

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI VIGILANZA SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

9.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 12 GIUGNO 2019

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **UGO PAROLO**

INDICE

| | PAG. | | PAG. |
|---|-------------------------|---|--------|
| Sulla pubblicità dei lavori: | | | |
| Parolo Ugo, <i>presidente</i> | 3 | Bardanzellu Giovanni, <i>vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ</i> | 11 |
| INDAGINE CONOSCITIVA « PER UNA RIFORMA DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE, EQUITÀ, SEMPLIFICAZIONE E RILANCIO DEL SETTORE » | | Bonura Giuseppe, <i>vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ</i> | 12 |
| Audizione del presidente di CONFAPPI – Confederazione piccola proprietà immobiliare, Silvio Rezzonico, del presidente dell'UPPI – Unione piccoli proprietari immobiliari – Gabriele Bruyere e del presidente di FEDERPROPRIETÀ' – Federazione nazionale della proprietà edilizia – Massimo Anderson: | | Bruyere Gabriele, <i>presidente dell'UPPI</i> | 3 |
| Parolo Ugo, <i>presidente</i> | 3, 4, 6, 11, 13, 15, 16 | Contartese Michele, <i>consigliere nazionale di CONFAPPI</i> | 6 |
| Anderson Massimo, <i>presidente di FEDERPROPRIETÀ</i> | 4 | De Nicola Angelo, <i>vicepresidente dell'UPPI</i> | 11, 15 |
| | | Giacometto Carlo (FI) | 15 |
| | | Marino Mauro Maria (PD) | 14, 15 |
| | | Mochet Jean-Claude, <i>presidente commissione fiscale dell'UPPI</i> | 8 |
| | | Pucci Fabio, <i>segretario generale dell'UPPI</i> | 7 |
| | | Pedrizzi Riccardo, <i>vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ</i> | 7 |

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
UGO PAROLO

La seduta comincia alle 8.55.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche mediante l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta *streaming* con modalità sperimentale sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione del presidente di CONFAPPI – Confederazione piccola proprietà immobiliare, Silvio Rezzonico, del presidente dell'UPPI – Unione piccoli proprietari immobiliari – Gabriele Bruyere, e del presidente di FEDERPROPRIETÀ – Federazione nazionale della proprietà edilizia – Massimo Anderson.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari.

Nello specifico, intervengono, per CONFAPPI – Confederazione piccola proprietà immobiliare, il consigliere nazionale Michele Contartese; per l'UPPI – Unione piccoli proprietari immobiliari, il presidente Gabriele Bruyere, accompagnato da Fabio Pucci, segretario generale, Jean-Claude Mochet, presidente della commissione fiscale, e Angelo De Nicola, vicepresidente nazionale; per FEDERPROPRIETÀ – Federazione nazionale della proprietà edilizia, il presidente Massimo Anderson, accompagnato dai vicepresidenti Giovanni Bardanzellu, Giuseppe Bonura e Riccardo Pedrizzi.

L'audizione odierna è volta a conoscere il punto di vista di UPPI, CONFAPPI e FEDERPROPRIETÀ circa il possibile utilizzo della leva fiscale o di altri strumenti per supportare la ripresa del settore dell'edilizia e le questioni connesse all'indagine conoscitiva in materia di fiscalità immobiliare.

Vi ringrazio per la presenza e do la parola al presidente Bruyere per lo svolgimento della sua relazione.

GABRIELE BRUYERE, *presidente dell'UPPI*. Grazie, presidente. Farò un intervento brevissimo, proprio perché siamo in tanti a dover parlare.

Questo rilancio del settore immobiliare non può passare, secondo l'UPPI, da un'ulteriore tassazione di quella che potrebbe essere la proprietà immobiliare. Secondo noi, ci sono degli altri strumenti in questo momento che, tra l'altro, sono stati utili per quanto riguarda un incremento delle locazioni. Sto parlando, ovviamente, dei contratti concordati per l'uso abitazione.

Siamo molto propensi a un disegno di legge che stiamo cercando di preparare in materia di uso diverso dall'abitazione, perché l'uso diverso dall'abitazione è, ovviamente, un settore in questo momento un po' scomodo, nel senso che, purtroppo, abbiamo delle defezioni.

Sotto questo profilo crediamo e riteniamo che un contratto concordato, quindi un accordo territoriale, così come è stato fatto per l'uso abitazione, sia non dico la panacea, però sia ovviamente interessante da un punto di vista anche fiscale, senza dover aggravare nuovamente la proprietà, di quello che potrebbero essere tassazioni o patrimoniali che riguardano un passato molto grave, un passato che viene da Monti, ovviamente, da quello che è successo precedentemente con ulteriori patrimoniali.

Non siamo assolutamente d'accordo sotto questo profilo.

Vorremmo introdurre questo nuovo tipo di accordi territoriali per quanto riguarda l'uso diverso perché ha dato delle soluzioni e ha dato soprattutto dei ricavi anche da parte dello Stato per quelli che potrebbero essere i contratti di locazione ad uso abitazione, risvoltati con gli accordi territoriali e con le associazioni di categoria in quello che potrebbe essere un nuovo modo di locazione per uso diverso dall'abitazione.

Sotto questo profilo intendiamo sicuramente proporre questo disegno di legge che stiamo definendo. Speriamo che venga accolto, speriamo venga presentato soprattutto, ma riteniamo che sia una delle vie che impediranno di utilizzare una nuova patrimoniale, che sarebbe veramente dannosa per quanto riguarda i proprietari immobiliari.

Noi rappresentiamo i proprietari immobiliari, ma rappresentiamo i piccoli proprietari, cioè i lavoratori dipendenti e i pensionati che hanno, purtroppo, creduto fino a un certo tempo in quello che poteva essere un investimento immobiliare e oggi ne hanno delle conseguenze negative.

La conseguenza positiva sono stati gli accordi territoriali, la conseguenza positiva per l'uso diverso sono gli accordi territoriali. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, presidente.

Do la parola al presidente Anderson per lo svolgimento della sua relazione.

MASSIMO ANDERSON, presidente di FEDERPROPRIETÀ. Ringrazio la presidenza per l'invito che ci è stato rivolto. Credo che il discorso debba un po' ampliarsi, non soltanto dal punto di vista delle valutazioni economiche che gravano e graveranno in maniera maggiore, in prospettiva, sulla casa, per vedere quali siano i casi e le problematiche socioeconomiche che dovremmo affrontare. Non è uno spicchio di contabilità, di numeri che passano da una colonna all'altra, è una visione globale di quello che deve essere lo sviluppo, che potremmo definire abitativo o tecnico-urbanistico, delle

esigenze che, mentre in Europa hanno già delle risposte, in Italia siamo in ritardo.

Dal punto di vista del problema tagli, non tagli, patrimoniale sì, patrimoniale no, credo che in questo Paese di patrimoniale nei confronti dei proprietari immobiliari ne sia stata messa più di una. Basterebbe vedere i dati dello studio della CGIA (Associazione artigiani e piccole imprese) di Mestre che ci dicono che, sostanzialmente, con l'abolizione dell'IMU e della TASI sulla prima casa si è passati da 32 miliardi di tasse per il 2010 a 46 miliardi di tasse per il 2017, con quasi 2 miliardi l'anno di incremento.

Sulle seconde case occorre, fino al 17 giugno, versare il 50 per cento del dovuto. L'altro 50 per cento va versato entro dicembre. È successo che, nel frattempo, molti comuni hanno già previsto un aumento e coloro che non l'hanno previsto lo adegueranno successivamente.

Nella sostanza è un ritorno di nuovi balzelli sulla casa.

Nel mese di dicembre del 2018 abbiamo fatto una valutazione statistica: il 40 per cento degli italiani ha messo mano alla tredicesima, ai risparmi per pagare le tasse, ma il Governo dice di voler ridurre le tasse. Vorremmo capire in che senso il Governo vuole ridurre le tasse: togliendo interventi a favore dei comuni, dei servizi che i comuni offrono nelle realtà territoriali, o con altro sistema?

Se questo è il disegno del Governo, è il disegno di un cane che si morde la coda. Nella sostanza io non do soldi ai comuni e i comuni, ovviamente, per portare avanti i servizi essenziali saranno costretti ad aumentare, sia a livello comunale sia a livello regionale, le tasse.

Vorremmo capire che cosa intende il Governo in questo senso. Vorremmo vedere delle idee più chiare e più precise, che non vediamo se non in affermazioni alquanto generiche che dimostrano, sostanzialmente, che forse le idee non sono del tutto chiare.

Tra l'altro, dobbiamo tener presente che c'è una situazione di insostenibilità dal punto di vista economico. C'è uno studio dell'Unimpresa dal quale si evince che il cittadino più tartassato da balzelli, tasse e

quant'altro è il cittadino di Roma, di Torino, di Napoli, di Genova, di Bologna, di Ancona. Mezza Italia, settentrionale, centrale e meridionale ha delle realtà non più sopportabili e quindi anche questa è una patrimoniale indiretta con tutti i balzelli che i comuni e le stesse regioni attribuiscono.

C'è il problema anche dell'esigenza di una chiarificazione di un tipo di Babele fiscale delle aliquote e delle detrazioni per cui comperare, vendere, affittare e concedere in comodato l'abitazione diventa una specie di corsa ad ostacoli.

In Italia assistiamo a un mosaico di adempimenti complessi e spesso differenti tra gli 8 mila comuni italiani. Ogni comune ha delle valutazioni differenziate in riferimento alle proprie esigenze e quindi non c'è neanche una unitarietà di indirizzo in tal senso.

Credo sia evidente a tutti la situazione occupazionale, la situazione della produzione industriale, le attività commerciali che sono in completo ristagno. Siamo contrari ad un tipo di bancomat attraverso la casa.

Vengo alle proposte di FEDERPROPRIETÀ. Noi chiediamo soprattutto il ritorno all'applicazione di una legge che, in tempi passati, era stata utilizzata, che è quella di una cabina di regia con la partecipazione dei rappresentanti delle categorie del settore e nello stesso tempo delle organizzazioni sindacali interessate, ovviamente con le rappresentanze di competenze dei ministri sui problemi relativi alla casa.

Facciamo la richiesta ufficiale per il varo di un programma dell'edilizia sociale agevolata a respiro nazionale puntando sul cosiddetto « *social housing* », programma che sta andando avanti non speditamente al nord, ma è inesistente nel sud.

Proponiamo, tra l'altro, che le ATER (Aziende territoriali per l'edilizia residenziale) sostanzialmente mettano a disposizione a riscatto l'immobile occupato da coloro che sono stati selezionati, al fine di una maggiore responsabilizzazione della gestione. Se vivo in quelle ATER, pago le tasse, il fitto e compagnia bella. Quell'ATER ha bisogno di interventi da parte del

comune o della regione, interventi che non vengono fatti, edifici che vanno in disfacimento senza nessun intervento e con larghissima morosità. Se si adottasse il criterio del riscatto, cioè del fitto a riscatto, forse ci sarebbero meno evasioni e anche molto probabilmente ci sarebbe maggior interesse a mantenere con dignità le case dell'istituto.

Il discorso, tra l'altro, mira a ritornare a vecchie esperienze. C'è il problema abitativo, sappiamo che le città hanno addirittura centinaia di migliaia di persone che occupano illegalmente edifici pubblici e non, creando un malessere, un disagio sociale, determinato dalla cattiva gestione e dalle attribuzioni degli alloggi. Quello che conta è dare una risposta a centinaia di migliaia di persone in Italia, che sono le cosiddette « fasce deboli », che vengono citate spesso e volentieri dal punto di vista sociologico, ma che non trovano mai corrispondenza dal punto di vista effettivo da parte degli Enti competenti.

Perché non ripetere quella che fu un'operazione, secondo me, che dette dei risultati rimettendo in movimento tutto il settore dell'edilizia? Mi riferisco alla vecchia 167. La 167 agiva attraverso i comuni che offrivano il territorio. Credo che i comuni attuali non siano nelle condizioni di cedere territorio, perché il territorio è stato occupato o abusivamente o attraverso il rilascio di licenze.

Vengo, quindi, al significato delle aree metropolitane. Che significato ha in riferimento al problema della crisi abitativa? In quelle realtà che a tutt'oggi sono state sostanzialmente portate a quattordici non c'è una presenza effettiva né da parte dello Stato, che si è limitato a deliberarle, né da parte delle regioni che abbiano preso possesso di questa realtà. Queste sono situazioni che potrebbero consentire un alleggerimento dal punto di vista urbanistico dei pesi che gravano sui grandi centri urbani, creando delle piccole città satellite le quali non dovrebbero essere città dormitorio, ma dovrebbero avere al loro interno l'autonomia produttiva, lavorativa. Sono realtà che dispensano sostanzialmente sinergie a livello di territorio. Sennò non si capisce che

funzione abbia avuto il problema delle aree metropolitane.

Bisognerebbe avere una visione d'insieme del problema, che non riguarda soltanto le tasse, come e quanto si pagano, se dobbiamo essere presi in giro nel discorso di togliere le tasse, ma poi le tasse vengono raddoppiate. Il problema va affrontato in riferimento alla realtà socioeconomica del Paese.

Se andiamo avanti con una visione, consentitemi, un po' improvvisata, cioè tentando di mettere delle toppe dove è possibile metterle, alla fine ci rendiamo conto che quella soluzione che abbiamo ritenuto risolta non ha dato risposte congrue sul vasto problema della crisi abitativa a livello nazionale.

Questi sono i nostri appunti, che abbiamo, in forma precisa e sintetica, presentato nel documento che ho consegnato questa mattina al presidente perché ne tenga conto.

Grazie per l'ascolto.

PRESIDENTE. Grazie, presidente Anderson.

Do la parola al consigliere Contartese per lo svolgimento della sua relazione.

MICHELE CONTARTESE, *consigliere nazionale di CONFAPPI*. Vorrei ringraziarvi per l'audizione concessa e porto i saluti della Presidenza nazionale.

Come associazione, condividiamo le preoccupazioni espresse da chi ci ha preceduto, ma sostanzialmente e in maniera molto succinta vogliamo dare alcuni spunti.

Ci piace ricordare il buon esito che stanno avendo le locazioni a canone concordato. Riteniamo opportuno che questo tipo di locazione, l'agevolazione fiscale della cedolare secca al 10 per cento, possa essere estesa anche ai comuni non ad alta tensione abitativa. Questa potrebbe essere una soluzione che evita il nero e soprattutto porta introiti sicuri nelle casse dello Stato con vantaggi anche e soprattutto per i cittadini.

La cedolare secca, secondo noi, va estesa senza limitazioni di dimensione o di categoria catastale anche all'uso diverso dall'a-

bitativo. Abbiamo condiviso quanto introdotto nell'ultima finanziaria, ma vorremmo che fosse esteso, perché questo sicuramente potrebbe essere un ulteriore aiuto per l'economia nazionale.

Pure noi condividiamo l'opportunità di istituire una cabina di regia, perché potrebbe aiutare sia le associazioni sia soprattutto le autorità competenti, a intervenire con misure puntuali e precise che possono, appunto, essere non dei palliativi, ma degli aiuti a lungo raggio.

Quanto alle agevolazioni fiscali per il recupero edilizio, vogliamo precisare che con queste agevolazioni relative alle ristrutturazioni, oltre a evitare i pagamenti in nero, si è posto un argine all'evasione fiscale. Questa ripartizione decennale forse sarebbe opportuno ridurla in cinque anni. Poter fruire dell'agevolazione in cinque anni piuttosto che in dieci potrebbe essere molto utile.

Vogliamo segnalare — questa è un po' una deformazione professionale come avvocato — che succede spesso che quando intervengono delle morosità dei conduttori c'è tutta una problematica per quanto riguarda il pagamento delle tasse sul canone, anche se è pendente uno sfratto o a sfratto intervenuto. Sarebbe opportuno intervenire parallelamente anche con le altre Commissioni per chiarire, quindi per velocizzare sia la procedura di sfratto a livello normativo, ma anche a livello soprattutto burocratico, perché ci sono una serie di passaggi che riducono le tempistiche e questo è un aggravio di costi importante per il cittadino.

Il piccolo proprietario si trova a dover attendere prima un provvedimento del giudice, poi l'intervento dell'ufficiale giudiziario, poi l'intervento della forza pubblica. Queste sono dinamiche estremamente gravose per il piccolo proprietario immobiliare.

Questi sono i nostri spunti. Grazie e buon lavoro.

PRESIDENTE. Grazie, anche per la sintesi e l'estrema chiarezza.

Do la parola agli altri rappresentanti.

RICCARDO PEDRIZZI, *vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ*. Di solito, quando ci si incontra la prima volta, si fanno le presentazioni. Quindi io ora approfitterò per dirvi chi siamo e chi rappresentiamo.

Io vorrei, oltre che come FEDERPROPRIETÀ, ringraziarla a titolo personale per la sensibilità di aver voluto audire la nostra Federazione. In particolare voglio anche ringraziare per il loro interessamento i senatori Mauro Marino e Claudio Barbaro. Di solito si trascura il coordinamento di FEDERPROPRIETÀ non conoscendo bene la realtà e privilegiando altre sigle che sono sigle prevalentemente prive di contenuto.

FEDERPROPRIETÀ ha 400 mila iscritti. È riconosciuta tra l'altro come associazione ambientalista, dispone di associazioni strumentali come PORTIERCASSA, CASACONSUMPROPRIETÀ ed EBILCOBA (Ente bilaterale colf e badanti), che raccolgono e tutelano le colf, le badanti, i portieri, gli amministratori di condominio. È una Federazione rappresentata su tutto il territorio nazionale e il Ministero dell'ambiente la riconosce come associazione ambientalista. È, quindi, una realtà molto importante a cui sono associati prevalentemente i piccoli proprietari di immobili.

La pregherei pertanto, presidente, per le prossime occasioni, indipendentemente dagli interventi di amici senatori che rappresentano tutti gli schieramenti politici, da Claudio Barbaro, ad Andrea De Bertoldi, a Mauro Marino, di convocarci in maniera sistematica e non in maniera estemporanea.

La ringrazio comunque della sua sensibilità, perché ha accolto immediatamente la richiesta di questi amici senatori. Grazie.

FABIO PUCCI, *segretario generale dell'UPPI*. Al di là della condivisione di tutti gli interventi che sono stati fatti finora, mi volevo soffermare su un unico concetto, che poi finisce anche nel rivalutare quella che si chiama «cedolare secca». Perché nasce la cedolare secca?

La cedolare secca non nasce per favorire l'inquilino o per favorire il proprietario, nasce con il concetto dell'evasione, cioè per fare emergere quelle migliaia di contratti di locazione che viaggiano in un limbo.

La dimostrazione è proprio questa. Quando si va ad operare su una manovra che riguarda l'evasione, se ad un certo punto si agevola la possibilità di non essere tartassati, il sistema funziona. Tanto è vero che funziona che se voi andate a vedere i numeri della sottoscrizione di contratti di locazione, la cedolare secca, sono aumentati di circa il 25-30 per cento rispetto ad un numero che possiamo definire in circa 800 mila contratti in un anno.

Il concetto è questo. Se ci danno la possibilità di avere un'attenzione su quelle che possono essere le imposizioni fiscali sulla casa, lo Stato si può interessare del vero evasore fiscale, perché il vero evasore fiscale non è il piccolo proprietario.

Tra i piccoli proprietari può pure esserci la cosiddetta mela marcia che, ad un certo punto, stupidamente, invece di sottoscrivere un contratto a cedolare secca, chiede il nero. Rischia tanto, lo diceva prima il collega, ma noi non possiamo acculturare quel personaggio dicendogli che rischia stupidamente e inutilmente. Tuttavia, la leva fiscale funziona.

Lo Stato potrebbe andare dall'evasore fiscale che evade 10, 20, 30 miliardi. Quello è l'evasore fiscale, quello che sta in questo momento distruggendo il commercio, avendo degli introiti pazzeschi. Quello deve essere fatto, così come deve essere fatta una cernita da parte del Governo della cosiddetta «spesa pubblica improduttiva». Questi sono i due canali che devono essere fatti.

Quando noi chiediamo, attenzione, cedolare secca sì... Queste sono cose talmente semplici che a volte uno si vergogna pure a dirle, perché le sapete. Non si può adottare la cedolare secca dicendo anno per anno «sì».

C'è nella cosiddetta impresa quello che viene chiamato il *business plan*: voglio sapere, da qui a tre anni, a quattro anni, a cinque anni, che fine farò. Ma se un contratto di locazione a cedolare secca dura cinque anni, perché il proprietario o l'inquilino devono sperare che entro il 31 dicembre ci sia il miracolo per l'anno successivo? Qual è il concetto? Perché si fanno queste scelte? Diamo delle certezze. Ha funzionato fino ad adesso? Sono anni che

c'è la cedolare secca. Certo che ha funzionato. È emerso il nero? Certo che è emerso.

Avete dato un'altra opportunità, un'altra possibilità, quella addirittura di inserirlo nel cosiddetto canone ad uso diverso dall'abitazione. Ma pure a quello non si possono mettere dei paletti, perché i paletti non funzionano in un'economia sana. Poi, magari, uno farà in tempo tra cinque anni o sei anni... Mentre la cedolare secca per uso abitativo dura tre anni più due, quindi cinque, per l'uso diverso dall'abitazione sono sei gli anni.

Non è pensabile, non è possibile che io vada ad affittare un immobile credendo e sperando che quella sarà la tassazione e l'anno dopo ne trovo una diversa. Non ha senso, non si aiuta in questo modo il piccolo proprietario. Se questi interventi vengono fatti per moralizzare l'aspetto fiscale, che siano fatti definitivamente, che diano la possibilità non di scegliere anno per anno.

Penso di aver detto pure troppo.

JEAN-CLAUDE MOCHET, *presidente commissione fiscale dell'UPPI*. Come UPPI abbiamo predisposto un documento di sintesi, che avete nella cartellina, per darvi alcuni spunti e alcune proposte che riteniamo importanti.

Cercherò di non ripetere quanto chi mi ha preceduto ha già illustrato, ma una cosa che ci preme è che sia chiaro da parte nostra, del nostro osservatorio, che nonostante sempre di più sia evidente che le politiche di austerità non abbiano prodotto alcun risultato apprezzabile per i conti pubblici, assistiamo tutti i giorni, sia in Italia, ma anche e soprattutto da chi arriva dalle istituzioni europee, ancora a un attacco e a una richiesta di aumentare la tassazione sulla casa, soprattutto di tipo patrimoniale.

Come UPPI — il coordinamento è della stessa idea — siamo contrari all'introduzione di una nuova tassazione patrimoniale in quanto si è già dimostrato scientificamente che non solo non è in grado di finanziare lo sviluppo, ma è totalmente inefficiente anche nel ridurre il debito pubblico, come lo sarebbe qualunque aumento della tassazione in un contesto di recessione economica.

Crediamo, invece, che il futuro della tassazione locale debba andare nella direzione di una *service tax*. Bisogna, quindi, cercare di spostare dalla tassazione patrimoniale ad una tassazione più verso il consumo del servizio da parte dell'ente locale, e poi soprattutto perché è più collegato il fruitore all'ente che eroga il servizio e che incassa anche le imposte. Questo per fare una sintesi.

Su temi come la cedolare secca sugli affitti — questo è fuori discussione — associazione dei proprietari, associazione di inquilini, siamo tutti propensi a dire che la cedolare secca è stata un successo, bisogna continuare, piace a tutti, è andata nella direzione di semplificare e di dare certezza della tassazione, ed è anche più facile per gli uffici nei controlli.

Per il nostro osservatorio è indispensabile, come diceva il segretario nazionale, il prima possibile, prorogare la cedolare secca al 10 per cento per i canoni concordati, perché è in scadenza il 31 dicembre di quest'anno. Noi chiediamo di portarla a regime, perché crediamo che sia una giusta tassazione, una corretta tassazione del 10 per cento.

Ci sono anche tante problematiche che portiamo all'attenzione del legislatore, perché oggi dobbiamo intervenire anche per quelle locazioni che vengono stipulate e dove l'inquilino è una società, le famose foresterie, dove, in realtà, l'immobile è ad uso abitativo, ma non si può fare la cedolare secca perché il conduttore è una società.

Abbiamo visto dalla giurisprudenza che molte Commissioni tributarie stanno andando verso la strada di considerarle ad uso abitativo e quindi di poterla fare comunque.

Tuttavia, se la guardiamo, la normativa non è così chiara. Chiediamo al legislatore — basta una riga — se c'è la volontà, di chiarire che tutto il mondo abitativo, da chiunque venga utilizzato, l'importante è che sia un privato che cede in locazione, un appartamento che lo affitti a un privato o che lo affitti a una società che, però, lo utilizzi per uso abitativo, per esempio, ad uso del proprio personale, a quel punto è

giusto che benefici anche della cedolare secca.

Pensiamo anche gli usi promiscui. A volte c'è l'abitazione, ma c'è anche la partita IVA. Ne sono nate molte. Magari hai la sede della tua società nel tuo appartamento. Ecco, questo farebbe venir meno oggi la cedolare secca. Su questo bisogna intervenire. Serve poco.

Pensiamo anche a far beneficiare della cedolare secca in caso di successione. Oggi abbiamo 30 giorni di tempo per optare altrimenti si perde.

Credo che nei 30 giorni successivi al decesso di un familiare uno abbia altre cose più importanti a cui pensare. Però, è imminente che uno opti per la cedolare secca. Se non confermi, fino all'anno successivo non puoi rientrare. Ci sono, secondo noi, dei piccoli accorgimenti che potrebbero migliorare ed essere molto apprezzati da parte del cittadino contribuente.

Sul fronte degli immobili commerciali noi, come UPPI, fin dal 2013 in un'audizione avevamo proposto la cedolare secca anche per l'uso diverso, quindi abbiamo appreso con soddisfazione e con un grosso interesse l'estensione all'uso diverso, però è un'estensione intanto limitata solo ai C1 e quindi è un po' troppo limitata. Noi chiediamo assolutamente l'estensione a tutto, al mondo artigianale, al mondo industriale, al mondo alberghiero e non solo ai piccoli negozi.

Il discorso dei 600 metri non l'abbiamo molto capito. Anche questo è solo per il 2019. Tra l'altro, è ancora molto complicata l'applicazione. Anche l'Agenzia delle entrate praticamente non ha dato nessuna applicazione perché è difficile interpretare il testo normativo. Poi, comunque, finisce al 2019. Cosa succederà? È corretto o non è corretto? Chiediamo anche qui di dare un respiro proprio nell'ambito anche degli investimenti e dare certezza e chiarire l'effettiva applicazione.

Oggi abbiamo nel territorio nazionale un'applicazione diversa. Ci sono interpretazioni diverse sul territorio sull'applicazione della cedolare secca per gli usi di-

versi. Chiediamo al legislatore di fare chiarezza.

Come UPPI avevamo previsto, invece, di avvantaggiare le piccole realtà dei negozi, dei centri storici, perché così doveva essere, secondo noi, per incentivare, soprattutto prendendo il parametro del canone di locazione, magari, ma estenderlo a tutte le tipologie di locazione, sempre messe in atto dalle persone fisiche.

Deducibilità forfettaria IRPEF dei canoni di locazione, deducibilità IMU estesa a tutti i contribuenti. Sulla deducibilità IMU abbiamo visto che il decreto crescita ha elevato moltissimo la percentuale di deducibilità dell'IMU dai redditi dell'impresa, ma non capiamo perché ai proprietari no. Crediamo che anche per i proprietari, visto che comunque è una quota del tuo reddito che è destinata al pagamento delle tasse, debba essere assolutamente estesa in parte o in totale anche al reddito delle persone fisiche. Crediamo che anche questo dato possa essere interessato.

Dal 2012 è stata ridotta la percentuale di deducibilità, dal 15 al 5 per cento, per quelle famose manutenzioni forfettarie che il proprietario deve fare, soprattutto per i canoni di locazione che non vengono assoggettati a cedolare secca. Noi crediamo che debba essere ripristinato il 15 per cento perché è inevitabile che gli immobili abbiano necessità di manutenzione, che non per forza queste manutenzioni rientrino nelle manutenzioni che hanno la detrazione IRPEF del 50 per cento e quella del risparmio energetico. Crediamo che, invece, vada incentivata.

Oggi c'è una disparità di tassazione tra chi va in IRPEF e chi, invece, va in cedolare secca. Sono proprio a volte quelli che hanno redditi più bassi, che stanno in IRPEF, che una volta avevano questa deducibilità del 15 per cento e oggi ce l'hanno ridotta al 5 per cento. Crediamo che oggi, nell'ottica di una organizzazione proprio della tassazione, vada ripreso anche questo problema.

Sulla tassazione IRPEF dei canoni di locazione non mi ripeto. Chi mi ha preceduto ha già detto. Oggi effettivamente so che state già facendo i passaggi, ma se non prendi il canone e l'uso diverso, ahimè,

l'Agenzia delle entrate recupera tassazione. È già brutto essere sempre tassati, ma se non hai percepito il canone non è assolutamente corretto che tu debba essere tassato. Ahimè, oggi è ancora così. Chiediamo al legislatore di intervenire.

Locazioni brevi. Le locazioni brevi crediamo che debbano essere assolutamente tutelate e non demonizzate. Oggi, come UPPI, dal nostro osservatorio vediamo che sono molto attaccate le locazioni brevi, soprattutto a livello regionale, da normative spesso discutibili e a volte anche non troppo corrette.

Crediamo che nell'ambito della disciplina delle competenze regionali che vanno rispettate, però, il legislatore nazionale debba dare di più, perché non possiamo assistere ad alcune regioni che hanno legiferato e alcune regioni che non hanno legiferato. Credo che ci debba essere comunque una regia nazionale.

Il turismo è una risorsa molto importante per il PIL di molti territori. Bisogna intervenire a dare un quadro dove le regioni poi si devono muovere.

Abbiamo assistito alla proposta di accorpamento IMU-TASI in un'unica imposta. Succede che la TASI era stata introdotta dal legislatore per colpire proprio l'utilizzo dell'immobile, prevedendo che una quota del 20 o del 30 per cento fosse da far pagare al conduttore perché doveva andare in qualche modo a coprire i costi che i comuni hanno per l'utilizzatore.

Ahimè, con l'abolizione dell'IMU e della TASI sull'abitazione principale oggi, di fatto, è una pura e semplice duplicazione dell'IMU. Abbiamo due imposte che sono uguali, con due aliquote diverse, ma che sono tassate sulla stessa base imponibile.

Crediamo a questo punto che non abbia più senso. Secondo noi, la TASI andrebbe assolutamente abolita.

Se « accorpare » vuol dire cambiare nome e poi prevedere un'imposta con cui magari i comuni possono aumentare la tassazione locale, la risposta è evidentemente negativa.

Detrazioni sul risparmio energetico e sulle ristrutturazioni edilizie. Dopo la cedolare credo queste siano iniziative legislative che sono piaciute al cittadino contri-

buate. Chiediamo che anche qui ci siano delle proroghe non di anno in anno. Per i condomini anche il sisma bonus era stato previsto per un periodo più lungo. Chiediamo anche qui, però, di pensare non alla ripartizione in dieci anni, perché è troppo. Ripartire la detrazione del 50 per cento in dieci anni oggi, a volte, disincentiva ed è molto complessa. Chiediamo, per esempio, com'è già stato fatto per il sisma bonus sulle parti condominiali, di prevedere una possibilità di detrarre l'imposta in cinque anni.

Altre due cose velocissime.

Riforma del catasto. Avevamo detto che come UPPI eravamo a disposizione, ne abbiamo parlato molto nella Commissione finanze del Senato allora con il presidente Marino. Noi non eravamo assolutamente contrari a una vera riforma del catasto, ma in sintesi solo se si riusciva in modo assoluto a rispettare l'invarianza di gettito. Se veniva meno il presupposto iniziale, che era quello della legge delega, non eravamo favorevoli.

Vengo a un'altra cosa che riteniamo importante che si possa fare. Oggi parliamo di cassetto fiscale. Crediamo che sia necessario che il proprietario, il locatore sia in grado di accedere alle banche dati dell'Agenzia delle entrate. Noi chiediamo che venga istituita la possibilità, in una sorta di cassetto fiscale come c'è per i redditi, di poter capire la propria situazione dei contratti: il contratto c'è, è stato prorogato, a che punto è, stata pagata l'imposta di registro.

Questo permetterebbe, anche al cittadino che vuol mettersi in regola, di capire, perché a volte ci sono delle problematiche su alcuni pagamenti. Adesso è vero che è molto più semplice perché è quasi tutto telematico, ma chiediamo di poter accedere per capire se, in realtà, il contratto è ancora regolare, se mancano degli adempimenti, capire il codice identificativo. Questo permetterebbe di fare tutti gli adempimenti. Credo che questo sia interessante non solo per le associazioni di categoria, ma per i CAF, gli studi professionali, per tutti gli intermediari in generale.

Chiediamo che si possa accedere effettivamente ai contratti registrati.

In conclusione affermiamo che solo un calo delle imposte sul mattone, con estrema semplificazione della tassazione e delle procedure burocratiche del settore, potranno rilanciare il comparto immobiliare e far ripartire l'intera economia italiana. Grazie.

PRESIDENTE. Vi chiederei di essere sintetici, anche per dare modo ai colleghi di formulare alcune domande.

GIOVANNI BARDANZELLU, vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ. In totale condivisione con quello che si è detto prima, rendendomi conto che chi parla alla fine ha sempre meno tempo e anche per condividere la raccomandazione che lei ci ha fatto, vorrei fare due brevissime considerazioni tecniche. Una è stata già accennata dal collega Mochet, e riguarda la cedolare secca per gli immobili non abitativi. Sarebbe opportuno che la norma venisse anche allargata ai contratti stipulati anche prima del 2019, perché oggi l'applicazione è solo per i contratti stipulati dal 2019.

Dovremmo cercare di applicarla anche per i contratti precedenti, senza aspettare la scadenza sessennale, perché stiamo parlando di contratti che hanno una durata di sei più sei e che quindi abbracciano un periodo molto lungo. Andare ad impedire che magari, dopo la scadenza di un anno... Bisognerebbe dare una scadenza precisa, che non può essere quella della scadenza completa del contratto alla fine del sessennio.

La seconda riguarda un problema che sta molto a cuore al locatore, un problema gravissimo, quello della morosità. La morosità è diventata un problema non solo economico per il locatore, ma anche psicologico, tant'è vero che nella storia della nostra attività quotidiana tanti proprietari rinunciano addirittura a percepire la morosità pur di riottenere, nel minor tempo possibile, la casa, il negozio, l'immobile.

Si fanno spesso delle transazioni, dopo le convalide di sfratto, di modo che l'inquilino restituisce subito la casa senza farti fare tutta la parte esecutiva dello sfratto,

che è un'altra piaga del nostro ordinamento giudiziario sul quale noi ci siamo battuti anche presentando un disegno di legge sull'abbreviamento del termine di esecuzione materiale dello sfratto, lasciato anche a enti e a soggetti che stanno fuori dal mondo giudiziario (il Ministero dell'interno, le prefetture, i commissariati, eccetera). È diventata una questione economica e psicologica.

Come ha già accennato il collega Mochet, mentre per quanto riguarda le locazioni abitative la possibilità da parte del locatore di non dichiarare il canone percepito è di tutto il canone che non è stato percepito, cioè quello che ti ha dato motivo di andare in causa, la morosità che ti ha dato motivo di andare in causa, e poi c'è il provvedimento di convalida dello sfratto, poi c'è la fase successiva, ma il proprietario, il locatore abitativo ha facoltà di non dichiarare tutta la morosità pregressa. Per le locazioni non abitative, invece, il problema è che tu puoi non dichiarare solo quelle successive al provvedimento di sfratto.

Tutte quelle che hanno dato corso alla causa di sfratto non possono essere dichiarate. Questa è una disparità che oltretutto va a punire il locatore «buono», il quale, prima di adire il giudice, aspetta tre, quattro, cinque mesi perché dà la possibilità al conduttore che magari versa in un momento di precarietà economica, di difficoltà, di poter far fronte e, invece, viene punito nelle locazioni non abitative perché se il provvedimento del giudice arriva sei o sette mesi dopo, è solo da quel momento che il locatore ha facoltà di non denunciare.

Tutto il pregresso, invece, è perso, nel senso che paga anche l'IRPEF. Non solo, spesso, come ho detto prima, non lo recupera, ma ci va a pagare anche l'IRPEF e questo, evidentemente, è un altro elemento che bisogna cercare di eliminare.

Nel rispetto dei tempi mi fermo qui e ringrazio il presidente della Commissione.

ANGELO DE NICOLA, vicepresidente dell'UPPI. Ringrazio il presidente per la convocazione.

Volevo dire una cosa che non è stata detta, forse perché non si vive tutti i giorni

questo problema. Voi sapete che si devono pagare le tasse sui locali sfitti, sulle abitazioni sfitte? La Costituzione prevede il pagamento delle tasse in base al proprio reddito, ma se quell'immobile non mi dà reddito, non ho capito perché devo pagare IMU, TASI, IRPEF. Tant'è vero che una nostra associata, una piccola proprietaria, professoressa di latino e greco in Sicilia, ci ha telefonato e ci ha detto: « Io ho tre locali che non riesco né a vendere né ad affittare. Prendo 18.000 euro l'anno puliti, quindi 1.500 euro al mese (una professoressa), e ne devo pagare 9.000 di IMU e TASI ». Questo è assurdo. È una cosa che non si dovrebbe verificare. È contro la Costituzione. Non mi danno reddito e io debbo pagare le tasse su una cosa che non mi dà alcun riscontro economico. Questa è una delle cose più plateali che possono esistere sulla fiscalità sugli immobili. È normale. Dal 2008 ad oggi gli immobili sono scesi del 40 per cento, gli affitti lo stesso. Si fanno tantissimi canoni concordati. Al proprietario diciamo che viene 1.000 euro l'affitto concordato. Il proprietario dice: « Chi me li dà 1.000 euro? Io sto affittando a 700 ». Perché accade questo? Perché purtroppo la situazione economica è quella che è. La gente non ce la fa più neanche a pagare gli affitti.

Che cosa è successo in questi anni? Anche noi facciamo parte dell'Ebilcoba, dell'ente bilaterale colf e badanti. Oggi il figlio che era andato via ritorna dal padre perché ha perso il lavoro, perché deve pagare un affitto. Fino a qualche anno fa ce la faceva. A quel punto, si mette a fare il badante del padre e licenzia la badante. Queste sono le situazioni che si stanno riscontrando oggi.

Noi chiediamo la proroga della cedolare secca, perché la cedolare secca si è pagata da sola. Non lo dico io, che sono responsabile dell'UPPI di Roma, lo dice l'ISTAT, lo dice *il Sole 24 Ore*, lo dicono i maggiori quotidiani economici.

Non prorogare questa cedolare secca è da pazzi, tant'è vero che ci hanno convocato al Ministero delle finanze e ci hanno detto che dobbiamo registrare i contratti, dobbiamo fare i contratti concordati. Noi

dobbiamo andare a prendere gli evasori fiscali da altre parti, come diceva il mio segretario generale.

Vi dovete far carico di queste situazioni e levarci di dosso queste onerosità, in pratica, questi impegni che a noi oggi fanno solo perdere tempo.

Pensate che a Roma, solo di contratti concordati, se ne sono fatti 25 mila in un anno e qualcosa. Questo dato ha superato i contratti liberi, che sono stati 20 mila, perché ormai la gente non ha più motivo di evadere. Se faccio pagare il 10 per cento, chi evade è pazzo. A che pro si deve rischiare?

Se il Governo pensa di maggiorare l'imposizione fiscale sulla casa, in pratica va a penalizzare un settore che fino ad oggi è stato il volano dell'economia. Adesso si è bloccato tutto, ma perché c'è una paralisi totale, generale.

La gente — come diceva sempre il segretario — se sa che può investire e pagare una tassazione agevolata per dieci anni, ad esempio, fa un tipo di investimento. Altrimenti, le aziende e i piccoli proprietari non investono più in appartamenti e quindi si crea il problema della casa. La casa è un diritto, la casa è come il lavoro, è prevista dalla Costituzione, però se ce l'hai te la tassano, se non ce l'hai, se ne fregano tutti. Questo non è possibile.

Bisogna cambiare atteggiamento.

GIUSEPPE BONURA, *vicepresidente di FEDERPROPRIETÀ*. Vi ringrazio per l'invito e per il tempo che ci dedicate. Il mio sarà un intervento veramente telegrafico che riguarderà le convocazioni territoriali per concordare i canoni dei contratti a canone concordato.

Tutte le associazioni oggi presenti sono firmatarie della convenzione dell'ottobre del 2016, stipulata ai sensi della legge n. 431 del 1998, i cui contenuti poi sono stati trasfusi nel decreto interministeriale 16 gennaio 2017.

Questo decreto è molto importante perché per la prima volta viene riconosciuta alle associazioni di categoria, proprietari e inquilini, la facoltà di poter attestare questi contratti e quindi di poter far sì che i contratti attestati abbiano una via prefe-

renziale all'ufficio del registro e, quindi, l'Agenzia delle entrate.

Le associazioni pertanto si fanno garanti che i soggetti che utilizzano questo strumento possano godere del beneficio fiscale della cedolare secca.

Dobbiamo, però, denunciare una circostanza, l'abbiamo già fatto e in questa sede vogliamo ribadirlo: in molti territori questa norma viene disattesa, non vengono convocate tutte le associazioni che ne hanno diritto, vengono sottoscritti accordi territoriali solo da parte di alcune associazioni di proprietari e inquilini.

La cosa peggiore è che non viene poi concesso a quelle associazioni che non hanno sottoscritto inizialmente gli accordi di sottoscriverli successivamente, impedendo di fatto a queste ultime di poter svolgere il proprio compito istituzionale che è quello di attestare la regolarità formale dei contratti. Alla luce di tutto questo e in quanto testimoni di questi episodi, proponiamo che siano i comuni a convocare le associazioni maggiormente rappresentative nei tavoli territoriali, perché riteniamo che debba esistere, se non una regia, almeno una funzione di raccolta dati da parte delle amministrazioni territoriali. Qualora si proceda ad auto convocazione in assenza delle convocazioni comunali, le riunioni saranno valide solo se si potrà verificare che tutte le associazioni maggiormente rappresentative siano effettivamente state convocate.

I comuni dovrebbero, inoltre, controllare che gli accordi territoriali possano essere sottoscritti anche da associazioni che non sono rappresentative a livello nazionale, ma solamente a livello territoriale. Sarebbe necessario, anche in questo caso, una forma di controllo.

Proponiamo quindi che queste ultime associazioni abbiano una sede, una propria linea telefonica, un minimo di rappresentatività percentuale sulla popolazione che dovrebbero rappresentare e che possano dimostrare di svolgere questa attività in maniera continuativa da qualche tempo, almeno un triennio.

Chiediamo che i comuni possano controllare in questo senso ma che non abbiano ingerenze sulla concertazione di que-

sti tavoli, salvo che, chiaramente, non concedano benefici dal punto di vista fiscale sia per i proprietari che per gli inquilini.

Vi faremo pervenire ulteriore documentazione nonché corrispondenza avuta con il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

Grazie ancora.

PRESIDENTE. Grazie per gli interventi che sono stati tutti sicuramente importanti per noi e che lasciano trasparire — siete i rappresentanti diretti del settore — un grido di dolore e di allarme non indifferente.

Prima di cedere la parola ai colleghi, volevo solo aggiungere una considerazione che credo sia utile per i lavori di tutti. A più riprese, praticamente in tutti gli interventi, ci avete chiesto di stabilizzare le previsioni che sono nelle varie leggi annuali, che permettono, per esempio, negli ultimi casi, di estendere la cedolare secca ai contratti non residenziali. Si è parlato anche dell'assurdità delle detrazioni per le ristrutturazioni che di anno in anno vengono prorogate.

Credo sia utile sapere — i colleghi senatori e parlamentari lo sanno bene — che il nostro mondo è un po' complicato e queste scelte spesso non dipendono dai vari Governi, che siano di destra o di sinistra, ma dipendono da un modo di ragionare dell'apparato statale che considera queste misure una spesa, anche se spesa non è. Quindi, per qualunque Governo — i Governi precedenti, non certamente afferenti al Governo che in questo momento è in carica — che ha avuto il pregio di introdurre le agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie ha dovuto farlo di anno in anno e ogni Governo che si sussegue, di fatto, lo fa di anno in anno, ben sapendo che in realtà queste sono misure stabilizzate, perché fermarle a un certo punto costerebbe per lo Stato molto più che proseguire. Si sa con certezza che queste misure non solo non producono spesa, ma addirittura hanno prodotto reddito. Sarà così anche per la cedolare secca, che viene estesa ai contratti non residenziali. Di fatto, poi, c'è l'aspetto tecnico che ogni Governo deve misurare con l'apparato statale che è fermo a questo modo di contabilizzare il bilancio dello

Stato e che non permette di introdurre stabilmente misure pluriennali.

Questo per dire che non è che il legislatore non ci pensi a questa cosa, ma bisogna trovare i sistemi anche per compenetrare il sistema della finanza pubblica. È semplicemente questo.

Do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

MAURO MARIA MARINO. Vorrei ringraziarvi per il contributo che ci avete dato e penso — è una proposta che faccio a tutti i colleghi — che noi dobbiamo coglierlo e gestirlo in una maniera unitaria, nel senso che noi siamo una Commissione bicamerale dove quindi c'è anche quella possibilità di vedere compenetrati gli aspetti su cui si sofferma di più una Camera piuttosto che un'altra, prescindendo anche dalle logiche di maggioranza e opposizione. Voi ci avete dato una serie di spunti importanti, quindi cogliamo gli elementi della corallità.

Penso, *ad adiuvandum* rispetto a quello che diceva il presidente, che noi potremmo fare una cosa. Trovandomi in un osservatorio un po' privilegiato vedo un elemento di preoccupazione. Lo dico sinceramente, da vicepresidente della Commissione bilancio al Senato, che è stata l'interlocuzione che noi abbiamo avuto nell'ultimo incontro con l'Ufficio parlamentare di bilancio, proprio per il tema della cedolare secca.

La cedolare secca è una misura che tutti quanti valutiamo positivamente e abbiamo cercato di lavorare perché questa in maniera trasversale si potesse affermare. Capisco quello che ha detto più di uno di voi che il tema di avere la certezza di poter fare un investimento in maniera tale da giocare senza che cambino le regole del gioco, mentre il gioco è in corso, sia un elemento assolutamente fondamentale.

Come sapete, uno dei temi su cui ci si sta interrogando — per questo dico che questo dibattito è nato all'interno della V Commissione, oltretutto in una congiunta, c'erano sia Camera che Senato — riguarda gli interventi che si devono fare sulle *tax expenditures*, le cosiddette « spese fiscali ».

Sapete benissimo che la cedolare secca rientra tra le *tax expenditures*, tant'è vero

che inizialmente ci sono alcune voci che hanno ipotizzato di cancellarla. Io — potete andare a vedere l'audizione che era stata fatta — ero intervenuto in un momento di confronto dialettico con il presidente dell'Ufficio parlamentare di bilancio, perché la teoria che avanzavo è che, in realtà, la cedolare secca, che veniva vissuta come una delle maggiori spese fiscali, era vissuta come e quanto si perde dall'applicazione della cedolare secca. Era, invece, in realtà, un guadagno per lo Stato perché comportava un meccanismo di riemersione dal nero che permetteva di intercettare un gettito che non c'era.

Loro, purtroppo, ragionando con criteri ragionieristici, nell'accezione più elevata del termine, cioè da Ragioneria generale dello Stato, vedono la parte negativa e non la parte positiva, ed è una delle maggiori spese.

Ricordando la precedente esperienza da presidente della Commissione finanze, avevo detto che un tempo la cedolare secca era poco utilizzata e faceva capire quale fosse il livello di evasione. Infatti, se ho la tassazione più bassa dell'IRPEF al 23 per cento, la cedolare secca ce l'ho al 21 e non denuncio lo stesso significa che evado. Mentre piano piano, con gli interventi al 21 per cento, al 10 per cento, i canoni concordati — li sapete meglio di me — c'è stata una riemersione che ha fatto aumentare l'insieme della cedolare stessa diventando non un *minus*, come viene contabilizzato purtroppo dall'Ufficio parlamentare di bilancio, ma un *plus* che dovremmo vedere come gettito in più.

Da questo punto di vista, secondo me, un'azione coordinata e congiunta da parte di questa Commissione bicamerale in maniera trasversale, maggioranza e opposizione, penso che possa essere utile nell'interlocuzione per evitare che passino delle logiche distorte che, alla fine, finirebbero per danneggiare lo Stato stesso.

Un'altra cosa velocissimamente. Mi sembra ottima l'idea di un disegno di legge che potrebbe nascere in questa stessa identica maniera condivisa. Qui arriveremo a una relazione finale e dovremmo ricominciare ad avere un momento di confronto su delle

proposte che diventino proposte *bipartisan* — qui stiamo cercando di ragionare per migliorare — e sull’impatto che hanno temi così delicati rispetto ai nostri cittadini e soprattutto rispetto a coloro che sono proprietari di case. Sappiamo che già ci dobbiamo confrontare in maniera rigida nei confronti dell’Unione europea, che ha una visione distorta perché riflette una realtà che non è come quella italiana, che è una realtà che vede una volta il 72, adesso il 68 per cento dei proprietari di prima casa, perché da noi c’era una *forma mentis* che portava a fare quello, mentre in altre parti dell’Europa è diversa.

Dobbiamo preservare le nostre peculiarità e se lo facciamo in maniera trasversale penso che abbiamo da guadagnarci assolutamente tutti.

Ultima battuta. È evidente che il catasto per noi ha un senso, così ci siamo sempre mossi, partendo dalla legge delega che prevedeva, come parole sacre, incise nel marmo con lettere di bronzo, l’invarianza di gettito. È un problema di riequilibrio, di aggiornamento dei dati, ma non è un problema di aumento di tassazione. Quella penso sia una cosa condivisa in maniera trasversale.

ANGELO DE NICOLA, *vicepresidente dell’UPPI*. Ci sono state rivalutazioni catastali. A Roma sono arrivate fino al 190 per cento.

MAURO MARIA MARINO. Stiamo parlando — lo sa meglio di me — di una cosa completamente diversa rispetto al catasto.

PRESIDENTE. Sono due percorsi diversi.

ANGELO DE NICOLA, *vicepresidente dell’UPPI*. Non si è verificata l’invarianza di gettito.

MAURO MARIA MARINO. Ma non si è verificata l’invarianza di gettito, mi permetta, perché non si è dato corso alla delega. L’invarianza di gettito era in funzione al tema contenuto per la delega che voleva vedere per il futuro.

Quello di cui sta parlando lei è la rivalutazione delle microzone catastali, che è una cosa completamente diversa. Confondere le due cose significa fare quel terrorismo giornalistico che, alla fine, ha portato a danneggiare soprattutto i piccoli proprietari.

Quello a cui fa riferimento lei è un intervento di adeguamento che è stato sfruttato in alcuni comuni, sulla base di due articoli, in pochissimi casi uno e in molti casi l’altro, sulla base dell’adeguamento al catasto del 1939.

Noi facciamo riferimento alla legge delega del 2014 dove si prevedeva un intervento sul catasto e venivano dati alcuni parametri per il futuro per evitare che ci fosse un aumento di tassazione che sarebbe stato assolutamente sbagliato.

È per quello che il principio dell’invarianza di gettito è *pro* futuro in funzione di un canone interpretativo nell’applicazione di quella norma, che il Governo avrebbe dovuto scrivere.

PRESIDENTE. Collega Marino, conditolo in *toto* il suo intervento, e questo ci deve far riflettere.

CARLO GIACOMETTO. Anche io ringrazio le associazioni che sono state audite oggi perché ci hanno fornito, come già avvenuto nelle precedenti audizioni, numerosi spunti.

Sono emerse sostanzialmente due esigenze fondamentali, che poi saranno, credo, oggetto del lavoro che la nostra Commissione dovrà preparare e presentare. Intanto, vi è l’esigenza di una rimodulazione della tassazione patrimoniale, perché è diventata, dal 2012 in avanti, insostenibile, eccessiva e ha caratterizzato il nostro Paese come il Paese che vede la casa come il bancomat dei vari Governi che si sono succeduti da quella data in avanti.

In secondo luogo vi è l’esigenza di semplificazione complessiva del sistema, anche per dare certezza agli investitori, come è stato detto, ma anche ai piccoli proprietari.

Penso alla proposta del cassetto fiscale. Mi metto nei panni del piccolo proprietario immobiliare che deve vedere la sua situa-

zione e magari ha difficoltà a reperire i dati. Un'esigenza di semplificazione complessiva deve essere sottolineata all'interno del documento.

Per quanto riguarda la modalità operativa, il senatore Marino lo ha già detto e il presidente lo ha condiviso, si tratta di proporre anche magari un disegno di legge che sia poi condiviso, che sia patrimonio di tutte le forze politiche, perché credo che questa sia la strada migliore per ottenere un risultato.

L'intendimento che ci siamo dati in questa Commissione è di dare degli spunti proprio in quella direzione, perché noi crediamo che la specificità italiana, quella che ha sottolineato adesso il senatore Marino, in fatto di investimenti del mercato immobiliare, debba essere valorizzata, anche nei confronti dei nostri interlocutori che ci guardano da altre parti dell'Europa.

Da questo punto di vista credo che il lavoro di questa Commissione debba andare in quella direzione. Noi evidentemente daremo il nostro contributo affinché questo avvenga.

Grazie.

PRESIDENTE. Vi ringrazio per il contributo veramente importante. Terremo conto sicuramente delle indicazioni, dei suggerimenti, delle critiche e delle preoccupazioni che ci avete espresso. Avrete modo sicuramente di vedere il lavoro che andremo a produrre.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.05.

*Licenziato per la stampa
il 17 marzo 2020*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



18STC0064470