

**COMMISSIONI CONGIUNTE BILANCIO  
CAMERA DEI DEPUTATI E SENATO DELLA REPUBBLICA**

**DISEGNO DI LEGGE RECANTE BILANCIO DI  
PREVISIONE DELLO STATO PER L'ANNO FINANZIARIO 2017  
E BILANCIO PLURIENNALE  
PER IL TRIENNIO 2018 - 2020**

**Audizione di Confedilizia**

**Roma, 6 novembre 2017**

## La situazione del settore immobiliare

I dati relativi al comparto immobiliare continuano ad essere tutt'altro che confortanti.

Proprio nel corso della sua audizione sulla manovra di bilancio 2018, l'Istat ha segnalato che "prosegue l'andamento stagnante del settore delle costruzioni", precisando che "nella media del trimestre giugno-agosto l'indice destagionalizzato della produzione è diminuito dello 0,4% rispetto al trimestre precedente". L'Istituto nazionale di statistica ha poi aggiunto che "l'indice composito del clima di fiducia delle imprese ha mostrato miglioramenti in tutti i settori, ad eccezione delle costruzioni". E va sottolineato che l'indice Istat interessato ha come campo di osservazione tutta l'attività delle costruzioni, riferita sia alla produzione di nuovi manufatti sia alla manutenzione di quelli esistenti. Il tutto – giova sottolinearlo – con conseguenze sull'occupazione del comparto e di tutto l'indotto.

Sempre l'Istat ha recentemente rilevato che i prezzi delle abitazioni esistenti continuano a diminuire: -0,3% nel secondo trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e -20% rispetto al 2010. La realtà, peraltro, è ancora più grave, considerato che in molti casi la riduzione dei prezzi – e, quindi, dei frutti del risparmio delle famiglie – è molto più marcata e, inoltre, che l'Istat non può rilevare i dati dei numerosissimi immobili che non hanno più mercato e, di conseguenza, hanno perso qualsiasi valore.

Eurostat, dal canto suo, ha evidenziato che il nostro è l'unico Paese in Europa nel quale i prezzi degli immobili – e quindi i risparmi delle famiglie – continuano a scendere (-0,2% nel secondo quadrimestre 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016 – *House Price Index/Quarterly and annual growth rates*).

Alla ripresa italiana, insomma, manca l'immobiliare, come hanno sottolineato anche **Abi** e **Confindustria** in sede di audizione sulla manovra 2018. Le ragioni di questa anomalia sono evidenti. L'Italia sconta ancora gli effetti dello spropositato aumento di tassazione sugli immobili deciso nel 2011 e non più corretto. E ormai si moltiplicano gli indicatori che dimostrano che un carico tributario di 50 miliardi di euro l'anno (di cui almeno 20 di natura patrimoniale) non è sopportabile dal sistema.

Da quanto sopra consegue che ciò di cui vi sarebbe estrema urgenza è un'azione decisa in termini di riduzione dell'imposizione tributaria ricorrente sugli immobili, tale restituire fiducia al settore e consentire allo stesso di esprimere compiutamente il suo tradizionale ruolo di propulsore della crescita. Tuttavia, Confedilizia ritiene utile indicare alcune delle maggiori priorità del comparto, riferite – in particolare – alla tassazione sulle locazioni.

## Una misura strutturale e pro crescita: la cedolare per gli affitti commerciali

Confedilizia ha da tempo segnalato un'urgenza, quella della riduzione della tassazione sui locali commerciali, che potrebbero essere salvati dall'abbandono e dal degrado attraverso l'estensione della cedolare secca sugli affitti, che tanti benefici ha portato nel settore abitativo.

Il commercio e l'artigianato diffusi – due preziose risorse del nostro Paese – sono stati sinora garantiti dalla proprietà diffusa, vale a dire da tanti piccoli risparmiatori che hanno investito nei locali commerciali i frutti del loro lavoro. Da alcuni anni, la redditività di questi beni è del tutto inesistente e nelle strade delle nostre città aumentano ogni giorno i locali vuoti.

La situazione di questo comparto è molto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica ormai datata, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani.

Le imposte, statali e locali (ben 7: Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Imu, Tasi, imposta di registro, imposta di bollo), raggiungono un livello tale da erodere gran parte del canone di locazione, anche per via della irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Un'imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono, appunto, le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte e l'eventuale indennità di avviamento (senza considerare il rischio morosità e quello di sfritto).

### *I dati del Def sul dimezzamento del tax gap*

Il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla nota di aggiornamento del Def, evidenzia che a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto – vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo – è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il *tax gap* è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al gap è scesa dal 25,3% al 15,3%.

Questi dati dimostrano che la cedolare secca sugli affitti abitativi da parte di persone fisiche ha pienamente centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. Inoltre, i numeri certificano che, negli ultimi anni, questo è l'unico comparto nel quale la *tax compliance* è cresciuta.

La cedolare trova il suo fondamento anche in ragioni di equità, date anzitutto dall'esigenza di compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono a livello comunale, attualmente attraverso l'Imu e la Tasi. Ma questi dati dovrebbero convincere della bontà della misura – e, di conseguenza, della necessità dell'estensione del suo campo di applicazione – anche i meno sensibili all'idea di una *flat tax*.

Che una misura di questo tipo conduca nel tempo ad un aumento delle entrate dello Stato, è evidente a chiunque si soffermi a riflettere: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al Pil, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera in termini di imposte sui redditi, Iva e altri tributi. Si tratta di somme che inevitabilmente tornerebbero ad affluire nel momento in cui, grazie ad un'imposizione fiscale più accettabile sui redditi da locazione, molti immobili tornassero ad essere locati.

In ogni caso, se il problema sono le risorse con cui "coprire" la cedolare per gli affitti commerciali, è proprio il Mef a dirci – come accennato – che dalle locazioni abitative si è ottenuto un notevole recupero di gettito.

Il Parlamento – in sede di esame della nota di aggiornamento al Def – si è espresso in modo *bipartisan*, oltre che per la proroga della cedolare del 10% sugli affitti abitativi a canone calmierato, anche in favore dell'introduzione di una cedolare per le locazioni non residenziali.

Confedilizia si aspetta che – in Senato o alla Camera – questa misura così attesa sia finalmente varata.

## AUDIZIONI CONFEDILIZIA – 2017

**TABELLA 3.1: GAP DELLE ENTRATE TRIBUTARIE E CONTRIBUTIVE – DATI IN MILIONI DI EURO-**

Tipologia di imposta	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Differenza	Media
							2015-14	2012-14**
IRPEF lavoro dipendente (irregolare)	N.D.	3.949	3.887	3.976	5.149	N.D.	N.D.	4.337
IRPEF lavoro autonomo e impresa	29.292	31.470	29.453	30.894	31.659	31.611	-48	30.669
IRES	8.784	10.396	9.958	10.956	10.975	10.299	-76	10.430
IVA	33.658	36.339	36.193	34.944	36.238	34.771	-1.467	35.792
IRAP	8.254	8.863	8.524	8.486	8.420	8.181	-2.239	8.477
LOCAZIONI	2.306	2.380	1.925	1.283	1.397	1.339	-64	1.539
CANONE RAI	755	765	887	942	977	1.008	31	935
IMU	N.D.	N.D.	3.970	5.249	5.225	5.195	-30	4.815
Totale entrate tributarie	N.D.	N.D.	94.807	96.729	99.439	N.D.	N.D.	96.992
Totale entrate tributarie al netto del lavoro dipendente	N.D.	N.D.	90.920	92.754	94.290	90.398	-3.892	92.655
Entrate contributive carico lavoratore dipendente	N.D.	2.438	2.478	2.376	2.602	2.485	-117	2.485
Entrate contributive carico datore di lavoro	N.D.	8.016	8.077	7.906	8.688	8.224	-464	8.224
Totale entrate contributive	N.D.	10.454	10.555	10.282	11.290	10.709	-581	10.709
Totale entrate tributarie e contributive	N.D.	N.D.	105.362	107.011	110.729	N.D.	N.D.	107.701

\* Le stime relative al 2015 sono provvisorie in attesa della pubblicazione dei dati più recenti sull'economia non osservata da parte dell'Istat.

\*\* La media è calcolata solo per il triennio in cui le stime sono complete per tutte le imposte e contributi considerati.

**TABELLA 3.2: PROPENSIONE AL GAP NELL'IMPOSTA**

Propensione al gap nell'imposta	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	Differenza punti percentuali	Media
							2015-14	2012-14**
IRPEF lavoro dipendente (irregolare)***	N.D.	3,0%	2,9%	3,0%	3,8%	N.D.	N.D.	3,2%
IRPEF lavoro autonomo e impresa	61,4%	63,4%	65,1%	67,0%	67,6%	67,2%	-0,4	66,6%
IRES	24,1%	26,7%	28,8%	31,5%	29,3%	27,7%	-1,6	29,9%
IVA	26,3%	27,7%	27,6%	27,2%	27,6%	26,4%	-1,2	27,5%
IRAP	21,0%	22,1%	21,9%	22,7%	22,9%	22,1%	-0,8	22,5%
LOCAZIONI	25,3%	26,5%	21,4%	14,4%	15,6%	15,3%	-0,3	17,2%
CANONE RAI	30,4%	30,3%	33,1%	34,4%	35,6%	36,6%	1,0	34,4%
IMU	N.D.	N.D.	21,2%	27,4%	27,3%	26,9%	-0,4	26,3%
Totale al netto del lavoro dipendente	N.D.	N.D.	32,4%	33,4%	33,5%	32,9%	-0,6	33,1%
Totale	N.D.	N.D.	23,0%	23,5%	23,9%	N.D.	N.D.	23,5%

\* Le stime relative al 2015 sono provvisorie in attesa della pubblicazione dei dati più recenti sull'economia non osservata da parte dell'Istat.

\*\* La media è calcolata solo per il triennio in cui le stime sono complete per tutte le imposte e contributi considerati.

\*\*\* Per il lavoro dipendente la propensione è calcolata come il rapporto tra la stima dell'evasione fiscale per i lavoratori dipendenti irregolari e l'ammontare delle ritenute IRPEF sui lavoratori dipendenti pubblici e privati (al lordo della stima dell'evasione sui lavoratori irregolari)

## **Proroga della cedolare secca del 10% per gli alloggi “a canone concordato”**

Quasi vent'anni fa, nel 1998, il Parlamento introdusse una speciale categoria di contratti di locazione fondata su un patto molto chiaro: canoni al di sotto di quelli di mercato in cambio di agevolazioni fiscali per i proprietari (Ici e Irpef).

Dopo la manovra Monti del 2011 la tassazione locale su questi immobili si è addirittura quadruplicata, con l'Imu e poi con la Tasi, di fatto annullando l'effetto della cedolare secca introdotta pochi mesi prima. E l'appetibilità degli affitti a canone calmierato si è di molto affievolita.

Il disegno di legge di bilancio (art. 3, comma 6) prevede la proroga fino al 2019 della speciale aliquota del 10% della cedolare secca per le locazioni a canone calmierato, che era stata prevista per un quadriennio – proprio per attenuare gli effetti sopra evidenziati – con scadenza al 31 dicembre 2017.

Proseguire con questo regime fiscale è indispensabile per mantenere un minimo di attrattività ad una modalità di affitto che è stata mortificata dall'aumento di tassazione patrimoniale avviato nel 2012. Tuttavia, considerata la durata quinquennale dei contratti interessati, limitare la proroga a due anni rischia di impedire l'effetto incentivante dell'aliquota e il conseguente calmieramento dei canoni. Si auspica, pertanto, che la previsione del disegno di legge di bilancio possa essere ripensata, addivenendo ad una stabilizzazione dello speciale regime fiscale ovvero – al minimo – ad un prolungamento del suo periodo di efficacia.

### Un limite alla tassazione locale

Come detto, i contratti di locazione a canone calmierato soffrono anche un problema di tassazione locale. Considerato che i Comuni prevedono solo raramente aliquote agevolate per le abitazioni locare attraverso questi contratti a canone calmierato (la media dei capoluoghi di provincia raggiunge quasi il 9 per mille, ma in molti casi vengono applicate addirittura le aliquote massime), è auspicabile che Parlamento e Governo valutino anche l'introduzione per legge di una misura massima della somma delle aliquote Imu-Tasi.

## **Sterilizzazione dell'incremento delle aliquote Iva**

Il blocco dell'aumento di alcune aliquote dell'imposta sul valore aggiunto – previsto dall'art. 2 del disegno di legge di bilancio – consente di scongiurare effetti negativi anche nel settore immobiliare, posto che gli incrementi avrebbero interessato anche alcune tipologie di interventi sugli edifici. La norma, quindi, va accolta favorevolmente.

## **Blocco degli aumenti dei tributi locali e conferma della maggiorazione Tasi 0,8 per mille**

L'articolo 6 del disegno di legge contiene due disposizioni.

La prima prevede la conferma del blocco degli aumenti di alcuni dei tributi delle Regioni e degli Enti locali. Disposizione da accogliersi favorevolmente, pur non risultando applicabile ad un tributo come la tassa sui rifiuti (Tari), che ha registrato negli ultimi anni aumenti considerevoli nella maggior parte delle città italiane e che soffre, oltretutto, di un sistema di calcolo che priva i contribuenti di qualsiasi possibilità di controllo.

Con la seconda disposizione viene confermata anche per il 2018 la possibilità di disporre la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; altri immobili. Si tratta di una previsione di particolare iniquità. Nel 2015, infatti, tale maggiorazione aveva – per legge – lo scopo di finanziare detrazioni o altre misure per l'abitazione principale. Per il 2018, invece, così come è stato per il 2016 e 2017, ai Comuni verrebbe concesso di applicare l'aumento in parola in modo incondizionato. Con il risultato di consentire ad un considerevole numero di amministrazioni locali di disporre aliquote Imu-Tasi fino all'11,4 per mille anziché fino al 10,6 per mille (limite ordinario).

## **Detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia**

L'art. 3, comma 1, lett. b), del disegno di legge di bilancio prevede la proroga degli incentivi in forma potenziata (e cioè la detrazione Irpef del 50%, anziché del 36%, da calcolarsi su un importo massimo di spesa pari a 96.000 euro anziché a 48.000 euro) solo per un anno, fino al 31 dicembre 2018.

Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulle parti comuni in edifici condominiali, considerati i tempi tecnici di organizzazione dei lavori (per i quali come noto, si debbono tenere almeno 2/3 assemblee, date le difficoltà nella costituzione del fondo spese, nella scelta dei lavori da eseguire, nell'esame dei preventivi, nel conferimento dell'incarico alla ditta e al direttore lavori ecc.), sarebbe auspicabile una proroga più ampia, almeno pari al periodo previsto per gli interventi di riqualificazione energetica in condominio e per quelli relativi al cd. Sismabonus, vale a dire fino al 31 dicembre 2021.

Nulla viene previsto nel disegno di legge di bilancio per consentire di usufruire della detrazione in parola sotto forma di cessione di credito. Sarebbe auspicabile estendere tale possibilità anche per tutti gli interventi di ristrutturazione, consentendo la cessione anche a istituti di credito e ad intermediari finanziari.

## **Detrazioni fiscali per interventi antisismici**

La normativa in essere (art. 16, comma 1-*bis* e segg., d.l. n. 63/2013, come convertito) prevede che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi antisismici (di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del d.p.r. n. 917 del 1986) su edifici ubicati nelle zone sismiche (zone 1, 2 e 3) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetti una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

La detrazione – precisa, tra le altre condizioni, la disposizione anzidetta – è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Pertanto, a fronte di un intervento antisismico pari a 96.000 euro (si sottolinea che tali interventi, nella stragrande maggioranza dei casi, raggiungono – e superano anche – il tetto massimo di spesa), un contribuente persona fisica ha diritto a portarsi in detrazione ogni anno dall'Irpef 9.600 euro. Questo sta a significare che non tutti i potenziali destinatari dell'agevolazione sono in grado di recuperare tale detrazione (situazione di cosiddetta “incapienza”) e quindi sono destinati a non usufruirne integralmente. Si rende necessario uno strumento tecnico che consenta di superare questa grave distorsione, che potrebbe essere dato dall'attribuzione al contribuente della facoltà di scegliere se applicare la detrazione attraverso 5 quote annuali ovvero attraverso 10 quote o, ancora, utilizzare la detrazione come un'eccedenza a credito (pertanto rimborsabile o riportabile nell'anno successivo).

## **Cessione del credito nel campo delle detrazioni fiscali per interventi antisismici**

La normativa in essere (art. 16, comma 1-*quinquies*, d.l. n. 63/2013) prevede che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possano optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito. È esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Il disegno di legge di bilancio non incide su questo particolare aspetto, ma l'esclusione della cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari rischia di compromettere l'efficacia della misura, soprattutto in quanto questa limitazione – contrariamente a quello che la normativa prevede in campo di cessione di credito relativa a detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica – opera anche nei confronti dei soggetti cd. “incapienti”. Si chiede, pertanto, di valutare un intervento sul punto.

La normativa anzidetta non prevede che la cessione del credito possa riguardare anche gli interventi antisismici effettuati su singole unità immobiliari. Sarebbe auspicabile che la stessa venisse disposta (senza limitazione alcuna per quanto riguarda i soggetti cessionari) per dare l'opportunità anche ai singoli di poter utilizzare tale nuovo, importante strumento.

### **Cessione del credito nel campo delle detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica**

La normativa in essere (art. 14, comma 2-*sexies*, d.l. n. 63/2013) prevede che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di riqualificazione energetica, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli cd. incapienti, possano optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. È esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Il disegno di legge non incide su questo particolare aspetto, ma l'esclusione della cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari rischia di compromettere l'efficacia della misura. Si chiede, pertanto, di valutare un intervento sul punto.

### **Provvedimenti attuativi della cessione del credito**

L'Agenzia delle entrate ha dettato, con due provvedimenti simili, le norme di attuazione della cessione del credito sia per gli interventi antisismici sia per i lavori di riqualificazione energetica (provvedimenti dell'8 giugno 2017 e del 28 agosto 2017). Tale normativa di attuazione (e non anche la norma primaria) prevede che il contribuente debba cedere il credito per intero.

Si tratta di una limitazione che non consente di sfruttare appieno la nuova opportunità. Si pensi, ad esempio, ad un intervento condominiale quotato 100 a fronte del quale il relativo fornitore è disposto ad accettare una cessione del credito pari a 30. Per rispettare l'attuale formulazione dei provvedimenti dell'Agenzia delle entrate, non potendosi operare un riparto pro quota tra i condòmini, si avrebbe che solo alcuni di essi potrebbero cedere i rispettivi crediti – fino a concorrenza di 30 – restando esclusi dal beneficio gli altri condòmini.

Si propone, pertanto, di rimuovere il vincolo della cessione dell'intero credito da parte del singolo condòmino.

## Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica

L'art. 3, comma 1, lett. a), punto 2), del disegno di legge di bilancio prevede la **riduzione dal 65% al 50%** della misura della detrazione per le spese sostenute dall'1° gennaio 2018 relative "agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione". Stessa riduzione di percentuale (dal 65% al 50%) è poi prevista dal successivo punto 3) per "l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili".

Tali riduzioni non sembrano opportune, soprattutto alla luce della considerazione che gli interventi considerati sono quelli che maggiormente vengono effettuati, al fine del contenimento del consumo di energia, nelle singole unità immobiliari, essendo gli altri interventi di riqualificazione energetica non confacenti alla specificità degli appartamenti siti in condominio. Si chiede quindi **l'eliminazione delle riduzioni in questione**. Il tutto alla luce del fatto che la normativa così come novellata dal disegno di legge affida ad uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e trasporti, di definire – entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni – non solo i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni per la riqualificazione energetica, ma anche i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

## Applicazione dei Pir anche alle imprese immobiliari

Il disegno di legge di bilancio (art. 11) elimina l'esclusione degli strumenti finanziari emessi dalle imprese che svolgono attività immobiliare dall'ambito di quelli qualificati ai fini dei piani individuali di risparmio (Pir).

Si tratta del superamento di una discriminazione che non trovava giustificazione e che va, quindi, accolto con favore.

## Detrazione Irpef per i premi delle polizze catastrofali

Il disegno di legge di bilancio (art. 67) introduce una detrazione, ai fini Irpef, dei premi relativi ad assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi stipulate relativamente a unità immobiliari ad uso abitativo.

Si tratta di una previsione da accogliere favorevolmente e che si rivela coerente con l'impostazione con la quale il legislatore ha sinora affrontato il tema della prevenzione nei riguardi delle calamità naturali, incentrata su una politica di incentivi nei confronti dei proprietari degli immobili.

## CHI SIAMO

**CONFEDILIZIA**-Confederazione Italiana Proprietà Edilizia è un'Associazione di secondo grado ricostituita nel 1945 da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, diretta erede – caduto l'ordinamento corporativo – della Federazione fra le Associazioni dei proprietari di casa, costituita fra organizzazioni con primi nuclei associativi sorti nel 1883.

Confedilizia è articolata sull'intero territorio nazionale in oltre 200 sedi.

A Confedilizia aderiscono proprietari (anche della sola casa di abitazione), condominii, condòmini singoli e investitori istituzionali quali compagnie di assicurazione, banche, casse pensioni, istituti previdenziali e società immobiliari di rilevanza nazionale.

Aderiscono a Confedilizia anche Associazioni di settore, fra cui l'**Adsi**-Associazione dimore storiche italiane; l'**Ampic**-Associazione multiproprietari italiani Confedilizia; l'**Anbba**-Associazione nazionale dei bed & breakfast e degli affittacamere; l'**Ania**-Associazione nazionale imprese assicuratrici; l'**Asages**-Associazione archivi gentilizi e storici; l'**Aspesi**-Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare; l'**Assindatcolf**-Associazione sindacale nazionale datori di lavoro colf; la **Confcasalinghe**-Confederazione nazionale casalinghe; il **Cnr casa**-Coordinamento nazionale case riscatto edilizia pubblica; la **Domusconsumatori**-Associazione tutela consumatori ed utenti; la **Fiaip**-Federazione italiana agenti immobiliari professionali; la **Fidaldo**-Federazione italiana datori di lavoro domestico; il **Fimpe**-Fondo integrativo multiservizi proprietari edilizi. Apposite sezioni di Confedilizia organizzano i trusts immobiliari (**Assotrusters**-Coordinamento trusts immobiliari Confedilizia) e gli italiani all'estero (**Cites**-Coordinamento italiani all'estero). A Confedilizia aderisce anche **Sidief**, società per azioni soggetta a direzione e coordinamento della Banca d'Italia.

Confedilizia stipula con i sindacati confederali il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati e, tramite l'**Assindatcolf**, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici. In quanto firmataria – con Cgil, Cisl e Uil – del CCNL dipendenti da proprietari di fabbricati in rappresentanza – esclusiva – della proprietà edilizia, ha costituito con gli stessi sindacati – oltre al **Fondo Coasco** – la **Cassa Portieri**, che eroga servizi assistenziali ai dipendenti del settore e l'ente **Ebinprof**, allo scopo – tra l'altro – di provvedere alla formazione e riqualificazione dei lavoratori interessati al CCNL anzidetto. In quanto firmataria sempre di tale CCNL (che interessa anche le imprese del settore), Confedilizia fa parte integrante dell'Osservatorio permanente sui rapporti banche e imprese (**Bankimprese**) – costituito su iniziativa di Abi (Associazione bancaria italiana) e Confindustria – insieme con Asso Confidi Italia, Casartigiani, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti e Legacoop. Confedilizia ha firmato a Palazzo Chigi l'Avviso comune Abi-imprese sul credito ed i successivi atti formali – sottoscritti anche dal Ministero dell'economia e delle finanze – unitamente a Casartigiani, Cia, Claa, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confapi, Confartigianato, Confcommercio, Confcooperative, Confesercenti, Confetra, Confindustria e Legacoop.

Confedilizia ha promosso – per collaborare in sede di Commissioni censuarie locali all'erezione di un Catasto equo e trasparente – il Coordinamento nazionale interassociativo Catasto, presente in ogni capoluogo di provincia, che vede oggi la partecipazione di Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio-Fimaa, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria e Fiaip.

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita dell'Organizzazione tramite il **Coram** (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale di Confedilizia assicura il continuo aggiornamento – con l'iscrizione dei nuovi ammessi – del **Registro Nazionale Amministratori Confedilizia**, ai cui iscritti rilascia un attestato di iscrizione firmato in originale dal Presidente confederale e dal Presidente del Coram, e fornisce gratuitamente i previsti servizi. Per gli amministratori di condominio e immobiliari in genere Confedilizia predispone i corsi obbligatori per la formazione iniziale e periodica sia *on line* che frontali così come cura corsi volontari per condòmini e amministratori del proprio condominio. Alla Confederazione aderisce **Gesticond-Libera** associazione nazionale amministratori immobiliari (iscritta nell'elenco delle associazioni delle professioni non organizzate in ordini o collegi presso il Ministero dello sviluppo economico). Una particolare convenzione regola i rapporti di Confedilizia con l'**Agiai**, associazione che inquadra i geometri che svolgono l'attività di amministratori di stabili.

In collaborazione con il **Rina**, Confedilizia assicura agli enti, società, condominii e privati interessati il servizio di certificazione della qualità degli immobili. L'Organizzazione ha inoltre stipulato una convenzione con l'Agenzia del Territorio per l'accesso delle Associazioni territoriali agli archivi informatici del Catasto Fabbricati e Terreni. Altra convenzione Confedilizia ha stipulato con Banca Intesa/Sanpaolo per il "Servizio Garanzia Affitto".

Confedilizia ha sottoscritto protocolli con l'**Assocamerestero**-Associazione delle Camere di commercio italiane all'estero, per consulenze a connazionali che risiedono od operano all'estero, in materia immobiliare; con la **Corte Arbitrale Europea**, con la quale ha costituito la **Camera Immobiliare** della Corte Arbitrale Europea-Sezione della Delegazione italiana, con il compito di risolvere le controversie in materia di locazioni, condominio, contratti preliminari di compravendita, contratti di compravendita, mediazione immobiliare ecc.; con **Assopopolari** (Associazione Nazionale fra le Banche Popolari), con **Finco**-Federazione industrie, prodotti, impianti, servizi ed opere specialistiche per le costruzioni. Mantiene rapporti di continua consultazione con l'**Abi**-Associazione Bancaria Italiana (la cui struttura Bancaria Immobiliare S.p.A. aderisce direttamente alla Confederazione) e con la **Confcommercio**. Ha inoltre accordi di collaborazione – tra altri – con la **Confagricoltura**, la **Federazione Nazionale Proprietà Fondiaria**, l'**Anacam** (Associazione nazionale imprese di costruzione e manutenzione ascensori), l'**Aniem** (Associazione nazionale piccole imprese edili) e l'**Assoutenti** (nonché con il **Comitato Nazionale Difesa Contribuenti Bonifiche** di quest'ultima Associazione). Confedilizia ha pure stipulato una Convenzione con **HomeLink Italia**, organizzazione leader dello scambio casa nel nostro Paese.

In sede internazionale Confedilizia rappresenta l'Italia in seno all'**Uipi** (Union Internationale de la Propriété Immobilière, organizzazione accreditata al Consiglio d'Europa, all'Ocse, al Parlamento Europeo e al Comitato abitazioni dell'Onu a Ginevra). In sede di Unione europea, è iscritta nel Registro dei rappresentanti di interessi della Commissione europea, ed è fra i "Gruppi di interesse" accreditati presso il Parlamento europeo. Confedilizia – per l'assistenza diretta a connazionali – ha istituito proprie delegazioni all'estero, come negli Stati Uniti d'America, in Inghilterra, in Germania, in Francia, in Spagna, in Belgio, in Svizzera, in Argentina e in Cina.

Confedilizia viene regolarmente consultata – oltre che dai Ministeri – dalle Commissioni parlamentari di Senato e Camera, nonché da Regioni ed Enti locali.

Cura il mensile *Confedilizia notizie* (diffuso ai singoli soci tramite le Associazioni territoriali) nonché pubblicazioni interessanti il settore, a mezzo della controllata **Confedilizia Edizioni**.

Compiti istituzionali di Confedilizia sono la rappresentanza delle categorie dei proprietari d'immobili e degl'investitori nei rapporti col Parlamento e col Governo sui problemi che interessano il comparto immobiliare.

**Presidenza e Segreteria generale  
Centro Studi**

**Uffici operativi e amministrativi**  
00187 Roma - Via Borgognona, 47  
tf. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6793447

**Uffici Organizzazioni collegate**  
00196 Roma - Via P. Clotilde, 2 int. 4  
tf. 06.3214369 (r.a.) - fax 06.32650503

**Uffici Enti bilaterali**  
00198 Roma - Corso Trieste, 10  
tf. 06.44251191 (r.a.) – fax 06.44251456

