questo momento nel mercato è la presenza di immobili invenduti. Oggi, in Italia ci sono circa 2 milioni di immobili invenduti (appartamenti e unità immobiliari) e ci sembra abbastanza strano che le amministrazioni comunali continuino ancora a costruire in edilizia agevolata.

Noi riteniamo che questo Paese non abbia bisogno di nuove proprietà. Peraltro, in gran parte dell'Italia l'edilizia agevolata viene venduta allo stesso prezzo del privato e, quindi, si crea una concorrenza con il privato che oggi dovrebbe liberarsi degli appartamenti invenduti. Dall'altra parte, c'è poco sostegno alla locazione. Sarebbe opportuno, a nostro avviso, ripristinare quello che avveniva anni fa con INA casa, ossia che le fasce più deboli della cittadinanza potessero accedere all'affitto con canoni di piccola entità e avessero la possibilità, dopo trenta o quarant'anni, di riscattare e diventare proprietari dell'immobile.

Questi sono gli elementi di maggiore difficoltà che riscontriamo sul mercato. È necessario, dunque, un rilancio dell'affitto

per tutti coloro che, dopo il settembre 2008, sono stati esclusi dalla possibilità di accedere al credito e, quindi, di acquistare la casa. Oggi i mutui pari all'intero ammontare del valore dell'immobile non si concedono più ed è necessario, per quella fascia di persone che non riesce più ad acquistare una casa, ritornare all'affitto, e questo deve essere garantito nella durata sia per il proprietario che per il locatario.

Concludo il mio intervento avanzando a questa Commissione la proposta di rivedere le normative per gli agenti immobiliari, naturalmente di concerto. Noi presenteremo una proposta di legge a giugno, che faremo conoscere anche a questa Commissione, perché gli agenti immobiliari possano offrire per legge gli standard minimi di servizio a garanzia del consumatore.

PRESIDENTE. Ringrazio il dottor Righi e do la parola al dottor Angeletti.

VALERIO ANGELETTI, *Presidente nazionale della FIMAA*. Signor presidente, concordo con i contenuti dell'intervento del collega, che ha illustrato l'attuale situazione di difficoltà del mercato. Quest'ultimo è caratterizzato, infatti, da un'offerta sicuramente abbondante, ma anche dalla scarsa capacità da parte dei privati di accedere ai valori attuali, sia nel senso assoluto del prezzo, sia per quanto riguarda le condizioni finanziarie oggi mutate rispetto ad alcuni anni fa.

Il vuoto che si crea non è adeguato e sufficiente ad immaginare che il mercato possa subire degli assestamenti verso il basso, perché una serie di vincoli impedisce questi passaggi. Quello dell'utilizzo delle abitazioni e delle locazioni è un problema esistente da decenni in Italia e, a nostro parere, non è stato mai affrontato con adeguato spirito innovativo e con un approccio alla risoluzione dei problemi.

Riteniamo che si possano affrontare e risolvere alcuni problemi relativi alle locazioni non vincolando, non bloccando, non eseguendo gli immobili, ma rendendo più fluido e più fruibile il mercato delle locazioni, sia con tassazioni certe e,

quindi, fisse sulla redditività degli immobili, sia con la certezza delle liberazioni.

Questi elementi, però, non possono ritenersi risolutivi. Occorre creare un mercato reale e parallelo delle locazioni; occorre che certi spazi, oggi destinati a edilizia normale, vengano trasformati in edilizia locativa. Ha sicuramente una sua logica la creazione di fondi che possano investire in questo tipo di prodotto per porre sul mercato unità immobiliari a prezzi adeguati alle possibilità di spesa della stragrande maggioranza delle fasce più basse di reddito. Per fare questo occorre, però, attuare una politica dei suoli. I suoli non devono seguire la proprietà dell'immobile. A nostro parere, sia per quanto riguarda i suoli nuovi, le nuove aree di edificazione per edilizia economica, sia per le operazioni di dismissione da parte degli enti pubblici, si deve mantenere inalterata la proprietà del suolo a favore dello Stato, perché così si può pensare di rinnovare e mantenere inalterato il valore del terreno.

Cedere fabbricati a prezzi convenienti, ma cedendone anche il suolo, vuol dire impegnare per sempre quegli spazi, edificando fabbricati che nel tempo si rovinano, si depauperano e danno luogo a problemi di sicurezza sociale e di decoro urbano.

Un elemento che va evidenziato per una politica delle locazioni è quello della gestione delle locazioni stesse. La locazione va intesa come elemento di supporto per le fasce più basse del reddito: supportando queste fasce si alleggerisce tutto il mercato immobiliare e si evitano tensioni. Questo vuol dire, però, monitorare i contratti, non stipulare contratti *sine die*, finché il soggetto rimane nell'immobile. I contratti devono essere controllati, verificati a distanza di anni, per constatare se i soggetti hanno ancora il diritto e la necessità di utilizzare un bene pubblico.

Qualora queste caratteristiche vengano meno, con tutta la tranquillità e la serenità che si deve utilizzare in queste situazioni, l'immobile deve essere destinato ad altri, altrimenti continuiamo a creare patrimoni che rimangono inchiodati e rigidi, e a

vendere immobili a basso prezzo magari in zone centrali per comprarne poi altri in zone periferiche ad alto prezzo.

Il patrimonio pubblico della locazione, a nostro avviso, deve essere un serbatoio, vale a dire che ci si entra fintanto che se ne ha necessità, al limite non si paga nulla finché se ne ha necessità e poi si adegua il canone mano a mano che le situazioni cambiano. Nel momento stesso in cui le situazioni cambiano e, quindi, non si ha più la necessità di usufruire di un bene pubblico, bisogna fare spazio a qualcun altro. Se non si crea un travaso, uno spostamento di utilizzatori, continueremo sempre a irrigidire il mercato.

Ci sono dei temi sicuramente in comune e condivisi tra chi opera sul mercato, ma tutti ci rendiamo conto che non è la proliferazione del mercato nel senso più ampio che risolve i problemi.

Noi, come operatori, riteniamo che le prossime proposte di normativa sulla nostra categoria debbano prevedere un percorso formativo diverso, una sempre maggiore trasparenza e la possibilità di fornire un modo di lavorare e un servizio comuni su tutto il territorio.

Soprattutto nelle attività professionali o imprenditoriali ad elevato contenuto professionale, come è la nostra, un allargamento senza criterio vuol dire soltanto andare in contrasto con le esigenze del consumatore perché, necessariamente, si perde di qualità. Quando un consumatore si rende conto di aver trovato un soggetto non qualitativamente adeguato per lui ormai è troppo tardi o, comunque, non trae i vantaggi che si aspettava da quel tipo di rapporto.

Chiederemo sicuramente la massima attenzione su eventuali proposte che formuleremo, per far sì che ci sia un avvicinamento alle esigenze del mercato sia italiano che internazionale.

PAOLO RIGHI, *Presidente nazionale della FIAIP*. Signor presidente, noi ci riserviamo — parlo anche a nome di FIMAA — di produrre la documentazione entro una settimana, se lei è d'accordo, perché avendo anticipato la seduta abbiamo toccato temi

molto importanti che, purtroppo, dovevano essere esplicitati in una relazione scritta. Quindi, se lei ci dà il consenso noi procederemo in questo modo.

PRESIDENTE. Senz'altro auspichiamo l'invio di documentazione scritta.

Do ora la parola ai deputati che intendano porre quesiti o formulare osservazioni.

VINCENZO GIBIINO. Ringrazio innanzitutto il rappresentante di FIAIP e mi complimento per la relazione e per la sintesi del suo intervento. Penso anch'io che sia necessario definire esattamente il ruolo di mediatore e di agente immobiliare, perché in effetti il cittadino quando entra in un'agenzia, si aspetta un'alta professionalità. Nella maggior parte dei casi la trova, ma non sempre. Poiché l'Italia è stata in qualche misura compromessa — 30, 40, 50 anni fa — da un certo tipo di edilizia, anche abusiva, soprattutto nelle aree del sud, un'assistenza corretta evita a quanti si avvicinano alla prima casa di trovarsi in una condizione tale da rischiare il patrimonio e di perdere successivamente l'immobile acquistato ad opera di provvedimenti sanzionatori della pubblica amministrazione.

Mi soffermo sulle valutazioni da lei espresse sul mercato della locazione e sugli immobili invenduti. Quanto al mercato della locazione, sono anch'io d'accordo che probabilmente si debba arrivare alla cosiddetta « cedolare secca », ossia alla tassazione separata. Le comunico, dottor Righi, che questa Commissione, non più tardi dall'anno scorso, l'ha votata all'unanimità, prevedendo — se non ricordo male — *tranche* del 18 e del 20 per cento. Quando giunse in Aula, in effetti, questa proposta non ottenne la dignità di emendamento a una legge, in quanto non c'era la copertura finanziaria, che credo fosse stimata intorno ai 180-200 milioni di euro. Era, invece, valutazione di questa Commissione che questa misura avrebbe immesso sul mercato una quantità di immobili che oggi, in realtà, sono chiusi, avrebbe aumentato l'offerta, ovviamente avrebbe

abbassato il costo della locazione per dinamiche di mercato facilmente intuibili e, a nostro giudizio, nel tempo avrebbe portato a un'emersione dal nero e a una serie di contratti in chiaro, anche ai fini del successivo passaggio, che lei sollecitava, relativo alla difficoltà di avere una data certa di rilascio dell'immobile.

Ad esempio, come padre di famiglia posso acquistare il secondo o terzo immobile perché ritengo che mio figlio o mia figlia si sposerà tra 4-5 anni, ma non voglio tenere la casa chiusa e, in più, voglio recuperare parte del mutuo che con fatica ho acceso. Tuttavia, se non ho la certezza che l'immobile venga liberato nei 3-4 anni successivi, perdo la possibilità di consegnare la casa al figlio, che era il motivo principale dell'acquisto, e mi ritrovo a doverne comprare un altro o addirittura locarlo.

Probabilmente, al di là di una legge organica sulla casa, bisognerebbe intervenire sul codice di procedura civile, al fine di velocizzare l'esecuzione. Lei ha lanciato l'idea del titolo esecutivo del contratto, ma questo può accadere in Svizzera e in altri Paesi d'Europa, non è norma presente nel nostro diritto.

Per quanto riguarda gli immobili invenduti, penso che in Italia bisognerebbe smettere di costruire e cercare, invece, di utilizzare il patrimonio che abbiamo, magari riqualificandolo.

Per quanto riguarda l'intervento del presidente della FIMAA, dottor Angeletti, sono d'accordo sul fatto che le mutate condizioni finanziarie non aprano il mercato immobiliare delle vendite: in altre parole, chi ha non svende o perché aspetta che il mercato riprenda o perché ha un mutuo da pagare e non riuscirebbe comunque a colmare la differenza, quindi tenta una locazione in nero o qualcosa del genere.

Ho ascoltato la proposta coraggiosa sulla scissione tra la proprietà del suolo rispetto all'utilizzo della superficie. Si tratterebbe, quindi, di mantenere in capo a Stato, demanio o quant'altro la proprietà, riqualificando e ricostruendo, penso, però, che si dovrebbero aumentare i volumi di ciò che era e sarà consentito, altrimenti

viene meno la motivazione per cui si dovrebbe abbattere qualcosa e riedificare.

Ad esempio, la coraggiosa Lombardia nel piano casa è arrivata al 40 per cento di aumento dei volumi di ciò che si abbatte a fini di riedificazione, ma mi dicono che se non si arriva al 200 per cento di aumento non c'è convenienza ad abbattere per ricostruire. Dato che ci sono varie sollecitazioni e, comunque, esiste un mercato fermo da questo punto di vista, probabilmente andrebbe fatta una valutazione al riguardo. La ringrazio, comunque, per questa sollecitazione.

Per quanto riguarda la verifica dell'utilizzo del bene pubblico, lei sosteneva che bisognerebbe verificare chi ogni anno utilizza l'edilizia residenziale pubblica perché, se esce fuori dai parametri che gli hanno consentito di essere ammesso ai bandi per l'assegnazione della casa, deve ritornare nel mercato privato. Ora, a memoria, non mi sembra che sia mai successo che qualcuno che è entrato in una casa di edilizia residenziale pubblica ne sia poi uscito: si va avanti con le autocertificazioni, che io sappia. Quella che lei ha riferito era l'idea principale del legislatore, ma non so se la legge sia mai stata attuata e non so se le condizioni economiche di oggi consentiranno a qualcuno di percepire uno stipendio superiore e di uscire, dunque, dai parametri necessari per l'assegnazione della casa. Tuttavia, la legge già esiste e basterebbe applicarla con maggiore attenzione.

VALERIO ANGELETTI, *Presidente nazionale della FIMAA*. Signor presidente, se me lo consente, potrei fornire due precisazioni. Quando parlo di suolo, mi riferisco al patrimonio pubblico delle zone centrali della città, dove dismettere quei fabbricati, dare loro una destinazione o frazionarli vuol dire impegnare quello spazio che, magari, fra cinquanta o sessant'anni potrebbe servire per l'uscita di una metropolitana o per le mutate esigenze della città, ma a quel punto sarebbe inutilizzabile. Soprattutto per i fabbricati con determinate caratteristiche di povertà, ma logisticamente ben posizionati, l'inci-

denza che si dà al terreno nella vendita di questi beni oggi è molto bassa, quindi ci sarebbe una perdita minima per lo Stato.

È vero che esistono le norme per la liberazione degli immobili quando si perde il diritto ad usufruirne, però, come giustamente lei ha fatto rilevare, non si applicano e a questo punto si corre il rischio di dover continuare a costruire case nuove per esigenze di soggetti diversi, mentre dovremmo gestire il patrimonio esistente e fare sì che possa rimanere a disposizione di chi ne ha necessità.

PIERLUIGI MANTINI. Vorrei rivolgere due brevissime domande ai presidenti Righi e Angeletti. Mi scuso per essere arrivato in ritardo, a causa di un precedente impegno in I Commissione, quindi faccio appello soprattutto a una certa conoscenza dei documenti e delle proposte che vengono dalla FIMAA e dalla FIAIP per tornare, data la natura dell'indagine conoscitiva, solo su due punti strategici.

In primo luogo, vi chiedo un giudizio sul funzionamento delle politiche di *social housing*. Naturalmente c'è un gran parlare, ci sono fatti importanti e aspettative, ma è anche chiaro a tutti che il nostro Paese è fermo da decine di anni su questo tema, che non si presenta più in termini solo di edilizia residenziale pubblica. In realtà, nulla si inventa, perché è chiaro che possiamo ridenominare gli istituti, ma siamo pur sempre con i piedi per terra e il vero tema è una disponibilità di aree a basso costo e una tipologia di alloggi adeguata alle esigenze sociali, così come esse mutano: in particolare, oggi, per servire la mobilità, i nuovi cittadini eccetera.

Certamente le tecnologie in senso proprio oggi consentono anche prodotti di qualità, di bioedilizia, di sostenibilità energetica con dei costi più limitati, e questa è un'opportunità notevole. Senza bisogno di ricorrere a programmi come quello dell'Aquila, con la Protezione civile, oggi c'è una tecnologia che dovrebbe aiutare ad affrontare il tema.

Inoltre, abbiamo una spinta che viene anche dalle ingenti risorse delle fondazioni bancarie, che sono per statuto finalizzate

a scopi di utilità sociale. Tuttavia, nonostante questo termine sia stato ben messo a fuoco e siano stati anche impostati dei presupposti finanziari significativi, mi sembra che non ci sia grande chiarezza né grande prontezza nell'attuazione. Ciò deriva, forse, dal timore che interventi di questo genere possano alterare — qui sta al vostro *skill* professionale — i valori immobiliari in gioco.

Se è così, ce lo dobbiamo dire. Poiché già siamo sotto attacco — Grecia o non Grecia — da parte di mercati speculativi, non vorrei che dovessimo arrenderci al fatto che, pur potendo costruire alloggi e dare una risposta a queste nuove esigenze sociali di abitazioni, non lo si fa per il timore di reazioni di mercato.

La seconda domanda riguarda una *vexata quaestio*. Facendo riferimento a quello che ascoltavo prima, ad esempio sul tema della cedolare secca e su tanti altri temi, non ritenete che occorra tutto sommato riprendere il cammino di questa legge di principi in materia di governo del territorio? Mi riferisco a una legge nazionale di principi che orienti anche l'autonomia regionale; poiché si parla di aumenti di volume diversi — giustamente, se si deve fare una ristrutturazione vera — questa disarmonia crea difficoltà.

PRESIDENTE. Do la parola ai rappresentanti di FIAIP e FIMAA per la replica.

PAOLO RIGHI, Presidente nazionale della FIAIP. Sicuramente su tutti i temi del *social housing* in questo momento c'è una grande difficoltà. Oggi sul mercato, come dicevo prima, ci sono due milioni di immobili invenduti con riferimento alle abitazioni civili. Abbiamo inoltre la necessità di riqualificare un patrimonio immobiliare che è decadente. Ancora oggi, in tante regioni d'Italia, si costruisce male in classe quinta. Non voglio scendere in tecnicismi, ma sicuramente la riqualificazione e la

sostenibilità energetica degli immobili sono assolutamente necessarie.

Ritengo che oggi sarebbe necessario un sostegno all'edilizia privata, per cercare di smarcare questi immobili fermi, che peraltro impedirebbero il rinnovarsi di una politica abitativa. Come diceva il dottor Angeletti, e io sono d'accordo, i permessi per costruire dovranno essere concessi solo con un certificato di costruzione. Oggi costruiamo male e non più in modo sostenibile.

Per quanto riguarda i sostegni all'abitazione, all'affitto, alle nuove costruzioni e anche a qualche idea di *new town*, noi siamo assolutamente favorevoli.

Sul Titolo V della Costituzione non mi dilungo, ma devo dire che esso ha creato moltissimi problemi, anche a livello turistico. Voglio ricordarvi che ci sono tre milioni di seconde case a livello turistico che non rientrano nella fascia del turismo; di queste, due milioni sono affittate in nero e non entrano nel circuito del turismo. Anche in quel caso, in base alle leggi regionali sul turismo ognuno fa quello che vuole. In definitiva, il Titolo V della Costituzione crea problemi seri.

Una legge nazionale che detti gli indirizzi sul piano casa e, in generale, su questo settore sarebbe assolutamente benvenuta.

PRESIDENTE. Mi dispiace interromperla, ma dobbiamo chiudere la seduta. Leggeremo le relazioni che ci invierete.

Ringrazio tutti gli intervenuti e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 14,40.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

Licenziato per la stampa
il 15 giugno 2010.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



16STC0008500