



Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Camera dei Deputati

**Disegno di legge C. 2790-bis Governo
Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e
bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023**

Roma, 23 novembre 2020

Gian Battista Baccharini
Presidente Nazionale

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it



1. Premessa

Tra i settori economico-produttivi **che ancora oggi risentono della grave crisi iniziata nel 2007-2008**, si trova principalmente il **settore IMMOBILIARE**, ancora alle prese con una situazione di grande difficoltà; l'edilizia, in particolare, in Italia continua a soffrire, con inevitabili ricadute negative su tutto il sistema Paese, considerando che essa è uno dei comparti trainanti.

Nel 2017, il comparto dell'edilizia ha prodotto il 4,5 per cento del totale IVA in Italia e ha rappresentato il 6,1 per cento dell'occupazione.

Dopo un drastico calo si stava rialzando il numero delle compravendite, mentre i **prezzi di mercato degli immobili continuavano a diminuire**, unico Paese in Europa.

Tutto ciò dimostra come questo comparto viva da anni una profonda difficoltà.

A tutto questo, si aggiungono ora le conseguenze della pandemia in atto nel nostro Paese più che in ogni altro, con le drastiche misure sanitarie che verranno ulteriormente prorogate con effetti pesantissimi sull'economia mondiale, ma ancor più, ovviamente, sull'Italia.

La sospensione forzata delle attività economiche imposta dalla pandemia ha un impatto su un **settore da cui dipendono oltre un quinto del prodotto interno lordo e oltre un milione di addetti**.

Si stima per fine 2020 un calo del numero di compravendite rispetto al 2019 di oltre il 20% con una ricaduta negativa su tutto l'indotto generato dal comparto.

Si parla di un settore, quello immobiliare, che con tutta la filiera (dai produttori dei materiali, costruttori, artigiani, agenti immobiliari ecc..), rappresenta ben il **22 per cento del prodotto interno lordo italiano**; è indispensabile quindi che vengano messe in atto tutte quelle misure di semplificazione e di incentivi fiscali, che consentano di sostenere questo strategico settore.

I quasi 50 mila agenti immobiliari italiani abilitati che, assieme all'indotto, generano un volume di affari di circa 100 miliardi di euro all'anno e che svolgono anche e soprattutto una funzione sociale per la collettività, oggi sono in estrema difficoltà considerate le criticità generate dalla crisi sanitaria.

C'è chi stima la perdita nel settore tra i 9 e i 22 miliardi di euro rispetto all'anno scorso.

Non deve poi essere ulteriormente ignorato il mercato delle "locazioni brevi" poiché oramai tutte le agenzie immobiliari operano, alcune esclusivamente (spesso anche per ovvi motivi di collocazione geografica), in tale comparto e gli effetti della pandemia con le inevitabili restrizioni alla mobilità hanno impattato e continuano ad impattare in modo drammatico su tale settore, prevalentemente legato all'ambito turistico, portando alla chiusura di molte agenzie.



Le risorse stanziare per la manovra di Bilancio e quelle che arriveranno, presumibilmente, dal Recovery Fund riteniamo impongano scelte coraggiose tramite un piano nazionale organico di tipo strategico di investimenti e di riforme come indicato dal programma europeo Next Generation nel rispetto dei principi chiave che la Commissione europea ha indicato ovvero la transizione verde, la transizione digitale, l'equità e la stabilità macroeconomica.

2. Proposte

Nell'occasione offerta da codesta Commissione in merito al Disegno di legge C. 2790-bis - *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e Bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023* -, Fiaip propone, quali misure finalizzate a contribuire a mitigare gli effetti della pandemia e soprattutto dare impulso fattivo ad un settore strategico per la crescita economica e il rilancio del produttivo nazionale, uno schematico pacchetto di misure negli ambiti:

- dell'incentivazione della **riqualificazione energetica** del patrimonio immobiliare al fine di agevolare la svolta green
- dell'alleggerimento della **fiscalità in ambito immobiliare** determinante per la vitalità del mercato immobiliare
- del rilancio e incentivazione **del settore turistico** particolarmente colpito dalla crisi sanitaria
- dell'agevolazione **all'accesso alla casa e contrasto all'evasione fiscale e l'abusivismo** in ambito immobiliare favorendo la legalità e la trasparenza

2.1 Proposte in materia di riqualificazione energetica

Efficienza energetica e riqualificazione del patrimonio immobiliare devono essere **promossi ed incentivati come volano per la crescita economica del Paese** al fine di agevolare la transizione verde così come indicato dalla Commissione Europa, conseguentemente:

- Si propone di **rendere strutturali per almeno 5 anni, sino al 2025, le agevolazioni fiscali** (Bonus ristrutturazione edilizia, Ecobonus, Sismabonus, Bonus Verde, Bonus Arredi, Bonus Facciate) **per gli interventi su tutti gli immobili indipendentemente dalla loro tipologia**, ovvero a prescindere dalla loro destinazione d'uso. La riqualificazione energetica degli edifici, pubblici e privati, può infatti rappresentare la chiave per accelerare gli investimenti e valorizzare il mercato immobiliare nazionale per questo, il nostro Paese deve sensibilizzare istituzioni e collettività sul tema, rendendo quindi strutturali gli incentivi fiscali già previsti, ma che, sino ad oggi, sono stati solo oggetto di



proroga anno per anno attraverso le leggi di bilancio alimentando incertezza che sa sempre non favorisce l'investimento e danneggia il mercato.

- in relazione al provvedimento conosciuto come “**Superbonus 110%**” inserito tramite il Decreto “Rilancio”, ritenendolo una leva strategica per rilanciare fattivamente il mercato immobiliare in particolare dell'usato che sappiamo racchiudere circa il 75% delle transazioni immobiliari, si propone di:

- **Estendere la durata del provvedimento almeno per 3 anni ovvero sino alla fine del 2024** anche considerandone la novità e la complessità nel potervi accedere con la finalità che possa essere il più possibile reso fruibile. In particolare per gli interventi nei condomini la durata prevista per fine 2021 è da ritenere eccessivamente stringente anche e soprattutto considerando le tempistiche legate alle faticose procedure assembleari decisionali.
- **Ampliare il novero degli interventi che possano beneficiare della misura del 110% all'intero patrimonio immobiliare**, ovvero a tutto il residenziale, senza restrizioni legate alla tipologia dell'immobile, ed esteso a tutto il non residenziale o meglio a tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...), in considerazione della finalità del provvedimento che è quella di riqualificare ed efficientare a livello energetico l'intero patrimonio immobiliare nazionale.

In particolare si ritiene opportuno far rientrare tra gli interventi beneficiari quelli di **abbattimento delle barriere architettoniche** (basti pensare che oltre il 50% dei palazzi in centro storico sono privi di ascensore rendendo critico, a volte impossibile, l'accesso alle abitazioni ai piani medio alti in particolare ai disabili e agli anziani).

- **Snellire le procedure di accesso** limitando adempimenti ed eccessive burocrazie che renderebbero di fatto inaccessibile e quindi inefficace il provvedimento vanificandone le finalità virtuose (ad oggi vi sono 42 step da seguire dall'inizio della pratica alla sua conclusione)

Fiaip ritiene convintamente che, recependo tali proposte, questa misura, che tramite la “bancabilità” è resa unica rispetto alle altre agevolazioni fiscali, possa fattivamente **divenire un reale volano per l'economia nazionale** proprio perché comprende una serie di vantaggi e benefici trasversali in termini di fiscalità di vantaggio e minori consumi domestici e pertanto minori costi per il cittadino, incentivando la riqualificazione energetica e il consolidamento sismico del patrimonio immobiliare, contribuendo al decoro urbano e riducendo l'impatto ambientale, ma soprattutto contribuisce in maniera decisiva alla valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale

non solo a tutela del risparmio delle famiglie italiane canalizzato per il oltre il 60% in immobili di proprietà ma anche e soprattutto nel rafforzare la più concreta e potente garanzia del debito pubblico italiano che appunto è rappresentata dal valore della proprietà immobiliare diffusa.

2.2 Proposte in materia di fiscalità immobiliare

Considerando che secondo lo studio dell'«International tax competitiveness index 2020» (l'indice internazionale di competitività fiscale per il 2020) redatto dalla Tax Foundation (organizzazione indipendente che si occupa di politica fiscale dal 1937), **l'Italia ha il sistema fiscale meno competitivo tra i Paesi dell'Ocse.**

Il report fiscale elaborato dal Centro studi Epicenter conferma, inoltre, che **l'Italia ha il livello di tassazione sull'impresa più alta tra i Paesi europei**, dovuta essenzialmente al pesante carico amministrativo ed il livello più alto del sistema impositivo sulle persone fisiche; in particolare, viene stimato, che sono necessarie circa 169 ore per adempiere a tutti gli obblighi fiscali e l'imposta sui consumi copre meno del 40 per cento dei consumi finali, rivelando quindi lacune sia nelle politiche che nell'applicazione.

Ad aggravare la situazione è la **coesistenza nel sistema fiscale italiano di una tassa sul patrimonio, una tassa sulle operazioni finanziarie e una tassa sulla successione**, oltre che un alto indice del sistema fiscale individuale; imprese e cittadini fanno fatica a confrontarsi con il carico fiscale richiesto ad oggi dallo Stato.

Al riguardo sono state presentate diverse risoluzioni ed interrogazioni parlamentari che invitano ad attuare una complessiva riforma del sistema tributario con particolare riferimento **all'imposizione sui redditi delle persone fisiche**, al fine di migliorarne l'equità e l'efficienza e semplificarne in modo massiccio le procedure e il funzionamento.

Ciò premesso:

- si propone di introdurre la **deducibilità dell'IMU nell'anno successivo al pagamento** (attualmente prevista solo per le persone giuridiche e solo sugli immobili ad uso diverso dall'abitativo) **anche per le persone fisiche e per le abitazioni**. Tale misura consentirebbe, tramite una riduzione indiretta del carico fiscale, di non intaccare le risorse delle amministrazioni locali ma di avere, a favore del cittadino, un recupero fiscale, nella dichiarazione dei redditi, nell'anno successivo andando ad incentivare l'investitore nell'acquistare casa al fine, anche, di poterla concedere in locazione, raggiungendo il duplice obiettivo di contribuire a rivitalizzare il mercato immobiliare e facilitare l'accesso alla casa, contrastando la piaga sociale dell'emergenza abitativa.

- si propone di **introdurre in maniera permanente la cedolare secca per i redditi derivanti da contratti di locazione di tutti gli immobili ad uso diverso dall'abitativo** (negozi, uffici, laboratori artigianali, capannoni ecc...) senza, quindi, le limitazioni attualmente previste dall'art.1, comma 59 L. 30/12/2018, n. 145.

- si propone di **introdurre in maniera strutturale per tutto il 2021 il credito d'imposta, a favore del locatario, del 60% del canone di locazione cedibile al locatore** previo suo consenso consentendo l'eventuale sconto diretto dal pagamento del canone.

Si ritiene opportuno che tale beneficio debba avere carattere generale ovvero riguardare tutte le attività commerciali e professionali, pur mantenendo fermo un rigido criterio selettivo in relazione alla perdita di fatturato su base annuale e non mensile.

Da anni si assiste ad una **desertificazione dei nostri centri storici** a causa di un continuo aumento di negozi e botteghe artigianali sfitte. Questa situazione si è aggravata a seguito della chiusura forzata totale o parziale di molte attività commerciali e professionali dettata dalla situazione pandemica.

A questo consegue anche un maggiore degrado delle città, ma soprattutto una maggiore insicurezza per gli abitanti.

A ciò si aggiunge il fatto che **molte attività commerciali e professionali sono in forti difficoltà economiche** a seguito delle ingenti perdite causate dalla crisi economica generata sia dai provvedimenti restrittivi che dai timori e dalle incertezze dovuti al Covid-19.

Da qui la necessità di misure incentivanti forti tali da sostenere sia il mercato immobiliare sia il commercio.

Non si può ignorare come **con il lockdown sia stato ulteriormente favorito il commercio elettronico** tant'è che anche chi non ne faceva uso è stato costretto a ricorrervi.

La chiusura forzata dei negozi ha, quindi, indirizzato all'acquisto online anche quella parte di mercato abituata al commercio al dettaglio che potrebbe non riprendere gli acquisti in negozio ed ora più che mai è, quindi, **necessario intervenire con agevolazioni fiscali che consentano la ripresa del mercato del commercio "fisico"**.

La riduzione dell'imposizione sui locali commerciali andrebbe a favorire la loro locazione, contribuendo a risolvere le criticità sopra elencate come dimostrato dal consistente aumento del numero dei negozi affittati nel 2019 a seguito dell'introduzione, appunto, della cedolare secca, per

i contratti di locazione stipulati nel 2019 aventi ad oggetto gli immobili classificate nella categoria catastale C1 (negozi e botteghe).

Questa misura è inoltre orientata **ad agevolare la riqualificazione delle città**.

Infine dal “Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva”, allegato alla nota di aggiornamento del Def 2019, emerge come, per effetto dell'introduzione della cedolare secca, il tax gap del comparto – vale a dire il divario fra il gettito teorico e gettito effettivo – sia diminuito, dal 2012 al 2017, del 50,45 % .

Ciò testimonia il successo della cedolare secca per le locazioni abitative, che ha portato ad una **considerevole emersione di gettito** e che potrebbe essere replicato anche per tutte le locazioni commerciali.

2.3. Proposte in materia di rilancio e incentivazione del settore turistico

Considerato che il settore turistico contribuisce al PIL nazionale per circa il 13% e, unitamente a quello immobiliare, tra loro strettamente interconnessi, raggiungono circa il 35% (pertanto oltre un terzo del prodotto interno lordo nazionale), a seguito della forte crisi che ha subito e sta subendo tale settore a seguito delle restrizioni alla mobilità dettate dalla situazione sanitaria, si presentano le seguenti proposte:

- si propone che **il ricavato dell'imposta di soggiorno sia canalizzato a favore di iniziative o misure di incentivazione fiscale a sostegno delle imprese turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare**.

In sostanza, si richiede che i Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno ai sensi dell'art. 4 D.lgs.n.23/2011, destinino il relativo gettito, riscosso nel periodo 1 gennaio 2019 - 31 dicembre 2021, per finanziare misure a sostegno di quelle imprese (turistico-ricettive e di intermediazione immobiliare) che siano, per legge, responsabili del pagamento dell'imposta stessa, in virtù della terribile crisi che ha colpito e sta continuando a colpire l'intero comparto.

Considerato che il primo comma dell'art. 4 del D.lgs.n.23/2011 dispone che il gettito relativo all'imposta di soggiorno sia destinato al finanziamento di interventi in materia di turismo, si ritiene giustificato il **sostegno a quelle imprese che stimolano e contribuiscono ad attrarre turisti e quindi ad alimentare il settore** e che si trovano più gravemente esposte alle conseguenze economiche derivanti da questa emergenza.

A titolo esemplificativo **le misure di supporto potrebbero concretizzarsi in forme di deducibilità fiscale o di credito d'imposta** in relazione ad oneri comunali quali l'imposta sulla pubblicità/affissioni, passo carraio/tassa occupazione di spazi e aree pubbliche, eventuali imposte di scopo, Imu o Tari o altro.



Si ritiene, infatti, che l'emergenza consenta allo Stato di intervenire straordinariamente nell'ambito delle Entrate locali, inibendo temporaneamente la discrezionalità dei Comuni in ordine alla destinazione ultima delle risorse incassate tramite l'imposta di soggiorno.

- si propone di **non prevedere normativamente la trasformazione obbligatoria in imprenditore del proprietario che decidesse di affittare per periodi brevi più di 4 appartamenti** con tutte le conseguenze che ne deriverebbero (p.lva, adempimenti e burocrazie connesse) andando a disincentivare un settore, quello delle locazioni turistiche, che negli ultimi cinque anni è stato trainante per l'intero comparto.

In Italia c'è già la normativa del Codice Civile che stabilisce le caratteristiche dell'impresa e non si può non convenire che **la decisione di divenire imprenditore debba essere rimessa esclusivamente ad una libera ed autonoma scelta del singolo cittadino.**

La locazione breve incide positivamente sull'economia locale, favorisce il turismo, oggi in grande crisi, incentiva la svolta "green" con la ristrutturazione e riqualificazione degli immobili locati, contribuisce al decoro urbano abbellendo le città e spesso riqualificando e rivitalizzando i vecchi borghi abbandonati oltre a contribuire a rendere vivo il mercato immobiliare aumentando, in particolare, la domanda immobiliare sia da parte degli investitori nazionali che internazionali.

L'introduzione di tale norma di fatto disincentiverebbe fortemente i proprietari e in generale l'investimento in immobili da destinare alla locazione di breve periodo proprio nel momento in cui la pandemia ha "tagliato le gambe" al turismo e al settore immobiliare.

Per tali ragioni riteniamo tale norma (art. 100 del disegno di legge in esame) essere fortemente inopportuno in questo periodo in cui il settore del turismo è fortemente in crisi e i redditi della classe media sono sempre più esigui, andando a determinare, se approvata, un ulteriore impoverimento dell'economia di questo Paese.

2.4. Proposte finalizzate a favorire l'accesso alla casa e a contrastare l'evasione fiscale e l'abusivismo in ambito immobiliare favorendo la legalità e trasparenza

- si propone di **ripristinare il Fondo di Garanzia Consap "mutui prima casa" come previsto prima dell'entrata in vigore del Decreto Agosto (D.L. n. 104/2020)** con la previsione non della destinazione esclusiva ma in via prioritaria per determinate categorie di soggetti (quali le giovani coppie oppure i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, nonché i giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico).



Si ritiene strategico estendere nuovamente tale Fondo di Garanzia (che consiste nel rilascio di garanzie statali a copertura del 50% della quota capitale per mutui ipotecari fino a 250.000 euro erogati per l'acquisto - anche con interventi di ristrutturazione con l'accrescimento dell'efficienza energetica - degli immobili adibiti a prima casa) a tutti, seppur con il mantenimento della via prioritaria per determinate categorie di soggetti, in quanto **in questi anni ha avuto una funzione decisiva per il mercato immobiliare quale leva strategica per il settore** per tre ordini di ragioni:

- facilita l'accesso alla casa intesa come abitazione principale
 - incentiva il percorso di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare
 - contribuisce alla vitalità del mercato immobiliare e quindi dell'economia del Paese.
- si prevede **a favore del cittadino la detrazione dell'Irpef del 50% della provvigione corrisposta da entrambe le parti contraenti all'agente immobiliare per l'attività svolta in relazione alle compravendite di immobili da adibire a "prima casa" e per un importo non superiore ad euro 10.000 per dieci annualità.**

Il beneficio fiscale, peraltro già in vigore nella misura del 19% per importi fino a 1.000 Euro (art.15 D.P.R. 22/12/1986, n. 917) è giustificato alla luce della necessità, innanzitutto, di favorire l'accesso alla "casa".

La misura, infatti, resta limitata all'onere sostenuto per la provvigione versata per l'acquisto della prima casa.

L'innalzamento della detrazione non è solamente dovuto ad un ragionevole adeguamento rispetto ad una disposizione introdotta più di dieci anni fa, ma si pone quale triplice finalità di **favorire l'accesso alla casa**, in piena coerenza con l'attuale detrazione in essere, di **favorire la legalità e la trasparenza del mercato** contrastando il preoccupante fenomeno dell'abusivismo che dilaga nel settore dell'intermediazione immobiliare e, in ultimo, **di favorire la lotta all'evasione fiscale** determinando un cospicuo recupero in termini di gettito a favore dell'Erario.

Oltre alla più generale necessità di abbassamento del prelievo fiscale sugli immobili (su cui, lo si ricorda, grava dal 2012 una patrimoniale di 22 miliardi di Euro) è necessario intervenire, a livello di tax expenditures, anche su quanto viene versato dal consumatore per l'acquisto di immobili - quantomeno nei limiti degli acquisti per immobili da destinare all'abitazione principale - dal momento che il settore immobiliare rimane tra i pochi a non aver ancora subito un'inversione di tendenza dopo la crisi del 2008.

La crisi economica indotta dalla situazione pandemica rende ancora più giustificabile l'adozione di tale misura.

Da un calcolo del nostro Centro Studi Fiaip si prevede un **recupero in tre anni di circa 900 milioni.**



- Si propone di **equiparare l'IVA della provvigione corrisposta al mediatore all'aliquota ridotta del 4% coerentemente con le aliquote agevolate stabilite per l'acquisto della casa da adibire ad abitazione principale** sia in caso di vendita da privato che da persona giuridica.

La misura riguarda solo le compravendite "prima casa" e di un valore fino a 250.000.

L'obiettivo è quello di **favorire l'accesso alla casa** attraverso una misura che riprende quanto già previsto dal legislatore in ordine alle agevolazioni fiscali in vigore per l'acquisto della "prima casa". Rappresenta infatti una **misura di equità sociale** che consente di ridurre almeno una delle innumerevoli voci di spesa che l'acquirente si trova a dover sostenere per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione, oltre a soddisfare, di fatto, ragioni di coerenza sistematica dal punto di vista fiscale relativamente all'acquisto "prima casa".

Da un calcolo del nostro Centro Studi Fiaip si prevede un **recupero in tre anni di circa 850 milioni.**

- si propone di **estendere, a tutti gli eventuali partecipanti all'atto di trasferimento immobiliare**, al di là **dei contraenti**, l'obbligo di dichiarazione e indicazione in atto pubblico dei propri dati identificativi **e, in caso di compenso percepito da un professionista presente, l'indicazione del numero della fattura e della modalità di pagamento eliminando**, nel contempo l'obbligo di indicazione **in atto del compenso percepito dall'agente immobiliare o da altro professionista presente.**

Si ritiene di introdurre inoltre l'obbligo, da parte del Notaio, di effettuare, in caso di assenza dell'iscrizione al Registro delle Imprese/REA ex art. 73 del D.lgs.n.59/2010 (ex ruolo) del mediatore intervenuto, una specifica segnalazione alla Camera di Commercio competente per l'eventuale irrogazione delle conseguenti sanzioni di legge.

Si propongono, quindi, alcune modifiche al comma 22 dell'art.35 del D.L.n. 223/2006, utili a **contrastare l'abusivismo professionale e, al tempo stesso, l'elusione e l'evasione fiscale.**

Nello specifico, si propone di modificare la lettera "d" del comma 22, sostituendo l'obbligo di dichiarazione, in capo alle parti in sede di rogito, dell'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione con l'obbligo di dichiarazione del numero della fattura rilasciata dal mediatore per l'attività svolta, ferma restando la dichiarazione delle analitiche modalità di pagamento della provvigione.

Con tale soluzione **vengono salvaguardate allo stesso tempo la trasparenza e tracciabilità della provvigione e la riservatezza richiesta dalle parti contraenti in merito all'ammontare della provvigione corrisposta.**

Come noto, infatti, non sono applicabili tariffe nel settore dell'intermediazione immobiliare (Provvedimento Antitrust n. 13035/2004), per cui la determinazione della provvigione è lasciata alla



libera contrattazione delle parti e, di conseguenza, non è raro che, da parte del mediatore e sulla base di quanto concordato con il cliente, possa essere riservato un diverso trattamento, ai fini del compenso, al venditore ed all'acquirente.

E' frequente, infatti, nella prassi, applicare percentuali diverse rispetto al prezzo dell'immobile nei confronti del venditore e dell'acquirente, con conseguente richiesta, proprio in sede di rogito, di chiarimenti all'agente immobiliare da parte dei contraenti per il diverso trattamento ricevuto.

Per evitare l'insorgere di questioni in ordine ad un'eventuale diversa percentuale applicata ai contraenti, senza per questo compromettere trasparenza e tracciabilità dei compensi, la soluzione che si suggerisce è, dunque, quella di sostituire, in sede di dichiarazione al rogito, l'ammontare della provvigione con l'indicazione del numero della fattura rilasciata.

Si suggerisce, inoltre, di inserire **l'obbligo per il Notaio di richiedere i dati identificativi di tutti coloro che intervengano in sede di rogito**, al di fuori chiaramente delle parti contraenti.

Lo scopo è quello di dare un forte impulso alla lotta all'abusivismo ed all'emersione del sommerso.

Non è raro, infatti, che si presentino all'atto della compravendita e a vario titolo anche persone diverse dalle parti contraenti, per cui certificare, come proposto attraverso l'emendamento, l'identità delle persone che intervengono e a quale titolo intervengano, permetterebbe di **individuare più facilmente eventuali operatori abusivi** (si pensi, ad esempio, ad una persona che, con frequenza sistematica, intervenga in più rogiti in uno stesso arco temporale).

Occorre, quindi, adottare misure di contrasto all'abusivismo professionale che da sempre si registra nel settore con conseguenti sacche di evasione che lo Stato, di frequente, ignora.

Dal punto di vista delle entrate, inoltre, se si considera una media di 180.000 compravendite annue che vengono nascoste al fisco per una provvigione media evasa del 5 % (complessiva tra venditore ed acquirente, ossia 2,5% per parte contraente per un prezzo medio dell'immobile di 120.000 Euro) si avrebbe un recupero di oltre **un miliardo di Euro di imponibile che tra la tassazione evasa e il mancato incasso dell'IVA si tradurrebbero in circa 550 milioni annui che, ad oggi, sfuggono alle casse dell'Erario.**

3. Conclusioni

Nel concludere si propone di istituire un'apposita **"Cabina di regia per lo sviluppo immobiliare, la casa e l'edilizia"**, proposta già avanzata in più occasioni unitamente a varie associazioni del comparto immobiliare e che ora appare non più procrastinabile in vista delle urgenti iniziative da assumere per la ripresa economica post emergenza, evitando così la dispersione delle competenze tra i vari Ministeri (Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze e Ministero delle Infrastrutture).



E' innegabile che il settore immobiliare, che ricomprende anche e sempre più l'ambito turistico, sia strategico per l'intera economia nazionale così come è innegabile che sia da considerarsi un settore sempre più "trasversale", con rilevanti ricadute sull'intera collettività sia in termini economici che sociali.

Fiaip auspica, quindi, che le proposte avanzate vengano recepite, invertendo la tendenza sino ad oggi adottata di attenzione marginale al comparto, con la convinzione che le stesse possano contribuire fattivamente e in tempi brevi a rilanciare l'intera economia nazionale.