

OSSERVAZIONI CONFEDILIZIA (ASPESI)

CONSULTAZIONE SENATO 16.5.23

Onorevole Presidente, onorevoli Senatori,

il mio intervento è per le imprese immobiliari, un segmento dell'economia italiana che determina direttamente con le costruzioni il 12% circa del PIL (l'immobiliare costituisce la committenza di tutta l'edilizia privata), il 20% con l'indotto industriale e dei servizi, il 30% dell'economia italiana se si considera anche l'ambito connesso dell'immobiliare privato (condomini, transazioni tra privati, affitti privati). Quindi, in complesso, il settore immobiliare-costruzioni è di gran lunga il primo settore economico italiano per produzione, occupazione e contributo alle casse pubbliche.

Vista la particolare natura del settore immobiliare -da un lato profondamente connesso con il resto dell'economia, in particolare la piccola e media industria produttrice di materiali e impianti per l'edificio, e dall'altro molto peculiare nella sua specificità- una parte della nostra visione sulla necessaria revisione del sistema degli incentivi è applicabile ugualmente all'industria in generale, mentre una parte attiene alle problematiche specifiche dell'edificio e del suo efficientamento ecologico, come è cronaca di questi mesi.

Non solo, quindi, perché manca ovviamente il tempo in questa sede per entrare con osservazioni puntuali nel complesso lavoro che è stato svolto dagli uffici governativi e parlamentari -in particolare per il ddl n.571 di iniziativa governativa-, ma anche per logica espositiva ritengo di iniziare le mie osservazioni con una considerazione generale: a nostro avviso non potrà mai esservi quella effettiva e utile revisione generale del sistema degli incentivi che l'iniziativa legislativa che ci occupa si propone, senza lo spostamento da una logica dirigistica e burocratica di incentivi calati dall'alto ad un meccanismo oggettivo, automatico di incentivi guadagnati, per così dire, sul campo da chi ne ha titolo. Quello che in politica industriale si chiama politica dei fattori e non dei settori.

Per chiarire questa parte generale e preliminare della nostra posizione, diciamo in quanto componente dell'industria italiana che nella nostra visione liberale e non dirigistica gli incentivi diretti potrebbero anche essere eliminati tutti. E sostituiti da previsioni di ordine fiscale e parafiscale che favoriscano orizzontalmente operazioni oggettive di riqualificazione territoriale e metropolitana e di sostituzione edilizia ritenute dallo Stato meritevoli di sostegno a fini della loro implementazione e accelerazione. Esempi nel nostro settore di una politica economico-industriale orizzontale possono essere l'uso dell'imposta di registro e dell'Iva, così come degli oneri comunali, per favorire la rigenerazione urbana, come del resto abbiamo proposto sempre in una consultazione del Senato della Repubblica nella scorsa legislatura sull'allora specifico ddl in discussione.

I vantaggi che vediamo in un sistema di incentivi orizzontale e per fattori rispetto ad uno verticale per settori sono: 1) automatismo delle incentivazioni con conseguente maggiore velocità nell'atterraggio delle misure, 2) minori rischi corruttivi rispetto ad erogazioni decise

da funzionari pubblici, 3) maggiore valenza economica del sacrificio che le casse pubbliche fanno per sostenere l'economia nazionale, in quanto le realizzazioni favorite non sono decise in piani specifici calati dallo Stato sul mercato, bensì da previsioni generali di politica economica sicuramente utili (ad esempio, nel nostro settore avere edifici a basso o nullo consumo energetico piuttosto che energivori). La funzione della Pubblica Amministrazione diventa così quella che fa meglio, quando vuole: controllare. E non di fare piani, destinati quasi sempre nella nostra storia repubblicana a divenire piani dei sogni.

Venendo più specificatamente agli incentivi nel settore immobiliare-costruzioni che cerchiamo di rappresentare al meglio, ogni valutazione e proposta al riguardo non può che partire dall'esperienza dei cd. bonus edilizi nel biennio 20/21, Superbonus 110% e non solo. Rapportandola alla problematica posta dalla direttiva europea sui cd. edifici *green* che, per quanto potrà essere adattata e ritardata, comunque entrerà in vigore creando problemi immensi al Paese e alle case degli italiani (un popolo, ricordiamolo, che all'79% vive in casa di proprietà della propria famiglia).

Le due tematiche (tra loro connesse) dell'esperienza dei bonus e della direttiva UE sono troppo complesse -nelle loro luci e ombre- per poter essere trattate anche solo sommariamente in questa sede. Diciamo, però, che se dai dati del Ministero dell'Ambiente emerge che con la spesa *monstre* di oltre 120 miliardi si sono riqualificati energeticamente 450.000 mq e quelli da riqualificare sono -al netto delle esenzioni- almeno 10 milioni di mq, è chiaro che abbiamo un problema.

Anche in questo caso non pare, comunque, che il problema si possa risolvere con un nuovo piano anche se "razionale" di incentivi diretti, ma piuttosto -al netto del necessario intervento di risorse comunitarie senza il quale la direttiva non sarebbe tecnicamente applicabile in Italia (è bene dircelo subito chiaramente)- con una politica tributaria di forti agevolazioni fiscali alle operazioni di efficientamento energetico degli edifici, che preveda il ritorno alla cessione del credito e allo sconto in fattura senza i quali non possono di fatto funzionare su vasta scala. Oltre ad investimenti pubblici diretti in infrastrutture (come ferrovie, porti, metropolitane, connessioni autostradali ecc.) in grado di diventare esse stesse fattori incentivanti dell'attività privata, anche nel nostro campo immobiliare.

In conclusione, la nostra proposta al Parlamento è di attribuire una delega al Governo che preveda essenzialmente la estrema riduzione e semplificazione degli incentivi a specifici settori industriali e -in regime di invarianza di spesa- loro sostituzione con incentivi fiscali e parafiscali per operazioni ammesse per la loro particolare valenza socio-economica, oltre al necessario forte incentivo diretto allo sviluppo delle infrastrutture con altre risorse comunitarie e nazionali.

Federico Filippo Oriana

Presidente ASPESI Unione Immobiliare

per CONFEDILIZIA nazionale