

Relazione

ai sensi dell'art. 6, comma 4, della legge n. 234/2012

Oggetto dell'atto:

Proposta di REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO relativo alle statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali

- **Codice della proposta:** COM(2025) 100 final
- **Codice interistituzionale:** 2025/0052(COD)
- **Amministrazione con competenza prevalente:** Istat

Premessa: finalità e contesto

Il Comitato europeo per il rischio sistemico europeo (CERS) ha evidenziato la necessità di produrre nuovi dati relativi agli immobili commerciali (Raccomandazioni ESRB /2016/14 e ESRB/2019/3).

Le statistiche non finanziarie relative al mercato immobiliare non residenziale fisico ricadono tra le responsabilità della Commissione (Eurostat) e del Sistema statistico europeo (SSE). Attualmente esistono poche fonti ufficiali relative a tali statistiche, per cui la disponibilità di un numero maggiore di dati statistici sarebbe fondamentale per i responsabili politici al fine di valutare potenziali rischi per la stabilità finanziaria.

Il regolamento quadro proposto si prefigge l'obiettivo generale di definire un quadro comune per lo sviluppo, la produzione e la diffusione di statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali (CRE), con particolare riguardo a:

- (a) Licenze edilizie (numero di abitazioni, superficie utile)
- (b) Avvio e completamento dei lavori di costruzione (superficie utile)
- (c) Indici dei prezzi degli immobili non residenziali
- (d) Indici dei canoni di locazione degli immobili non residenziali
- (e) Valore delle operazioni immobiliari non residenziali.

A causa della disponibilità limitata di fonti di dati e della qualità insufficiente delle statistiche, gli indicatori relativi ai tassi di rendimento delle locazioni e ai tassi di sfritto raccomandati dal CERS non sono inclusi nel presente regolamento.

Con riguardo alle consultazioni dei portatori di interessi, la Commissione ha pubblicato dal 27/11 al 25/12/2023 sul portale "Have your Say" il documento sull'iniziativa legislativa inerente le statistiche immobiliari commerciali per raccogliere dei contributi; cinque associazioni immobiliari europee hanno concordato sull'urgente necessità di migliorare le statistiche sugli immobili commerciali. La proposta giuridica è stata discussa dal gruppo *Directors of Macro-Economic Statistics and Business Statistics* nel

dicembre 2023. Nella riunione del febbraio 2024, il Comitato del SSE è stato consultato sul progetto di proposta e ha riconosciuto le richieste crescenti da parte degli utenti.

A. Rispetto dei principi dell'ordinamento europeo

1. Rispetto del principio di attribuzione, con particolare riguardo alla correttezza della base giuridica

La proposta rispetta il principio di attribuzione. La base giuridica per l'adozione del regolamento è stata individuata correttamente nell'articolo 338 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, il quale consente al Parlamento europeo e il Consiglio, attraverso la procedura legislativa ordinaria, di adottare misure per l'elaborazione di statistiche laddove necessario per lo svolgimento delle attività dell'UE.

2. Rispetto del principio di sussidiarietà

Un atto legislativo dell'Unione che definisca i concetti statistici e i requisiti di qualità comuni rappresenta un chiaro quadro di riferimento europeo che consente agli Stati membri di assicurare coerenza e comparabilità dei dati. Statistiche comparabili sono essenziali per i responsabili politici sia negli Stati membri che a livello dell'UE. Pertanto, la proposta rispetta il principio di sussidiarietà.

3. Rispetto del principio di proporzionalità

La proposta rispetta il principio di proporzionalità in quanto mira a garantire la qualità e comparabilità delle statistiche europee attraverso un quadro di riferimento giuridico che consente di applicare gli stessi principi in tutti gli Stati membri.

B. Valutazione complessiva del progetto e delle sue prospettive negoziali

1. Valutazione del progetto e urgenza

Il regolamento si propone di produrre una serie di indicatori statistici pertinenti per il monitoraggio della stabilità finanziaria e l'elaborazione della politica economica e monetaria generale attraverso un contesto legislativo armonizzato. La valutazione delle finalità generali della proposta è, pertanto, nel suo complesso, positiva.

Tuttavia, l'adeguamento del sistema statistico nazionale per la produzione di indicatori CRE costituirà una grande sfida. A titolo esemplificativo, la raccolta dati relativi ai lavori iniziati e terminati non consente al momento di procedere in modo affidabile al calcolo degli indicatori richiesti. Parimenti, si riscontrano delle criticità nell'adeguamento ai nuovi requisiti richiesti con riguardo alle licenze edilizie, soprattutto tenendo conto delle possibili nuove disaggregazioni previste negli atti di attuazione, nonché sugli indicatori relativi ai prezzi degli immobili, canoni di locazione degli immobili non residenziali e valore delle operazioni immobiliari non residenziali. Per questa ragione, sarà necessario un investimento considerevole di risorse nello sviluppo delle metodologie pertinenti e, più in generale, per l'adeguamento del sistema statistico nazionale.

Al fine di consentire l'attuazione del regolamento, occorrerà garantire agli istituti nazionali di statistica degli Stati membri l'accesso alle informazioni di base richieste provenienti da fonti di dati amministrativi (quali ad es. registri delle operazioni immobiliari, atti notarili e licenze edilizie) e dati detenuti da privati e altre amministrazioni, tra cui le amministrazioni locali.

2. Conformità del progetto all'interesse nazionale
Se si tiene conto delle finalità principali della proposta e del fatto che i responsabili politici e gli altri utenti delle statistiche sono in grado di prendere decisioni appropriate solo se possono basarsi su dati concreti, la proposta di regolamento è conforme all'interesse nazionale.
3. Prospettive negoziali ed eventuali modifiche ritenute necessarie od opportune
<p>Il regolamento segue l'iter della procedura legislativa ordinaria. Il Gruppo di lavoro del Consiglio dell'Unione europea responsabile per l'esame della proposta e relativa discussione è il Gruppo "Statistiche" (<i>Council Working Party on Statistics</i>). Nella riunione del 25 marzo 2025, la Commissione ha presentato la proposta al Gruppo. Trattandosi di un regolamento quadro che disciplina per la prima volta in modo organico questa materia, si prevede che il negoziato europeo richiederà un tempo congruo. Nelle previsioni della Commissione, l'atto dovrebbe essere adottato dal Parlamento europeo e dal Consiglio nel 2025, subito dopo la Commissione dovrebbe adottare le relative misure di esecuzione. La sua applicazione è prevista a decorrere dal 1° gennaio 2026. Sarà, pertanto, obbligatorio adeguarsi ai nuovi requisiti per sviluppare e produrre le statistiche richieste; ciò comporterà un aumento dell'onere amministrativo a carico degli istituti nazionali di statistica.</p> <p>Nel corso della negoziazione, si contribuirà in modo attivo all'esame della proposta, valutando di volta in volta le opportune modifiche per garantire un equilibrio tra le esigenze degli utenti delle statistiche e la necessità di mantenere sotto controllo l'onere gravante sugli Stati membri, con particolare riguardo all'Italia. Le proposte di modifica potrebbero riguardare l'architettura giuridica, l'introduzione di clausole di salvaguardia adeguate (anche in riferimento alla richiesta di fornire dati retrospettivi e alla decorrenza del primo periodo di riferimento dei dati) e le deroghe; considerati l'aumento dell'onere e il tempo necessario per adeguarsi ai nuovi requisiti, occorre prevedere dei termini congrui attraverso una possibile estensione delle deroghe.</p>

C. Valutazione d'impatto

1. Impatto finanziario
La proposta di regolamento, una volta adottata, porrà l'obbligo di fornire nuovi dati statistici, con conseguente necessità di adeguarsi ai nuovi requisiti. In termini di oneri amministrativi, l'impatto principale riguarderà gli istituti nazionali di statistica, che dovranno investire risorse per l'elaborazione e la produzione delle statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali.
2. Effetti sull'ordinamento nazionale, sulle competenze regionali e delle autonomie locali
Non vi sono state precedenti esperienze di normativa in questo settore statistico. La scelta del regolamento quale strumento giuridico evita che vi sia necessità di un processo di recepimento per gli Stati membri.
3. Effetti sull'organizzazione della pubblica amministrazione
Al fine di soddisfare la richiesta di nuovi dati, sarà necessario un adeguamento significativo del Sistema statistico nazionale (Sistan) con relativi oneri. Per quanto riguarda le licenze edilizie e l'avvio e completamento dei lavori di costruzione si prevede un coinvolgimento di comuni e altre amministrazioni locali.
4. Effetti sulle attività dei cittadini e delle imprese
Il regolamento si propone di migliorare la qualità, la comparabilità e la coerenza delle statistiche europee, in modo che i responsabili politici, le imprese e i cittadini in generale siano in grado di prendere decisioni appropriate basate su dati concreti. L'onere aggiuntivo a carico delle famiglie, delle imprese e delle amministrazioni locali dovrebbe essere limitato o nullo.

Altro

- *Altre amministrazioni interessate:*

Tabella di corrispondenza
ai sensi dell'art. 6, comma 5, della legge n. 234/2012

(D.P.C.M. 17marzo 2015)

Oggetto dell'atto: Proposta di REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO relativo alle statistiche non finanziarie sugli immobili non residenziali
<ul style="list-style-type: none">– Codice della proposta: COM(2025) 100 final– Codice interistituzionale: 2025/0052(COD)– Amministrazione con competenza prevalente: Istat

Disposizione del progetto di atto legislativo dell'Unione europea (articolo e paragrafo)	Norma nazionale vigente (norma primaria e secondaria)	Commento (natura primaria o secondaria della norma, competenza ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, eventuali oneri finanziari, impatto sull'ordinamento nazionale, oneri amministrativi aggiuntivi, amministrazioni coinvolte, eventuale necessità di intervento normativo di natura primaria o secondaria)
Lo schema di Regolamento si compone di 21 Considerando, 13 articoli e un allegato che specifica le variabili richieste.	<u>Fonti primarie</u> - D.lgs. 6 settembre 1989, n. 322 Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica;	Il regolamento proposto stabilisce un quadro normativo per le statistiche europee pilota e di fattibilità e i potenziali contributi finanziari. Non vi sono state precedenti esperienze di normativa in questo settore statistico: <u>la materia è disciplinata per la prima volta.</u>
<i>Articolo 1 - Oggetto</i>		L'articolo riporta l'ambito del regolamento proposto rivolto a disciplinare per la prima volta le statistiche europee non finanziarie sugli immobili non residenziali.
<i>Articolo 2 - Definizioni</i>		L'articolo 2 riporta le definizioni ai fini del presente regolamento.
<i>Articolo 3 – Fonti e metodi</i>		L'articolo 3 descrive fonti e metodi (indagini, dati amministrativi e altre fonti)

<i>Articolo 4 – Accesso ai dati</i>		L'articolo 4 descrive le modalità di accesso ai dati, in linea con la recente revisione del Regolamento 223/2009 relativo alle statistiche europee.
<i>Articolo 5 – Requisiti dei dati</i>		L'art 5 descrive i requisiti dei dati.
<i>Articolo 6 - Prescrizioni in materia di qualità e relazioni sulla qualità</i>		L'art 6 descrive le prescrizioni in materia di qualità e relazioni sulla qualità.
<i>Articolo 7 – Studi pilota</i>		L'art 7 descrive gli studi pilota che possono essere avviati dalla Commissione al fine di migliorare le statistiche europee in questione e valutare fattibilità e pertinenza di nuovi requisiti di dati.
<i>Articolo 8 – Finanziamento</i>		L'art 8 prevede un possibile contributo finanziario a carico del bilancio generale dell'Unione agli istituti nazionali di statistica e alle altre autorità nazionali indicate all'articolo 5, paragrafo 2, del regolamento (CE) n. 223/2009.
<i>Articolo 9 – Esercizio della delega</i>		Il potere di adottare atti delegati è conferito alla Commissione alle condizioni stabilite nell'articolo.
<i>Articolo 10 - Procedura di Comitato</i>		L'articolo stabilisce che la Commissione è assistita dal comitato del sistema statistico europeo istituito dal regolamento (CE) n. 223/2009 ai sensi del regolamento (UE) n. 182/2011.
<i>Articolo 11 - Derghe</i>		L'art 11 prevede la possibilità di concedere deroghe allo Stato membro della durata massima di tre anni.
<i>Articolo 12 - Modifiche del regolamento (UE) 2019/2152</i>		L'articolo stabilisce le modifiche del regolamento (UE) 2019/2152
<i>Articolo 13 – Entrata in vigore</i>		L'articolo prevede che il regolamento si applica a decorrere dal 1° gennaio 2026