

Promemoria presentato alla V e VI Commissione Permanente da

Is.I.V.I.¹

(Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare)

e da

FIABCI ITALIA,

capitolo italiano della International Real Estate Federation²,

in merito al DL n. 223/06 per quel che concerne il settore immobiliare ed una diversa ipotesi di finanziamento dello sviluppo economico e sociale del

Paese usando un settore immobiliare efficiente e regolamentato.

¹ Is.I.V.I. (www.isivi.it), con sede in via Lanzzone 7 a Milano 20123, tel 02-86467831 fax 02 8057446 email: isivi@isivi.it) è un'organizzazione di valutatori del valore e del rischio (Rating) degli immobili, "full member" per l'Italia della TEGoVA: l'organizzazione che unisce 38 associazioni di valutatori di tutti i Paesi europei e che ha l'obiettivo di armonizzare le procedure e le tecniche di valutazione (del valore e del rischio) degli immobili, utilizzate nei diversi paesi dell'Europa e la figura stessa del valutatore. In applicazione della Direttiva EU 36/2005, sta sottoponendo a pubblica consultazione la "common platform" per la valutazione immobiliare.

Tra le numerose attività svolte Is.I.V.I. ha recentemente tradotto, in collaborazione con il Politecnico di Milano, in convenzione con la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, gli EVS -*European Valuation Standards* - in cui è contenuta la "Guidance XIV" relativa alla valutazione del rischio immobiliare di particolare rilevanza per l'applicazione di Basilea 2, ove l'applicazione di criteri condivisi del rischio può consentire alle Banche di avere solo il 4%, invece dell'8% di capitali propri, rispetto all'entità dei mutui erogati. Le EVS, nella traduzione italiana, saranno presentate pubblicamente quest'autunno.

L'organizzazione ha promosso l'anno scorso, 11 Marzo 2005, presso la Sala dei Giureconsulti in piazza Duomo a Milano una pubblica manifestazione sul "Rating immobiliare", che ha avuto una larga e qualificata partecipazione. L'IsIVI ha l'onore, il 28 Aprile scorso, di avere avuto eletto il proprio Segretario Generale, Alex Benedetti, a Segretario Generale della TEGOVA.

L'IsIVI ha promosso altresì, con altri, il giorno 8 Giugno 2006 presso la Sala della Camera di Commercio di Milano un convegno su strumenti finanziario-immobiliare (Mortgage Backed Securities e Cover Bonds) che potrebbero essere, se usati con le dovute cautele, come in Germania, Spagna, Irlanda etc, particolarmente utili per lo sviluppo della nostra economia e potrebbero avere un impatto dimensionalmente pari a diverse manovre economiche.

² FIABCI ITALIA (www.fiabci.it), con sede in Corso Venezia 49 a Milano 20121, tel 0276202 - email: info@fiabci.it) è il capitolo italiano della International Real Estate Federation (www.fiabci.org).

L'International Real Estate Federation rappresenta tutte le categorie del settore privato, che operano nell'immobiliare, oltre 117 associazioni professionali di categoria aderenti, oltre a molte migliaia di iscritti individuali. L'organizzazione dal 1951 è una NGO in "consultative status" con le Nazioni Unite ove rappresenta tradizionalmente il "private sector of Real Estate industry". Ha capitoli nazionali attualmente in 56 nazioni, compresa Cina, India e Russia. Partecipa ai lavori di importanti commissioni dell'O.N.U. a New York ed a Ginevra, a Vienna, a Nairobi. Oltre ad essere in "partnership agreement" con UN- Habitat con la propria Global Housing Foundation, è stata nelle Nazioni Unite da Istanbul+5 nel 2001, promotrice dell'applicazione delle idee dell'economista peruviano Hernando de Soto, per lo sviluppo del PIL dei paesi poveri dando centralità ai property right ed allo sviluppo del settore immobiliare, in un quadro normativo equilibrato e condiviso, illustrate nel suo libro "The mystery of capitalism". Tale idee sono state, nell'ambito dell'UN-ECE (United Nations- Economic Commission for Europe) al centro dell'azione del Real Estate Advisory Group delle Nazioni Unite (UN-REAG) ed hanno contribuito a portare mediamente i Paesi dell'Est Europa da una partecipazione del settore immobiliare dall'1-2% nel 2001 al 7-8% nel 2005.

In occasione del sessantesimo anniversario delle Nazioni Unite, visto l'esito positivo sulle economie nazionali nell'Est europeo, è stata costituita una commissione, copresieduta da Hernando de Soto e Madleine Albright per valutare la opportunità dell'estensione a livello mondiale di queste idee. Al proposito FIABCI ha organizzato il 23 Giugno 2006 a Vancouver nell' World Urbanum Forum III del UN-HABITAT un importante evento.

A nome delle organizzazioni rappresentate³, si desidera:

1 - sottolineare i rischi economici e sociali per il nostro Paese, anche a livello europeo ed internazionale, determinati da alcuni provvedimenti contenuti nel DL n. 223 /06 per quel che concerne il settore immobiliare.

2 - evidenziare l'opportunità di finanziare la ripresa e lo sviluppo economico e sociale del nostro Paese, usando proprio un settore immobiliare efficiente e regolamentato. Grazie a provvedimenti che regolamentassero opportunamente strumenti finanziario-immobiliari, come per esempio gli MBS (Mortgage Backed Securities), già in uso in Germania, in Spagna, e in Irlanda, oltre che negli Stati Uniti, che consentissero di trasferire a terzi in un mercato immobiliare maturo, con tutte le opportune cautele, anche valutative, crediti e rischi bancari, si potrebbero mettere a disposizione del mondo produttivo risorse economiche dimensionalmente pari a diverse manovre economiche.

1.0 - Rischi economici e sociali per il nostro Paese, anche a livello europeo ed internazionale, determinati da alcuni provvedimenti contenuti nel DL n. 223 /06.

1.1 -Il DL n 223/06 contiene una serie di provvedimenti che riguardano il settore immobiliare. Vi è il rischio che non lo portino ad una migliore regolamentazione che eviti le distorsioni e gli abusi, come era intenzione del Governo, ma che danneggino questo settore, che concorre complessivamente per circa il 16% del PIL. **Questi provvedimenti porterebbero certamente introiti all'Erario, ma dimensionalmente modesti rispetto al danno economico che verrebbe dato complessivamente al settore, all'economia del Paese, alla sua competitività in ambito comunitario ed internazionale.**

1.2 - A quali provvedimenti ci si riferisce ?

Ai provvedimenti, a titolo esemplificativo, che:

a- non riconoscono l'attività immobiliare possa essere un'attività imprenditoriale, mentre in tutto il mondo il settore immobiliare è sempre più definito addirittura come

³ Come Presidente e legale rappresentate dell' Istituto Italiani di Valutazione Immobiliare (ISIVI) e per delega del Presidente e legale rappresentante di FIABCI ITALIA, Francesco Valletta.

“Real Estate industry” e la New York University ha una quindicina di diverse specializzazioni di laurea per questo settore imprenditoriale. La gestione attiva degli immobili, l’ “asset management” è considerata pressoché ovunque, ed in particolare nell'Europa comunitaria, un'attività imprenditoriale e non una rendita, ed è assentita pertanto la imposizione fiscale della VAT, l'equivalente della nostra IVA, tanto alle società immobiliari, quanto agli immobili in caso di vendita dei medesimi.

b- identificano, come società di comodo, società che rispetto al loro patrimonio netto hanno un fatturato in percentuale al di sopra di ogni media nel settore, penalizzando società assolutamente efficienti e tutt'altro che di comodo, peraltro escludendo, che per motivi oggettivi, alcune società attraversino delle difficoltà, e non possano giustificare degli scadenti risultati economici, in termini non omogenei con il contesto normativo europeo ed internazionale.

c- determinano, con un intreccio di disposti normativi, la retroattività dell'imposizione fiscale dal 1998, con la possibilità di ledere l'immagine del nostro Paese sul piano della certezza del diritto e la difficoltà di ritenere affidabili “business plans” aventi come oggetto immobili situati in Italia.

1.3 -Quali rischi economici e sociali?

Questi i principali rischi economici e sociali:

a- Discesa del rating degli immobili in Italia. Senza entrare nei dettagli tecnici (vedasi comunque: “European Valuation Standard :Guidance XIV: Rating Immobiliare”, tradotta in italiano, sul sito www.isivi.it), questi provvedimenti potrebbero determinare un deciso aumento del rischio Paese Italia, con la discesa del rating immobiliare degli immobili, rispetto agli altri paesi della comunità e del mondo, con l'effetto che:

a1- un qualunque investitore per investire in immobili nel nostro Paese, richiederebbe a parità di investimento un ritorno maggiore. Qualora un investitore avesse degli investimenti in corso, questi potrebbe essere portato a vendere ed ad investire altrove dove il rapporto rischio-ritorno è più conveniente.

a2- l'aumento del rischio immobiliare in Italia potrebbe avere preoccupanti risvolti per l'applicazione di Basilea 2 da parte delle Banche. Si noti che le Banche saranno tenute ad avere capitali propri per il 4% o l'8% a secondo del livello di rischio. Se mai dovessero le Banche per il finanziamento di immobili in Italia per l'alto rischio continuare ad avere capitali propri dell'8%, invece che del 4%, si rischia di veder dimezzata la capacità di credito per mutui immobiliari nel nostro Paese, con effetti difficili da valutare, ma seriamente preoccupanti per la nostra competitività.

b- La consistente diminuzione del valore di mercato degli immobili strumentali e

possibili effetti. Questi provvedimenti, se mantenuti, potrebbero determinare una consistente diminuzione della redditività degli immobili strumentali, che valutati con l'approccio reddituale, avranno diminuito in modo consistente il loro valore di mercato.

In un mercato immobiliare maturo, come l'attuale, questa consistente diminuzione del valore di mercato degli immobili strumentali per motivi fiscali, specie se fatta “detonare” da possibili “shortage” di liquidità per misure di retroattività fiscale, per le imposte di registro sulle affittanze, per l'impossibilità di scaricare l'IVA, per la definizione restrittiva di società di comodo, etc., avrebbe da sola un rilevante impatto economico sull'attivo delle aziende e sociale per le ovvie ricadute.

La diminuzione del valore di mercato non lascerebbe indenne, per un effetto di trascinamento, il comparto residenziale ove le Banche si sono spinte a mutuare per percentuali molto alte. In questa situazione, una consistente riduzione del valore degli immobili residenziali, mentre tende al rialzo il tasso di interesse sui mutui, potrebbe determinare nel nostro Paese una situazione di estrema gravità sociale, pari a quella che si è verificata in altri Paesi all'avvio della finanziarizzazione del mercato immobiliare (per esempio USA). Potrebbe essere aggravata dal fatto che in Italia gli immobili sono per i mutui una garanzia accessoria; quindi quando una persona non pagasse più il mutuo e l'immobile venisse venduto all'asta per una somma inferiore alla somma mutuata, la stessa persona sarebbe comunque obbligata a pagare la differenza alla Banca.

Senza che si verificano situazioni di tale gravità, la sola consistente diminuzione del valore di mercato degli immobili residenziali determinerebbe per milioni di famiglie un consistente impoverimento, con conseguenze anche sui consumi.

2.0 - Un'opportunità per finanziare la ripresa e lo sviluppo economico e sociale del nostro Paese, usando proprio un settore immobiliare efficiente e regolamentato.

2.1 **Un maxiemendamento** che rinunciassero ad introdurre elementi di retroattività fiscale, restituisse il valore imprenditoriale all'attività immobiliare mantenendo l'IVA per gli immobili strumentali e per le attività connesse, discriminando correttamente la rendita, la speculazione immobiliare e le società di comodo, che potrebbero abbassare il *rating* immobiliare del nostro sistema paese, darebbe al legislatore un'opportunità importante per finanziare la ripresa e lo sviluppo economico e sociale del nostro Paese, usando proprio di un settore immobiliare efficiente e regolamentato, con una liquidità pari dimensionalmente a diverse manovre economiche.

2.2 Un settore immobiliare, efficiente e regolamentato, consentirebbe al legislatore di disciplinare, con tutte le cautele del caso, anche dal punto di vista valutativo, strumenti finanziario-immobiliari, che sono in uso da tempo con successo in Germania, Spagna ed Irlanda in Europa ed oltre oceano negli Stati Uniti, come i Mortgage Backed Sicurities ed i Covered Bonds.⁴

In un mercato immobiliare maturo come il nostro, c'è l'opportunità di consentire alle Banche di cedere i crediti derivanti da mutui garantiti da immobili a soggetti terzi, con tutte le cautele finanziarie e valutative. Liberando le Banche risorse proprie dal un settore immobiliare maturo ma stabile ed efficiente, queste potrebbero avere la possibilità di finanziare lo sviluppo. Il trasferimento di crediti dagli istituti di credito ai terzi con le dovute cautele consentirebbe alla banche di erogare nuovi prestiti, facendo circolare, in linea con i criteri previsti da Basilea 2, un volume doppio di capitali.

Milano, 8 Luglio 2006

dott. ing Enrico Campagnoli
Presidene IsIVI e delegato FIABCI ITALIA

⁴A tal proposito Is.I.V.I., in cooperazione con l'OSMI - Borsa Immobiliare e la FIABCI in data 8 giugno 2006 un convegno dal titolo "Mortgage Backed Securities (MBS): caratteristiche, aspetti tecnici, legali e ruolo del valutatore" (www.isivi.it/customer.html).