

Rovere: “Rigenerazione urbana motore dello sviluppo”

Di Redazione - 5 Dicembre 2018



Il **mercato degli investimenti** immobiliari in Italia si stima chiuderà il 2018 con volumi pari a circa 7,5 miliardi di euro, in **decrescita del 35% rispetto al 2017** che era stato un **anno record** con transazioni per 11,4 miliardi di euro, un livello superiore a quello precedente la crisi. Il calo è imputabile, almeno nel primo semestre, principalmente alla **carenza di offerta** di prodotto istituzionale in prime location, come conferma l'ulteriore **compressione degli yield** che si attestano sui minimi storici (inferiori al 3,5% a Milano e inferiori al 4% a Roma).

I **capitali investiti continuano ad essere in prevalenza stranieri** (circa il 67%) e le asset class privilegiate dagli investitori istituzionali si confermano quelle degli uffici (35%) e del retail (34%), con una buona performance della logistica, che pesa per il 13% del totale transato, in calo rispetto al 2017 ma con aspettative di superare la soglia di 1 miliardo di euro entro fine 2018.

La città più attrattiva è **Milano**, con il 28% del totale transato, seguita da **Roma** con il 7%.

Nel settore degli uffici si registra un crescente interesse per progetti di sviluppo o riposizionamento in zone semicentrali di città primarie (...). Nel settore degli shopping center, si registra una generale cautela degli investitori guidata dal macrotrend dell'e-commerce (...). Viceversa il **mercato dell'high street retail si conferma particolarmente attivo**, sostenuto dal trend positivo dei consumi, con yield sui valori minimi, addirittura inferiori al 3%: Milano è sempre il mercato più attivo, seguito da Roma, Firenze, Torino e Bologna. Infine, la logistica è particolarmente attrattiva soprattutto nel segmento dell'ultimo miglio e presenta un'ulteriore riduzione della vacanti (...).

Il trend atteso nel 2019

Nel complesso, dunque, le prospettive per il 2019 sembrano essere condizionate da un lato dalla **carenza di prodotto prime** nel settore degli uffici, dall'altro lato dalla crescente cautela degli investitori verso il settore retail, anche in relazione all'impatto sui fatturati che si avrebbe con la **limitazione delle aperture festive annunciata dal Governo**.

In merito a questa eventualità, la nostra Associazione ha tempestivamente reagito, in accordo con il Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali, **denunciando le conseguenze negative della norma prospettata**, prima di tutto per le famiglie, che considerano le aperture domenicali un servizio essenziale per trascorrere del tempo in sicurezza ed avere accesso a servizi, occasioni di intrattenimento e acquisti a condizioni accessibili anche alle fasce più deboli (...).

Il dialogo con istituzioni e vigilanza

Sempre in tema di **competitività** e con riferimento alle società di servizi immobiliari, stiamo lavorando con il Mef per ottenere un provvedimento che **rimuova le eccessive limitazioni introdotte dal DM 30/2015 in materia di Esperti Dipendenti**. La volontà è quella di intervenire sull'identificazione del conflitto di interesse che, così come ora definito, penalizza le società più strutturate, rendendo incompatibile il ruolo di Esperto Indipendente per qualunque fondo gestito da una SGR qualora vengano offerti altri servizi immobiliari.

Il conflitto di interesse dovrebbe essere limitato esclusivamente al singolo Fondo e non esteso a tutta la Sgr (...). In tal modo il mercato delle valutazioni beneficerebbe in termini di trasparenza e professionalità, aprendosi ad un maggior numero di soggetti qualificati.

Assoimmobiliare è da sempre impegnata nell'obiettivo di **migliorare la trasparenza e l'adozione dei miglior standard professionali**, in costante e positivo confronto con le Autorità di Vigilanza, in particolare **Banca d'Italia e Consob** (...).

Insieme con EPRA – (European Public Real Estate), abbiamo presentato una lettera congiunta, che ha ottenuto anche l'appoggio di Pensions Europe, inviata al Ministro dell'Economia e ai Rappresentanti del Parlamento Europeo recante una proposta di modifica del regime SIIQ branch, sull'applicazione della ritenuta sui dividendi distribuiti dalle SIIQ a fondi pensione e OICR istituiti in altri paesi europei. Sempre con EPRA lavoreremo su Solvency II.

L'associazione è fortemente impegnata nelle tematiche relative alla sostenibilità energetica ed ambientale e ha partecipato al Tavolo Tecnico tra ENEA e Confindustria per la definizione delle linee guida sul monitoraggio energetico e il lavoro è stato completato con la pubblicazione del Working Paper associativo: "Linee Guida per il Monitoraggio energetico degli edifici per le diagnosi energetiche ex art. 8 del d.lgs. 102/2014" (...).

L'Associazione ha condotto, inoltre, una **disanima delle tematiche afferenti gli NPL**, trattando in particolare, in sede di Comitato: la liberazione degli immobili in fase esecutiva; la delega sulla commercializzazione dell'immobile; il decreto di trasferimento (coincidente con il saldo prezzo della vendita del bene); il mutuo in asta – l'accessibilità al finanziamento in asta a tutti i consumatori; il rinnovo del decreto legge n. 18/2016; l'estensione modalità di aggiudicazione e versamento in ambito fallimentare; la sospensione termini sulle convenzioni edilizie e/o Permessi a costruire.

Il Comitato Sgr, oltre a contribuire ad ulteriori interventi di semplificazione e aggiornamento della normativa, ha promosso, con la collaborazione di Nomisma e la partecipazione di tutte le SGR associate, un "Indice certificato dei Fondi immobiliari" (...).

Milano e Roma le città più attrattive

Gli investitori istituzionali tendono ad allocare i loro investimenti nei mercati più liquidi e quindi nelle grandi città: è per noi fondamentale avere un confronto costante e costruttivo con le amministrazioni cittadine, in particolare con Milano e Roma.

A Milano è proseguito il lavoro del tavolo "C'è Milano da fare", che raggruppa tutte le associazioni della filiera immobiliare e delle costruzioni e che ha dialogato in particolare con l'Assessore Maran durante tutta la predisposizione e la discussione del nuovo Piano di Governo del Territorio che sarà presto adottato: abbiamo portato le nostre proposte e osservazioni e abbiamo discusso, talvolta con una dialettica accesa ma sempre propositiva (...).

L'attuale bozza di PGT per Milano presenta indubbiamente elementi di novità e interesse, soprattutto in tema di flessibilità funzionale e di incentivi per gli ambiti di rigenerazione urbana. Continueremo a lavorare nei prossimi mesi affinché il PGT definitivo risponda pienamente alle sfide che Milano, la capitale economica del Paese, ha di fronte con l'obiettivo di consolidare il proprio primato di città tra le più attraenti e competitive in Europa, e non solo. In particolare, la riqualificazione degli ex Scali Ferroviari offre una opportunità unica di ripensamento delle funzioni urbane e di realizzazione di ambiziosi progetti di rigenerazione di aree della città.

A Roma, l'interlocuzione con l'Amministrazione è stata sinora più difficile, per le note complessità che la nuova giunta capitolina ha incontrato dopo il suo insediamento: una certa iniziale diffidenza nei confronti delle rappresentanze imprenditoriali non ha favorito la collaborazione e il dialogo sulle tematiche chiave del settore e questo ha portato, tra l'altro, all'adozione di un nuovo Regolamento per l'esercizio delle attività commerciali ed artigianali nel territorio della Città Storica, che, con il suo approccio fortemente restrittivo ed aleatorio nei confronti dell'insediamento delle medie superfici, rischia di allontanare da Roma l'interesse degli investitori istituzionali e degli operatori commerciali (...).

Rigenerazione urbana motore di sviluppo del Paese

La capacità delle città di essere attrattive e competitive è strettamente legata alla principale sfida che il nostro Paese affronta in questo momento, ossia la creazione di nuovo prodotto immobiliare: questa sfida, nel rispetto dell'obiettivo condiviso di riduzione del consumo di suolo, passa indubbiamente per la rigenerazione urbana e la rigenerazione di prodotto. In materia di rigenerazione urbana, l'Associazione, attraverso l'omonimo Comitato, ha formulato una proposta normativa che si pone l'obiettivo di favorire il complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, su aree caratterizzate da degrado urbanistico o socioeconomico, carenza o degrado di infrastrutture e servizi, presenza di infrastrutture dismesse o gravate da problematiche ambientali.

La rigenerazione urbana è il contraltare e l'alternativa strategica del consumo di suolo ed è un'assoluta priorità per il Paese, perché è funzionale alla rinascita delle città, all'ammodernamento del patrimonio immobiliare (pubblico e privato) esistente e alla realizzazione di un'infrastruttura che possa dare risposta alla domanda di nuove funzioni urbane e di edifici idonei ad ospitare le attività economiche, sociali, educative e la residenzialità in tutte le sue declinazioni.

La rigenerazione urbana è un tassello fondamentale dell'economia circolare, perché permette la bonifica dei suoli, favorisce la riduzione dei consumi di acqua e di energia e contribuisce alla riduzione delle emissioni e alla gestione dei rifiuti. Migliora la qualità ambientale e architettonica dello spazio recuperato, favorisce la realizzazione di infrastrutture digitali e la densificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità socioeconomica dei sistemi di mobilità collettiva.

Con la nostra proposta normativa chiediamo, dunque, al Parlamento di riconoscere questa priorità e di consentire la dichiarazione di pubblica utilità agli interventi di rigenerazione urbana e il ricorso agli accordi di programma (anche in variante agli strumenti urbanistici).

Chiediamo che gli interventi di rigenerazione urbana costituiscano ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali. Per chiarezza, la nostra proposta non riguarda gli immobili privi di titolo abilitativo o con totale difformità o gli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluti: non chiediamo e non vogliamo condoni. Come noto La Costituzione, all'art. 117 comma 3 attribuisce in materia di governo del territorio un ruolo centrale alle Regioni, che il legislatore nazionale dovrà incentivare, anche economicamente, a dotarsi di una normativa che persegua le finalità virtuose della rigenerazione, attraverso la concessione di incentivi, premialità e flessibilità delle funzioni (...).

E' poi necessario riconoscere che la concreta fattibilità degli investimenti in rigenerazione urbana sconta da un lato l'aggravio dei costi per le bonifiche dei terreni e degli edifici (brownfield vs. greenfield), che peraltro comportano ulteriori oneri legati alle lunghe e complesse procedure autorizzative da seguire, e dall'altro lato l'evidenza di ritorni calmierati dalla minore attrattività delle location interessate dalla rigenerazione urbana, che normalmente non sono prime e dunque non offrono valori di uscita elevati.

La nostra proposta prevede un articolato ventaglio di possibili incentivi e premialità, che possono consentire un adeguato ritorno economico per gli investitori: si va dal riconoscimento di volumetrie aggiuntive e premialità, alla riduzione dei contributi di costruzione e di urbanizzazione. La fattibilità dei progetti deve essere, inoltre, favorita da flessibilità nei volumi e nelle destinazioni.

La revisione delle politiche fiscali

Insieme alla rigenerazione urbana, l'altra priorità per il settore è la revisione delle politiche fiscali nell'ottica della rigenerazione del prodotto immobiliare.

Su questo tema Assoimmobiliare ha continuato a confrontarsi con le principali rappresentanze delle industrie complementari al real estate, sia italiane che internazionali, con la finalità di individuare tematiche di comune interesse su cui portare avanti strategie finalizzate, laddove possibile e opportuno, a una rappresentanza congiunta nei confronti dei decisori pubblici, in sede italiana ed europea. In particolare, nel mese di settembre abbiamo pubblicato con ANCE, e con il supporto di tutte le rappresentanze della filiera (tra cui gli ordini degli architetti e degli ingegneri, le cooperative di abitazione e Legambiente) il "Libro Bianco della Fiscalità Immobiliare", un vero e proprio Manifesto di proposte volte a definire i punti cardine di una politica industriale stabile e di lungo periodo, incentrata sugli ambiti strategici della gestione del territorio: rigenerazione urbana, sicurezza sismica e risparmio energetico. Il contributo di Assoimmobiliare al Libro Bianco ha toccato diversi ambiti, con un focus specifico sulle misure di incentivo della fiscalità residenziale. Sono le proposte riguardanti: i) il regime di imponibilità opzionale ai fini IVA delle cessioni e locazioni di fabbricati abitativi; ii) la cedolare secca (15%) sulle nuove locazioni di immobili abitativi, commerciali e ad uso ufficio in regime d'impresa; iii) l'imposta di registro nell'ambito delle permutazioni immobiliari; iv) le permutazioni e i trasferimenti con/da soggetti pubblici; v)

l'aliquota IVA ridotta al 5% per interventi di messa in sicurezza statica e bonifica amianto degli edifici residenziali; vi) l'aliquota IVA ridotta del 5% alle locazioni di fabbricati residenziali. Il Libro Bianco presentato a Roma ad una ampia platea di esponenti governativi e parlamentari è stato accolto con forti dichiarazioni d'interesse e tutti i rappresentanti delle istituzioni presenti si sono impegnati a supportarne le proposte.

Ad oggi, tuttavia, i provvedimenti attesi, in particolare a sostegno degli investimenti in immobili residenziali e nella riqualificazione e messa in sicurezza degli edifici, non sono presenti nella Legge di Stabilità e al contrario è stato emesso un provvedimento che ci preoccupa moltissimo (...).

Chiediamo dunque che sia dato un segnale tangibile di attenzione all'industria immobiliare, che sia riconosciuto il suo peso sull'economia nazionale e il suo contributo essenziale che offre agli investimenti privati, alla crescita del Pil, ai programmi di finanza pubblica e allo sviluppo sostenibile, diffuso e coeso del nostro Paese.