

FINANZE E TESORO (6ª)

MARTEDÌ 28 MAGGIO 2013

6ª Seduta

Presidenza del Presidente

Mauro Maria MARINO

Intervengono, ai sensi dell'articolo 48 del Regolamento, il dottor Giuseppe Gizzi, il dottor Antonio Perruzza, il dottor Matteo Milanese, la dottoressa Maria Ludovica Belluomo, il dottor Elio Di Odoardo e il dottor Livio Pilot, per l'Alleanza delle cooperative italiane; nonché il dottor Paolo Righi presidente nazionale della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) accompagnato dal dottor Franco D'Onofrio e dalla dottoressa Raffaella Frigieri.

La seduta inizia alle ore 15,10.

SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI

Il presidente Mauro Maria MARINO comunica che, ai sensi dell'articolo 33, comma 4, del Regolamento, è stata chiesta l'attivazione dell'impianto audiovisivo a circuito interno e la trasmissione radiofonica, e che la Presidenza del Senato ha fatto preventivamente conoscere il proprio assenso.

Non essendovi osservazioni, tale forma di pubblicità è dunque adottata per il prosieguo dei lavori.

PROCEDURE INFORMATIVE

Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili: audizione di rappresentanti dell'Alleanza delle cooperative italiane

Il presidente Mauro Maria MARINO comunica che, per effetto delle modifiche apportate al corrente calendario dei lavori dell'Assemblea, dovranno essere rinviate ad altra seduta le audizioni di rappresentanti dell'ANCE, di Confedilizia e di Federproprietà, originariamente previste nella giornata di domani, con inizio alle ore 15.

La Commissione prende atto.

Il presidente Mauro Maria MARINO introduce l'odierna audizione dei rappresentanti dell'Alleanza delle cooperative italiane, con la quale prende avvio l'indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili, di cui rimarca il carattere cruciale in un momento in cui il Parlamento intende svolgere il ruolo di interlocutore privilegiato del Governo, impegnato com'è noto a varare, già nei prossimi mesi, un intervento organico sulla fiscalità immobiliare.

Il dottor PERRUZZA svolge un intervento introduttivo sulle cause e sull'evoluzione della crisi che ha colpito il settore immobiliare, rimarcandone gli effetti negativi sul sistema delle cooperative edilizie. Ricorda, in particolare, la riduzione della capacità di spesa delle famiglie, la mancata vendita degli alloggi costruiti, la corposa diminuzione degli investimenti

nel settore edile, la progressiva perdita di valore del patrimonio immobiliare e, in generale, la minore domanda di abitazioni, a causa della diminuita propensione alla spesa da parte delle famiglie. Tale situazione è stata aggravata dalla minore erogazione di mutui immobiliari da parte delle banche, dall'aumento della disoccupazione e dal persistere di un'elevata pressione fiscale sugli immobili.

Rimarca quindi l'esigenza di ripensare il ruolo della casa, da intendere non solo come un bene statico, improduttivo di redditi, ma come un insieme di servizi ai cittadini e al territorio. Inoltre, la rimodulazione della pressione fiscale sugli immobili potrebbe innescare nuovi processi di crescita economica.

Il dottor DI ODOARDO, dopo aver consegnato alla Presidenza una memoria scritta e aver sottolineato che dovrebbe essere, per la Commissione, obiettivo prioritario e condiviso rilanciare il settore abitativo ed edilizio, illustra alcune proposte di intervento finalizzate a promuovere politiche fiscali che contribuiscano al rilancio della crescita.

Rimarca l'esigenza di risolvere il conflitto interpretativo tra la Cassazione e l'Agenzia delle entrate e del territorio per quanto riguarda la definizione dei requisiti di ruralità dei fabbricati, osservando che la disciplina relativa all'IMU ha risolto tale questione solo per le situazioni attuali, ma non è intervenuta sul contenzioso tuttora esistente.

Nell'ottica di aiutare il settore agricolo, attualmente in espansione, ritiene opportuno recuperare il principio di non imponibilità per gli immobili rurali situati in comuni montani o parzialmente montani e, in secondo luogo, consentire ai comuni di applicare ad essi l'aliquota agevolata ai fini dell'IMU.

In termini generali, anche per quanto riguarda il previgente regime fiscale dell'ICI, considera opportuna l'equiparazione, a fini fiscali, tra l'abitazione principale e gli alloggi di proprietà delle cooperative a proprietà indivisa. Tuttavia, con l'introduzione dell'IMU tale equiparazione è in parte venuta meno, anche considerato che lo Stato ha rinunciato alla quota di propria pertinenza sulle somme riscosse. Ritiene dunque opportuno recuperare la precedente impostazione, sancendo una piena equiparazione tra il regime fiscale delle prime case e quello degli immobili delle cooperative a proprietà indivisa, in parte già anticipata dal provvedimento d'urgenza del Governo con il quale il versamento dell'acconto dell'IMU è stato sospeso anche per tale tipologia di immobili.

Sotto tale ultimo profilo ritiene poi opportuno estendere la sospensione anche agli alloggi sociali locati a canoni agevolati e utilizzati come abitazioni principali. Inoltre giudica necessario prevedere l'aliquota IVA del 4 per cento anche per gli alloggi sociali delle cooperative edilizie assegnati in locazione.

Per quanto riguarda gli immobili strumentali delle imprese, richiama l'esigenza di prevedere la deducibilità di una quota dell'imposta municipale dall'imposta sul reddito dell'impresa, consentendo quindi alle aziende di scontare il costo di tale tributo nella dichiarazione dei redditi, pur senza giungere, come pure è stato proposto da alcuni, alla totale non imponibilità di tale categoria di immobili.

Sottopone alla Commissione anche l'ipotesi di introdurre una esenzione dall'IMU, per la durata di due-tre anni, per gli immobili abitativi invenduti a favore delle imprese costruttrici, rilevando che l'applicazione dell'IMU su di essi ne rende ancora più difficoltoso il collocamento sul mercato e contribuisce quindi all'ulteriore rallentamento del settore.

Ricorda quindi che nel decreto legislativo di attuazione del federalismo municipale è stata prevista a partire dal 2014 la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni riguardanti il regime fiscale sui trasferimenti immobiliari. In proposito, ritiene che tale scelta sia stata affrettata e che sarebbe invece più corretto preservare il sistema attuale, almeno limitatamente ad alcune agevolazioni, come per esempio quelle previste per il terzo settore, restituendo ai comuni un margine di autonomia nella scelta dei regimi di favore concretamente applicabili.

Segnala anche l'esigenza di affinare i controlli e inasprire le sanzioni sugli affitti non dichiarati, confermando l'istituto della cedolare secca e valutando l'opportunità di introdurre misure incentivanti per fare emergere l'imponibile evaso. Aggiunge che nell'elaborare la riforma del catasto, occorre ancorarla al principio del valore effettivo degli immobili e che, nel contesto di una revisione generale del sistema impositivo locale sugli immobili, occorrerebbe

valorizzare, in analogia con altri Paesi europei, la distinzione tra casa come bene patrimoniale, da valutare a fini fiscali in base al criterio del valore patrimoniale complessivo, e casa come destinataria di servizi comunali, nella cui nozione rientrerebbe la prima casa, con l'adozione di una forma di imposizione basata sui servizi ricevuti e sul numero dei componenti il nucleo familiare.

Infine sottopone alla Commissione l'opportunità di prorogare l'agevolazione per le spese di ristrutturazione edilizia, nella prospettiva di confermare una misura di favore economico per il settore.

La senatrice [BERTUZZI](#) (PD) ritiene opportuno che il legislatore acquisisca una base realistica di dati sulla consistenza dei fabbricati rurali, in modo da calibrare al meglio le misure fiscali da introdurre su tali immobili e da conferire un maggiore grado di certezza al gettito connesso all'imposizione su di essi. Per tale motivo, chiede se gli auditi dispongono di dati aggiornati sull'accatastamento dei fabbricati rurali e sul reale valore di tali immobili. Inoltre, domanda se è possibile indicare un intervento normativo per risolvere il contenzioso in atto sul riconoscimento dei requisiti di ruralità.

Il senatore [SCIASCIA](#) (Pdl), anche in qualità di relatore sullo schema di decreto legislativo di attuazione del federalismo municipale, ricorda che la misura richiamata dagli auditi era stata introdotta con l'obiettivo di correlare l'eliminazione dei regimi di favore, soprattutto per gli immobili storico-artistici, con una generale riduzione della pressione fiscale sul comparto. Chiede quindi se, alla luce di tale precisazione, può essere offerta una diversa valutazione della misura in questione.

Infine ritiene si debba valutare l'opportunità di estendere la cedolare secca anche agli affitti degli immobili commerciali, a determinate condizioni, chiedendo anche una riflessione sulla diminuzione della percentuale di deducibilità.

Il dottor DI ODOARDO ribadisce l'esigenza di ripristinare la fiscalità di favore dei fabbricati rurali, prevista in precedenza, e fa presente che l'inserimento nel catasto di un gran numero di immobili richiede tempo per una corretta elaborazione dei dati, soprattutto considerato che andranno individuati gli immobili, iscritti come rurali, che tuttavia non possiedono tale requisito. Con l'ausilio tecnico dell'Agenzie delle entrate e del territorio, ritiene possibile individuare il più adeguato strumento legislativo per risolvere il contenzioso in atto, in merito al riconoscimento dei requisiti di ruralità, ma reputa anche opportuno ribadire la necessità che vi sia una concorde volontà politica nel sostenere tale intervento.

Ribadisce la propria valutazione circa la misura prevista nell'ambito del federalismo municipale, pur prendendo atto delle precisazioni svolte dal senatore Sciascia, rimarcando che essa ha privato i comuni della necessaria flessibilità nel valutare quali strumenti agevolativi applicare e a quali fattispecie.

Per quanto riguarda l'opportunità di utilizzare la cedolare secca come strumento antievasione, pur scontando la sua diminuita incidenza percentuale, esprime le proprie perplessità per quanto riguarda la presumibile efficacia di tale misura nel fare emergere imponibile non dichiarato. A suo avviso infatti occorrerebbero strumenti più incisivi.

Il dottor PERRUZZA, relativamente alla cedolare secca, sottolinea che il legislatore dovrebbe preoccuparsi di introdurre adeguate forme di tutela per il conduttore che scelga di segnalare la mancata registrazione del contratto d'affitto da parte del locatore. Occorre inoltre riflettere sul fatto che la normativa italiana in materia di affitti rende non conveniente, dal punto di vista di economico, la concessione in locazione degli immobili, diversamente da quanto accade in altri Paesi europei ove essa è molto più diffusa.

Il presidente [Mauro Maria MARINO](#) dichiara quindi conclusa l'audizione dei rappresentanti dell'Alleanza delle cooperative italiane.

Audizione di rappresentanti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)

Il presidente [Mauro Maria MARINO](#) introduce i temi oggetto dell'odierna audizione.

Il dottor RIGHI, presidente nazionale della FIAIP, illustra il contenuto di un documento scritto che consegna alla Commissione. In particolare rimarca in premessa che il 79 per cento degli italiani è proprietario dell'abitazione principale, 1.400.000 sono i lavoratori coinvolti nella filiera immobiliare, 4.200 miliardi è il valore delle abitazioni civili e 1.000 miliardi il valore degli immobili ad uso diverso dall'abitativo: tali dati sono sufficienti a far comprendere come il settore immobiliare, oltre ad essere trainante per l'economia, assuma da sempre un ruolo fondamentale per il benessere e la stabilità del nucleo centrale della società italiana. A differenza di altri Paesi, in Italia la proprietà immobiliare diffusa ha prodotto ricchezza per la maggioranza dei cittadini, anziché risolversi in un beneficio di pochi grandi proprietari. La proprietà diffusa ha favorito il formarsi di un capitalismo popolare, che è rimasto immune nel tempo dalle crisi prodotte, dall'eccessiva finanziarizzazione dei mercati e che ha garantito, nel contempo, con la propria patrimonializzazione, il debito pubblico italiano. Tra i fattori che stanno allontanando gli italiani dall'investimento immobiliare si annoverano l'alta tassazione del bene "casa", che in questi ultimi tempi è diventata la più alta d'Europa e l'erosione del valore dei beni immobili causata da una modalità di tassazione inappropriata, in quanto applicata in forma patrimoniale e non reddituale. Periodicamente vengono pubblicati da osservatori istituzionali e non, gli andamenti sul mercato delle compravendite immobiliari: sono, dunque, oltremodo note le drammatiche cifre relative al settore immobiliare nel suo complesso, sia nei suoi risvolti diretti, intesi come totale contrazione del settore, sia nei suoi effetti indiretti, intesi come contrazione dell'indotto, con tutte le ricadute occupazionali che ne derivano.

Nel formulare alcune proposte di intervento, segnala l'esigenza di tassare i redditi derivanti dal patrimonio e non il patrimonio in se stesso. Ritiene che nell'ambito di una riforma complessiva della tassazione immobiliare si debba partire da un principio di fondo, ossia l'eliminazione di qualsiasi forma di imposizione di tipo patrimoniale. E' noto come, in passato, la tassazione patrimoniale sia stata introdotta come misura straordinaria in quanto collegata a situazioni di eccezionale necessità, ma è altrettanto noto come si sia ritenuto, poi, molto più conveniente continuare ad avvalersi a regime della cosiddetta "patrimoniale" già introdotta (rendendola di fatto una forma di tassazione ordinaria), anziché ricorrere al taglio della spesa pubblica o all'elaborazione di una revisione complessiva del sistema impositivo, come è avvenuto con l'ICI, nata come imposta straordinaria e poi applicata a regime fino all'avvento dell'IMU (che è, a sua volta, una patrimoniale). Ritiene che l'indagine conoscitiva sia quindi l'occasione per eliminare definitivamente un'impostazione – quella dell'imposizione di tipo patrimoniale – nella sostanza non in linea con l'articolo 53 della Costituzione. E se il tributo è commisurato al patrimonio – e non al reddito – significa che il contribuente deve attingere altrimenti, ovvero al di fuori del bene tassato, le risorse per adempiere all'obbligo fiscale. Oltre ad essere manifestamente iniqua, questa impostazione è anche – soprattutto in un periodo di crisi – tale da rendere spesso difficile l'assolvimento dell'obbligo tributario, atteso che il reddito disponibile del contribuente è in molti casi insufficiente allo stesso mantenimento di un bene (ad esempio, in caso di immobile ereditato o ricevuto in donazione), con la conseguenza che lo Stato mette di fatto il cittadino di fronte ad un'unica strada: quella di dover vendere a basso costo il bene, vista l'impossibilità di mantenerlo e di versare l'imposta che sullo stesso si fonda. E già qui emerge l'effetto sostanzialmente espropriativo di un'imposizione patrimoniale. Occorre, dunque, ripristinare definitivamente il principio fondato sulla diretta correlazione tra il tributo imposto e il reddito prodotto dal bene tassato, ponendolo alla base della riforma, sostituendolo o affiancandolo con quello della concreta correlazione fra tributo richiesto ed entità dei servizi forniti dall'ente impositore. I principi ricordati devono essere alla base, oltre che dei tributi che si andranno ad introdurre, di qualsiasi ipotesi di revisione del catasto, che non può non prevedere una effettiva rilevazione sul territorio dei redditi degli immobili e che, inoltre, non può essere impostata – come invece previsto nell'ambito della delega fiscale esaminata dal Parlamento nella scorsa legislatura – su criteri di calcolo (algoritmi) privi di qualsiasi verificabilità.

Si sofferma successivamente sull'esigenza di eliminare qualunque forma di tassazione sulla prima casa. L'IMU, introdotta nella sua forma sperimentale con il decreto-legge n. 201 del 2011, andando a incidere anche sulla prima casa, può essere, infatti, senza dubbio definita un'imposta patrimoniale. Per le considerazioni svolte in precedenza, con particolare riferimento ai principi della tassazione reddituale in virtù dei quali la prima casa non produce alcun reddito e, soprattutto alla luce delle conseguenze negative già riscontrate con l'introduzione dell'IMU, è assolutamente necessario esentare la prima casa da qualunque forma di tassazione.

In generale rimarca l'esigenza di una riduzione della pressione fiscale sugli immobili e di una semplificazione fiscale in ambito immobiliare. La richiesta di ridurre la pressione fiscale nel settore immobiliare deve essere valutata nell'ottica di ristabilire la dovuta equità nell'ambito dell'imposizione fiscale. Il Dipartimento delle Finanze ha infatti più volte sostenuto che l'esenzione ICI per la prima casa rappresentava un'anomalia nel contesto internazionale e che la tassazione sugli immobili in Italia, prima dell'introduzione dell'IMU, era considerevolmente più bassa rispetto agli altri Paesi. E' stato tuttavia dimostrato che tale ultimo assunto non trova fondamento in considerazione del fatto che l'analisi effettuata dal Dipartimento si fonda su dati non omogenei. Deve essere infatti precisato che il sistema di prelievo fiscale immobiliare adottato in tutti gli altri Paesi europei si basa su un unico tributo laddove in Italia sono previste varie forme di imposizione ulteriori rispetto all'imposta principale (IMU), con la conseguenza che il livello della tassazione sugli immobili, prima dell'introduzione dell'IMU, era perfettamente in linea con quello degli altri Paesi europei. In tale contesto, l'effetto prodotto dall'IMU sulle famiglie può essere facilmente verificato sia per la vastità della platea che è stata colpita, sia per il suo specifico ammontare, in considerazione del fatto che l'introduzione dell'IMU si è basata su un contestuale aumento dei moltiplicatori catastali, pari al 60 per cento.

Il complesso dei tributi gravanti sugli immobili rende oltremodo difficoltoso, per gli investitori, predeterminare il proprio ritorno economico sull'investimento e, di conseguenza contribuisce a rinviare la ripresa del mercato immobiliare. L'imposta unica sugli immobili potrebbe essere prevista dando attuazione al principio del beneficio ed essere correlata all'entità dei servizi che l'ente locale fornisce all'immobile, con la conseguenza che essa sarebbe dovuta, in caso di locazione, dal conduttore. Una tale impostazione – se basata su criteri oggettivi e verificabili – avrebbe il pregio di realizzare il presupposto con il quale viene solitamente giustificata l'imposizione sugli immobili a livello locale, ma che non caratterizza né l'ICI né l'IMU: quello di una forma di tassazione giustificata dal beneficio prodotto al bene dall'ente locale.

Dedica alcune considerazioni alla necessità di incentivare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa, implementando il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti nel rilancio del settore immobiliare. Per facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa è necessario utilizzare a garanzia, per la quota del prezzo d'acquisto non coperta dal mutuo, un apposito fondo creato presso la Cassa Depositi e Prestiti, coinvolgendo tale organismo nella ripresa delle erogazioni di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale. Propone di recuperare il contenuto di un emendamento proposto, nella scorsa legislatura, al decreto-legge n. 179 del 2012, attraverso il quale si prevedeva l'erogazione da parte della Cassa depositi e Prestiti di liquidità alle banche affinché queste concedessero mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni principali.

Svolge poi le proprie considerazioni sulle modalità attraverso cui compiere una revisione della normativa in materia di locazioni, rimarcando la persistenza di criticità che disincentivano i piccoli investitori dall'operare in tale segmento del mercato. Occorrerebbe ad esempio fissare una procedura che preveda tempi brevissimi per il rilascio dell'immobile in caso di inadempienza del conduttore, liberalizzare i contratti di locazione, sia in termini di durata che di aumento del canone nel corso del rapporto, con particolare riferimento alle locazioni commerciali, e prevedere che la somma pagata per l'affitto della propria residenza principale sia detraibile dal reddito. Sottolinea l'obiettivo di riportare il regime della cedolare secca alla sua impostazione originale, ossia quella di origine anglosassone di *flat tax*, che preveda l'applicazione di una sola aliquota. Il regime attuale non corrisponde a tale obiettivo, dal momento che si scontano eccessive diversificazioni fiscali che frammentano la disciplina della cedolare secca. Occorre, dunque, eliminare tutti i vincoli introdotti, e recuperare l'impostazione originaria del regime sostitutivo con le semplificazioni ed i vantaggi inizialmente previsti.

Inoltre, occorre estendere l'opzione della cedolare secca, anche per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo, sia per ragioni di equità sia per garantire al piccolo investitore maggiori certezze sul ritorno economico. Altresì rimarca l'esigenza di ridurre l'aliquota IMU a favore dei soggetti che concedono in locazione i propri immobili, con particolare riferimento ai contratti stipulati a canone calmierato. Sarebbe poi opportuno effettuare uno studio comparativo sulle agevolazioni fiscali concesse negli altri Paesi europei per gli immobili in locazione, mutuandone i profili migliori. Fondamentale è anche il ripristino dell'originaria percentuale di deduzione forfetaria dei canoni di locazione ai fini dell'Irpef che, con la riforma del mercato del lavoro, è stata abbassata dal 15 al 5 per cento.

Per quanto riguarda la misura della detrazione delle spese sostenute a titolo di interessi passivi sui mutui per l'acquisto della prima casa e per la relativa intermediazione immobiliare, giudica opportuno rivedere i restrittivi criteri già previsti a legislazione vigente ed estendere la detrazione a tutte le spese sostenute in campo immobiliare, eliminando innanzitutto la limitazione alle sole spese sostenute per l'acquisto dell'immobile adibito ad abitazioni principale.

Dopo aver evidenziato talune criticità insite nelle modalità di accertamento sintetico introdotte dalla manovra per il 2010 e aver indicato i profili da correggere, si sofferma sulle detrazioni per le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, ricordando che il Governo ne ha per il momento rinviato la proroga.

In particolare, considerati anche i buoni risultati di tali strumenti agevolativi, ritiene che ne possa essere riproposta la logica anche per rilanciare le compravendite immobiliari. In particolare ritiene opportuno approfondire l'ipotesi di prevedere una detrazione dall'Irpef del 50 per cento delle spese sostenute per l'acquisto di un immobile, fino ad un limite di 100.000 euro, con la sola esclusione degli immobili di lusso. Considerato l'elevato numero di unità immobiliari invendute e tenuto altresì conto delle persistenti difficoltà a restituire le rate di mutuo, osserva come sia ormai necessario porre mano a un intervento molto incisivo sul settore, della durata temporanea di un anno.

Il presidente [Mauro Maria MARINO](#) chiede di esplicitare con maggiore precisione l'ambito di applicazione della detrazione proposta per tutti gli acquisti immobiliari, dal momento che a suo avviso si rischia di introdurre uno strumento dall'uso indiscriminato e imprevedibile.

Chiede inoltre che sia trasmessa alla Commissione una documentazione di confronto con la normativa di altri Paesi europei sulle agevolazioni fiscali in materia di locazione.

Il senatore [FORNARO](#) (PD) chiede di acquisire la documentazione relativa al sondaggio congiunturale del mercato immobiliare, recentemente prodotta dalla Banca d'Italia, che certifica la gravità della situazione attuale, evidenziando, come era del resto prevedibile, che alla contrazione delle vendite è seguita anche una cospicua discesa dei prezzi. Da più parti si sente invocare la necessità di una riduzione della pressione fiscale sul settore immobiliare: sotto tale profilo, riterrebbe però pregiudiziale acquisire un'analisi comparativa con gli ordinamenti e l'esperienza di altri Paesi, per valutare tutti gli strumenti a disposizione su tale fronte. Una analoga esigenza informativa ravvisa con riguardo agli strumenti in chiave di lotta all'evasione in Europa nell'ambito della fiscalità immobiliare. Infine ritiene si debba valutare con grande attenzione l'eventuale coinvolgimento della Cassa depositi e prestiti, che certo non può costituire uno strumento a cui attingere per rivitalizzare in maniera indiscriminata tutti i settori economici in crisi.

Il senatore [MOLINARI](#) (M5S) chiede di specificare alla Commissione se, in base ai dati disponibili e come da più parti sostenuto, si è avuta in Italia la costruzione di un numero eccessivo di alloggi abitativi rispetto al numero e alle necessità della popolazione.

Il dottor RIGHI assicura che trasmetterà i dati di raffronto con gli altri Paesi europei. Non ritiene peraltro decisivo il rilievo che in Italia si siano costruiti troppi alloggi di edilizia abitativa, giacché il vero problema è rappresentato dalla fuga degli investitori, che si rivolgono ormai ad altri mercati. D'altra parte ritiene fondamentale che il legislatore si impegni per preservare il territorio e per riqualificare il patrimonio immobiliare esistente, avendo chiaro che la

diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili non dipende direttamente dal loro numero - asseritamente troppo alto - ma da altri fattori, primo fra tutti il permanere di un'elevata pressione fiscale. A titolo di esempio osserva che gli importi di vendita degli immobili ricevuti in eredità, spesso inferiori al loro reale valore di mercato, rappresentano una cartina di tornasole per comprendere quali sono i livelli di sostenibilità fiscale in ambito immobiliare. Da ultimo rimarca che le proposte formulate alla Commissione hanno l'obiettivo di favorire una preservazione del patrimonio attualmente esistente.

Il presidente [Mauro Maria MARINO](#) dichiara quindi conclusa l'audizione dei rappresentanti della FIAIP; avverte quindi che i rappresentanti dell'UNCI non potranno partecipare all'odierna seduta, per sopravvenuti impedimenti, e che comunque l'audizione s'intende svolta con l'acquisizione della documentazione scritta da essi inviata e posta a disposizione dei senatori. Comunica infine che tutti i documenti acquisiti nel corso della seduta saranno pubblicati sulle pagine *web* della Commissione.

Il seguito dell'indagine conoscitiva è quindi rinviato.

SCONVOCAZIONE DELLA SEDUTA DI DOMANI

Il presidente [Mauro Maria MARINO](#), come preannunciato in precedenza, comunica che la seduta delle ore 14,30 di domani non avrà luogo.

La Commissione prende atto.

La seduta termina alle ore 16,25.