

COMUNICATO STAMPA

**LE PROPOSTE DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
PER IL RILANCIO ECONOMICO DEL PAESE:**

rigenerazione urbana, riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare e sviluppo del comparto residenziale in locazione per riattivare importanti filiere del Made in Italy e contribuire alla ripresa della fiducia di famiglie e imprese

Secondo una ricerca di SWG realizzata per Confindustria Assoimmobiliare il 93% degli intervistati ritiene necessario ripensare gli spazi urbani e il 78% lamenta la presenza di spazi degradati nelle città

Roma, 17 novembre 2020 – Si è tenuta questa mattina, in diretta streaming, l'Assemblea Annuale di Confindustria Assoimmobiliare che ha affrontato il tema del ruolo cruciale che il settore immobiliare può ricoprire nel piano di rilancio economico del Paese.

Al dibattito, introdotto dalla relazione della Presidente **Silvia Maria Rovere** hanno preso parte **Vincenzo Amendola**, Ministro degli Affari Europei; **Antonio Tajani**, Presidente della Commissione Affari Costituzionali al Parlamento europeo; **Carlo Calenda**, Europarlamentare; **Mauro Coltorti**, Presidente Commissione Lavori Pubblici, Senato della Repubblica; **Mariastella Gelmini**, Capogruppo FI, Camera dei Deputati; **Salvatore Margiotta**, Sottosegretario di Stato per le Infrastrutture e i Trasporti e **Roberto Morassut**, Sottosegretario di Stato per l'Ambiente e la Tutela del Territorio e del Mare.

Durante l'Assemblea sono state presentate da **Tobia Zevi**, Coordinatore del Programma Global Cities di ISPI, un'analisi delle politiche europee per la rigenerazione urbana e da **Riccardo Grassi**, Direttore di Ricerca SWG, i risultati di una recentissima ricerca sulle città italiane del post Covid-19.

Durante il suo intervento, la **Presidente di Confindustria Assoimmobiliare Silvia Maria Rovere** ha lanciato un chiaro appello al Governo affinché consideri gli interventi di rigenerazione urbana e di sviluppo sostenibile delle città una priorità per la ripartenza dell'Italia, ponendoli al centro delle azioni previste dal "Piano nazionale di Ripresa e Resilienza" da presentare all'Unione Europa per accedere alle risorse del programma Next Generation EU.

"La rigenerazione urbana rappresenta non solo una straordinaria occasione per ripensare le nostre città e rimettere al centro il benessere delle persone, ma anche una grande opportunità di rilancio economico per il Paese. Gli interventi di rigenerazione urbana su vasta scala possono dare un impulso fondamentale alla ripresa economica, riattivando importanti filiere del Made in Italy, con un contributo sostanziale a livello occupazionale. Sono questi gli effetti che potremmo generare attraverso uno sviluppo sostenibile delle città, non solo in termini di riqualificazione degli edifici degradati o dismessi, ma quale metodologia consolidata per interventi da attuare su tutto il patrimonio edilizio esistente a livello nazionale, preservandone così anche il valore economico, a beneficio degli investitori

istituzionali e privati. In questa complessa fase storica, la fiducia di famiglie e imprese è più che mai necessaria per una ripartenza e proprio attraverso una rinascita delle nostre città potrebbe riprendere forza. Per questa ragione pubblico e privato devono lavorare insieme, per rispondere ai nuovi bisogni abitativi e di vita degli italiani”, ha commentato la Presidente Silvia Maria Rovere. “Come emerge anche da una recente indagine commissionata a SWG, abbiamo infrastrutture per la mobilità insufficienti e città che non rispondono più alle nostre reali necessità, con edifici che inquinano e comportano consumi energetici elevati e una manutenzione costosa, e questo soprattutto nelle periferie. La pandemia si sta dimostrando un acceleratore di cambiamenti anche dal punto di vista dell’abitare e del lavoro, considerato che anche in futuro, superata l’emergenza, il campione intervistato dichiara che vorrebbe continuare a lavorare un paio di giorni alla settimana da casa. Tutto ciò conferma che il futuro modello di città dovrà essere policentrico”.

Nell’ambito del piano di rilancio dell’economia italiana, lo sviluppo di interventi di rigenerazione urbana può avere un impatto determinante, con un **effetto moltiplicatore del PIL stimato di 1 a 3**: nell’esperienza dell’Associazione, ogni euro investito in progetti di riqualificazione ne genera tre di valore considerando l’indotto, per effetto dello stimolo di diverse filiere quali le costruzioni, i materiali, la manifattura, l’impiantistica, il legno-arredo, le infrastrutture digitali per la connessione, la domotica, l’accesso ai servizi. Spingere sulla rigenerazione delle città significa anche rispondere con efficacia agli obiettivi fissati dalle linee guida dell’Unione europea: transizione ecologica, digitalizzazione e inclusione sociale.

Il processo di rigenerazione delle città è reso ancora più urgente dall’emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19, che ha impattato sul modo in cui le persone vivono le loro città, oggi chiamate a rispondere alla grande sfida della rigenerazione. A confermarlo è un **sondaggio realizzato da SWG¹** per Confindustria Assoimmobiliare che rivela come circa il **93% ritiene necessario ripensare gli spazi urbani** e il **78% lamenta la presenza di spazi degradati** nelle loro città. Tra le priorità individuate quando si pensa alla riqualificazione delle città, emergono la necessità di renderle più facili da vivere, più verdi e più sicure e di potenziare le infrastrutture per la mobilità, aspetto sul quale le principali città italiane analizzate (Milano, Roma, Torino, Genova, Napoli e Palermo), con l’unica eccezione di Milano, sono complessivamente bocciate.

Ma è soprattutto in risposta all’obiettivo della **transizione green** che la rigenerazione degli edifici, strettamente connessa all’efficientamento energetico, si propone quale strategia vincente. La riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare nella sua interezza è, infatti, una componente essenziale della promozione della sostenibilità ambientale, soprattutto in Italia dove si stima che circa il 16%² della popolazione non riesca a riscaldare adeguatamente la propria abitazione o sia in ritardo con il pagamento della bolletta (dato doppio rispetto alla media europea) a causa delle prestazioni particolarmente scadenti sia dell’involucro che degli impianti di riscaldamento e raffreddamento di un patrimonio immobiliare che per oltre la metà risale a prima degli anni Settanta.

¹ Sondaggio SWG “Le città italiane del post Covid-19” realizzato in esclusiva per l’Assemblea Annuale di Confindustria Assoimmobiliare su un campione di 800 cittadini maggiorenni residenti in 45 città italiane con oltre 100 000 abitanti, con sovracampionamenti di 150 casi per 6 grandi città con oltre 500 000 abitanti (Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova).

² Dati dell’Osservatorio europeo sulla povertà energetica.

Un **patrimonio** che oggi non presenta le caratteristiche di resilienza necessarie a proteggerne il valore economico nel tempo, esponendo i risparmi dei cittadini a situazioni di instabilità. Oltre a ricordare che il 60% del risparmio delle famiglie è infatti investito in immobili, a fronte di circa 385 miliardi di euro di prestiti impegnati in mutui immobiliari, l'Associazione ricorda che al 31 dicembre 2019 le riserve a carattere immobiliare riconducibili alle Casse professionali ammontavano a circa 20 miliardi di euro e quelle dei Fondi Pensione complementari a circa 3,5 miliardi, i quali sommati ai circa 25 miliardi delle compagnie assicurative e ai 72 miliardi dei fondi immobiliari portano a un totale complessivo di circa 120,5 miliardi di euro. Si tratta di un patrimonio ingente, che le entità istituzionali private proprietarie sono fortemente interessate a valorizzare e riqualificare soprattutto sotto il profilo dell'efficienza energetica e che, in presenza di bonus fiscali di misura adeguata, sarebbero in grado di mobilitare in un triennio risorse per interventi di riqualificazione energetica pari al 20% del patrimonio immobiliare stesso.

In quest'ottica, **Confindustria Assoimmobiliare ha presentato al Governo le sue proposte** finalizzate all'attuazione di interventi ritenuti prioritari per favorire: **l'attrazione degli investimenti degli operatori economici istituzionali** su progetti di rigenerazione urbana; **incentivare gli investimenti** necessari per elevare la classe energetica e la sicurezza antisismica degli edifici esistenti, **promuovere la locazione abitativa** e contribuire allo sviluppo del mercato delle locazioni residenziali da parte degli investitori immobiliari istituzionali.

Tra queste:

- l'introduzione di incentivi per il recupero delle aree dismesse e degradate;
- la sospensione dall'obbligo di pagamento dell'imposta sulla proprietà (IMU) relativa agli immobili oggetto di intervento di rigenerazione o recupero;
- la creazione di un Fondo di garanzia pubblico, volto ad agevolare l'accesso ai finanziamenti per gli investimenti in interventi di riqualificazione energetica sugli edifici;
- la revisione dell'imposizione diretta (IVA e imposte di trasferimento) e indiretta al fine di far diventare l'asset class residenziale in locazione un investimento appetibile per gli investitori istituzionali.

In tema di **fiscalità** in particolare, da un'analisi comparata con altri Paesi europei (Regno Unito, Francia, Germania, Spagna, Paesi Bassi, Norvegia e Svezia), dove l'ammodernamento energetico degli edifici è incentivato da meccanismi di detrazione, aliquote IVA agevolate e riduzioni delle imposte sulla proprietà immobiliare, emerge chiaramente come una revisione della legislazione italiana in questa direzione appaia oggi quanto mai urgente.

In questo quadro non va trascurato il ruolo fondamentale che può essere svolto dagli **investitori istituzionali stranieri**, oggi scoraggiati ad investire in Italia da un quadro normativo non coordinato con le altre legislazioni europee e soprattutto penalizzante da un punto di fiscale. Si rende quindi essenziale anche un intervento per stimolare l'afflusso dei capitali esteri nel nostro Paese, con un provvedimento specifico che aggiorni le aliquote applicabili ai REIT nazionali e alle stabili organizzazioni di REIT esteri in Italia, uniformando la normativa nazionale a quella dei principali REIT europei.



Confindustria Assoimmobiliare

Assoimmobiliare, l'Associazione dell'industria immobiliare aderente a Confindustria, rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del *real estate* operanti in Italia: SGR immobiliari, fondi immobiliari, Siiq, società quotate del segmento immobiliare della Borsa di Milano, grandi developer, primarie banche italiane e internazionali, compagnie assicurative, grandi operatori economici del settore pubblico che gestiscono patrimoni immobiliari, il settore dei servizi immobiliari e della consulenza, le principali aziende internazionali operanti in Italia nel settore del *real estate*. L'Associazione, guidata dalla Presidente Silvia Maria Rovere, sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse di operatori anche internazionali, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione urbana e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e il rispetto dei codici etici. Sito web: www.assoimmobiliare.it.

Per ulteriori informazioni su Assoimmobiliare:

Image Building

assoimmobiliare@imagebuilding.it

02 89011300

Cristina Fossati, Laura Filosi