



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Relazione della Presidente Silvia Maria Rovere all'Assemblea Pubblica 2020



17 novembre 2020

Signor Ministro degli Affari Europei,
Signor Sottosegretario di Stato alle Infrastrutture e Trasporti,
Signor Sottosegretario di Stato all'Ambiente,
Signori Parlamentari ed Europarlamentari,
Signor Presidente di Confindustria
Autorità,
Care colleghe e cari colleghi,

Do a tutti voi il mio benvenuto ai lavori della nostra assemblea annuale, **un momento di confronto fondamentale tra gli operatori e gli investitori dell'industria immobiliare da un lato e le istituzioni, nazionali ed Europee**, dall'altro.

Quest'anno ci troviamo ad affrontare un periodo tra i più complessi e difficili dal Dopoguerra a causa della terribile pandemia che ha colpito il Pianeta e la crisi globale che ne è derivata.

Ma la cronaca di questi ultimi giorni ci consegna **altre sfide e nuove minacce**: dai flussi migratori su cui l'Europa ancora stenta a trovare soluzioni condivise, con le inevitabili tragedie a cui assistiamo quotidianamente, alla recrudescenza del terrorismo di matrice islamica, che ha duramente colpito Paesi a noi vicini.

Negli Stati Uniti il Presidente uscente rifiuta di concedere la vittoria al Presidente eletto, alimentando un clima di divisione e polarizzazione.

E' di ieri, infine, la notizia del veto posto all'approvazione del Bilancio Europeo da due Paesi, la Polonia e l'Ungheria, che non accettano che le risorse del Piano Next Generation UE a disposizione dei singoli Stati siano sottoposte alle rule of law, ossia al pieno rispetto dei valori democratici e dei diritti civili.

In questo contesto, **sembra difficile guardare al futuro con volontà ed ottimismo**.

Ma è esattamente ciò che tutti noi siamo chiamati a fare se non vogliamo rassegnarci ad un inevitabile declino.

Il futuro che ci immaginiamo e che vogliamo costruire insieme è **il Futuro delle città**, cui abbiamo intitolato questo nostro appuntamento annuale.

Ma perché proprio in questo momento è importante parlare del futuro delle città?

Perché tutte le città, a livello globale, si stanno confrontando con gli impatti sempre più evidenti di **grandi trend demografici e ambientali**, le cui conseguenze, già presenti prima del Covid19, sono state amplificate dalla pandemia.

I cambiamenti climatici, il riscaldamento globale e la competizione nell'utilizzo delle risorse naturali ci impongono di progettare e costruire edifici più efficienti sotto il profilo dei consumi energetici, del consumo di acqua e delle emissioni; di limitare il consumo di suolo e incrementare gli spazi verdi nelle città; di utilizzare in modo efficiente le risorse naturali, privilegiando le fonti di energia rinnovabile.

I grandi trend demografici, dall'invecchiamento della popolazione, ai nuovi flussi migratori fanno emergere nuovi bisogni sociali, in alcuni casi resi più urgenti dalla pandemia: si pensi alla richiesta di abitazioni in locazione a prezzi accessibili per le fasce deboli (giovani coppie, studenti, anziani, immigrati); ma forte è la domanda di più efficienti infrastrutture di accesso alle città e di mobilità al loro interno; di maggiori spazi verdi urbani e condominiali; di migliori infrastrutture tecnologiche abilitanti alla fruizione dei servizi da remoto, inclusi "servizi" che sono veri diritti costituzionalmente garantiti come quelli educativi; forte è la domanda di riqualificazione delle periferie a più alto rischio di marginalità sociale.

Ci sono poi i **cambiamenti indotti dalla tecnologia**, che ridisegnano la supply chain e di conseguenza tutta la catena distributiva e logistica, con la necessità di nuove tipologie di asset (si pensi ai data center e alla logistica di ultimo miglio).

Le città sapranno reagire a queste sfide, sapranno dare risposte ai bisogni? Noi siamo convinti di sì e pensiamo che i processi di rigenerazione urbana e le politiche di sviluppo sostenibile delle città possano a loro volta innescare una serie di effetti positivi per l'intero sistema economico italiano.

Non vi è dubbio, infatti, che i progetti di sviluppo urbano rappresentino innanzitutto un **enorme stimolo per la ripartenza di intere filiere industriali fondamentali per la crescita del Prodotto Interno Lordo**: dalle costruzioni all'industria dei materiali, dall'impiantistica alla domotica, dalla ceramica al legno-arredo. E di tutto il mondo delle professioni e dei servizi connessi: progettisti, urbanisti, architetti, ingegneri, periti, geometri, agenti, manutentori. Viene alimentata così la domanda interna. Si garantisce liquidità all'economia reale delle PMI. Si investe sulla capacità innovativa delle filiere del made in Italy. Si offre un contributo sostanziale al livello occupazionale. Dalle nostre analisi, i progetti di rigenerazione urbana generano un **moltiplicatore del PIL di 1 a 3**: ogni euro investito ne genera tre di valore aggiunto considerando l'indotto.

Ma oggi qual è la situazione delle nostre città? Più avanti nella mattinata presenteremo i risultati di una **ricerca realizzata da SWG** dalla quale emergono con grande chiarezza le esigenze dei cittadini, le loro

aspettative, le richieste rivolte alle amministrazioni delle città in cui vivono.

Come vedremo, in parte l'analisi SWG certifica quello che in fondo già sapevamo.

Il patrimonio immobiliare delle nostre città, in particolare **quello costruito nei decenni successivi al Dopoguerra è largamente obsoleto e insicuro**, in particolare sotto il profilo antisismico, e molto inefficiente sotto il profilo dei consumi e delle emissioni; ampie porzioni delle nostre città hanno perduto le funzioni che avevano un tempo e giacciono abbandonate; molti edifici e il disegno dei loro spazi interni risultano oggi non funzionali allo svolgimento delle attività cui sono destinati.

Un'analisi a parte meriterebbe la **situazione del patrimonio immobiliare pubblico**, che sconta decenni di carenze nella programmazione degli interventi di manutenzione e nello sviluppo di nuove facilities. Ma sconta soprattutto le conseguenze di una diffusa **diffidenza verso gli strumenti di partecipazione pubblico privata** – ad esempio il project financing – cui invece altri paesi Europei hanno fatto ricorso, riuscendo a rinnovare nel tempo gli usi pubblici adattandoli ai nuovi bisogni. Ne sono conseguenze evidenti lo **stato di inadeguatezza ed obsolescenza di larga parte dell'edilizia scolastica, ospedaliera, carceraria e degli uffici pubblici**.

Su questo chiediamo al Governo un cambio di passo e un'apertura vera, perché il settore pubblico possa pienamente beneficiare delle competenze e dei capitali del settore privato e venga finalmente avviato un **programma ambizioso e duraturo di riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico**.

La rinascita delle città non è solo motore di crescita economica, ma è anche **fattore di sviluppo sostenibile**: significa ripensare le città mettendo al centro la qualità della vita e il benessere delle persone, offrendo a tutti l'accesso ad un'ampia gamma di servizi essenziali, dai trasporti alle infrastrutture digitali, ai servizi sanitari e scolastici, ai luoghi della cultura e dell'apprendimento.

La rinascita delle città in contrapposizione al declino e alle inequità che abbiamo visto crescere negli ultimi anni è l'occasione **per ricostruire il più importante dei capitali che abbiamo perso: quello della fiducia**.

Durante il lockdown in primavera gli indicatori di fiducia pubblicati dall'Istat – fiducia delle imprese e dei consumatori – sono crollati, per poi registrare un parziale recupero nel mese di settembre: ancora non conosciamo l'impatto delle nuove misure di contenimento, ma è atteso un nuovo peggioramento degli indici.

Ricostruire un clima di fiducia è fondamentale per la ripartenza dei consumi e per stimolare gli investimenti.

E i progetti di rigenerazione urbana possono contribuire **davvero** a migliorare la fiducia di tutti, famiglie e imprese, perché sono **progetti tangibili, visibili, che migliorano veramente la vita di tutti**, chi vive nei

quartieri rigenerati, e chi vi lavora, vi transita o trascorre il tempo libero. Ma anche per chi abita in zone limitrofe: basti pensare all'incremento dei valori immobiliari che si sono registrati nei quartieri vicini a quelli interessati dai grandi progetti di riqualificazione a Milano.

Si tratta poi di investimenti che contribuiscono a **migliorare le opportunità** soprattutto per le nuove generazioni che vedono le città evolvere ed adattarsi ai loro bisogni presenti e futuri.

Se tutto questo è vero allora è essenziale che le istituzioni pubbliche e gli attori del mercato immobiliare uniscano gli sforzi, definiscano gli obiettivi comuni e riscrivano le regole per consentire il dispiegarsi della rigenerazione nelle città italiane, piccole e grandi, per renderle più resilienti, più adeguate alle esigenze dei cittadini e dei lavoratori, socialmente più coese.

Green transition, digitalisation, social inclusion sono anche i capisaldi del Piano Next Generation EU: l'Europa ha fissato con chiarezza le tre finalità verso cui gli investimenti degli Stati membri dovranno tendere per accedere alle risorse del Recovery and Resilience Facility.

Il 14 ottobre 2020, la Commissione Europea ha pubblicato il Renovation Wave nell'ambito dello strumento normativo del Green Deal: l'obiettivo della strategia è di rinnovare 35 milioni di edifici europei inefficienti dal punto di vista energetico entro il 2030 al fine di migliorare la qualità della vita e il benessere dei residenti, combattere la povertà energetica, ridurre le emissioni di gas serra, promuovere la **digitalizzazione**, il riuso e il riciclo dei materiali. Dando attuazione alla strategia, verrebbe fornito un contributo decisivo anche per raggiungere i *target* precedentemente annunciati di **riduzione delle emissioni** di almeno il 55% entro il 2030 e di **neutralità climatica entro il 2050**.

La strategia prevede una serie di azioni, tra cui il **rinnovamento di edifici pubblici**, la **decarbonizzazione** degli edifici e la creazione di nuovi **posti di lavoro green** (fino a 160.000) nel settore delle costruzioni. La Commissione europea intende abbattere gli ostacoli alla riqualificazione con una serie di **misure politiche** (inclusi Regolamenti più stringenti), strumenti di **assistenza tecnica** alle autorità pubbliche, **incentivi** per il settore pubblico e privato, **finanziamenti** mirati (ricorrendo anche al fondo *Recovery and Resilience Facility* nell'ambito di *NextGenerationEU*) e l'espansione del mercato dei **prodotti di costruzione sostenibili**. La strategia prevede inoltre la creazione di un **nuovo Bauhaus europeo** che combini il design con la sostenibilità.

In occasione della pubblicazione del *Renovation Wave* la Commissione europea ha ribadito come **gli edifici contribuiscano per il 36% delle emissioni di Co² nell'Unione Europea, per oltre il 70% delle emissioni di polveri sottili e per circa il 40% dei consumi energetici totali**. Ciò in considerazione anche del fatto che il 35% degli edifici europei ha più di 50 anni e che il 75% del parco immobiliare è inefficiente sotto il profilo energetico. Secondo i dati dell'Osservatorio europeo sulla povertà energetica, **in Italia circa il 16% della popolazione non riesce a riscaldare adeguatamente la propria abitazione o è in ritardo col pagamento della bolletta**. Il dato italiano è il doppio della media europea, a causa delle prestazioni particolarmente scadenti sia dell'involucro sia degli impianti di riscaldamento e raffreddamento di un patrimonio immobiliare vetusto che risale, per oltre la metà, a prima degli anni Settanta.

Negli ultimi mesi, sono stati previsti dal legislatore particolari incentivi per spingere l'efficientamento energetico, ma limitatamente ai soli edifici ad uso residenziale. Esiste quindi un **significativo margine di intervento per completare la normativa attuale in materia di ecoincentivi, estendendoli ad altre categorie di immobili**, quali uffici direzionali pubblici e privati, scuole, ospedali, alberghi, negozi ed edifici industriali-strumentali, consentendo così di **far affluire investimenti su progetti di maggiori dimensioni e di maggiore impatto**.

L'allineamento del Paese ai *trend* internazionali di ammodernamento energetico e di approccio ad un'economia circolare anche per il mercato *real estate* - sia per i privati, sia per l'industria, sia per gli investitori finanziari - sarebbe dunque non solo una **leva di crescita economica ma anche un presidio di stabilità di un patrimonio che ad oggi non presenta quei caratteri di resilienza utili a proteggerne il valore nel tempo e che dunque rischia di esporre i risparmi dei cittadini a situazioni di instabilità**. Ricordiamo infatti che il **60% del risparmio complessivo delle famiglie italiane è investito nel patrimonio immobiliare** e che **i soli prestiti alle famiglie per mutui immobiliari ammontano a circa 385 miliardi di euro**.

I **principali investitori internazionali professionali** stanno concentrando quote sempre più ampie di capitali verso investimenti sostenibili anche per le *asset class* immobiliari e infrastrutturali. Gli Investimenti Sostenibili incorporano considerazioni **ambientali, sociali e di governance (i cosiddetti criteri ESG – Environment, Social, Governance)** nelle scelte strategiche ed operative di allocazione di capitali, per generare opportunità e mitigare i rischi che impattano il rendimento degli investimenti nel lungo periodo.

Assoimmobiliare ha elaborato 25 proposte contenute nel documento “L'industria immobiliare per il rilancio del Paese” disponibile da questo momento sul sito web dell'Associazione e già portato all'attenzione dei rappresentanti istituzionali che oggi ci onorano con la loro partecipazione all'Assemblea.

Non si tratta solo di misure d'incentivazione, pur necessarie laddove occorra perseguire finalità pubbliche in ambiti non attrattivi per il mercato.

Pensiamo però anche a norme innovative che sappiano favorire comportamenti virtuosi e sostenibili.

Ad esempio la creazione di una regolamentazione *ad hoc* per i mutui ipotecari garantiti da immobili energeticamente efficienti, per incentivare il mercato dei cosiddetti **“Green Loan”** consentendo alle banche di accantonare minor capitale di vigilanza rispetto a quanto previsto per i mutui tradizionali. Nell'ambito del recepimento del nuovo Accordo di Basilea (c.d. Basilea III: *Finalising post-crisis reforms*) nella disciplina di vigilanza europea, si propone di supportare il riconoscimento di una disciplina di vigilanza di favore per questa tipologia di forme tecniche di credito, qualora specifiche evidenze empiriche dimostrino, a parità di tutti i fattori di rischio, la loro minore rischiosità rispetto ai mutui tradizionali. Un esempio in tal senso può essere mutuato dall'*Energy Efficient Mortgages Initiative* (EEMI), nata a giugno 2017 e promossa dalla *European Mortgage Federation - European Covered Bond Council* (EMF-ECBC).

Le nostre proposte sono finalizzate anche a migliorare l'attrattività verso gli investitori istituzionali che sono in grado di mobilitare ingenti risorse, principalmente attraverso la raccolta e l'investimento del risparmio nazionale e internazionale.

Essenziale per stimolare gli investimenti esteri, in particolare, è la disponibilità di strumenti legislativi e fiscali adeguati sotto il profilo della comparabilità con quelli esistenti nei rispettivi Paesi di origine degli investitori e della semplicità di utilizzo e coordinamento con le altre legislazioni europee.

Qual è dunque la visione che unisce le proposte?

Le proposte sono tenute insieme da una visione **complessiva** della normativa che impatta sul settore immobiliare, la regolazione urbanistico-edilizia, quella ambientale, quella degli incentivi agli investimenti, quella fiscale. Le proposte rappresentano a nostro avviso un insieme equilibrato di riforme finalizzato ad instaurare **un rapporto di collaborazione più efficace fra pubblico e privato**, da cui possa discendere per gli investitori un quadro regolatorio stabile e tempi più celeri per l'attuazione degli interventi. La **certezza del diritto e la prevedibilità e ragionevolezza della durata** dei processi amministrativi sono prerequisiti irrinunciabili per competere nell'attrazione dei capitali.

Se è vero in generale che la situazione drammatica del Paese richiede da parte di tutti gli attori del sistema una forte assunzione di responsabilità, **nel nostro mercato la collaborazione tra settore pubblico e settore privato è condizione ancora più essenziale**, dato il ruolo determinante che la Costituzione e la normativa di settore attribuiscono agli Enti territoriali sia nella programmazione urbanistica e sia nella concessione dei titoli autorizzativi.

E' compito di chi governa le città proporre e attuare una visione di medio termine, che vada oltre l'orizzonte del mandato elettorale, indicando chiaramente i **fattori di competitività su cui puntare (e su questo auspichiamo che saranno giudicati i programmi nelle prossime elezioni comunali che riguardano le più importanti città tra cui Roma Capitale e Milano)**. Ma la programmazione urbanistica deve evolvere da una logica prescritzionale, ormai superata, ad **una logica prestazionale**, dove il giudizio possa premiare la qualità del progetto e assecondare i cambiamenti dei bisogni della collettività.

Il nostro contributo al Piano di resilienza e ripartenza presenta anche una **analisi comparativa dei regimi di incentivazione**, di carattere prevalentemente fiscale, vigenti in alcuni paesi europei. L'analisi mette in luce quanto rilevante questi profili siano stati per favorire gli investimenti nella rigenerazione delle città, nell'ammodernamento del patrimonio immobiliare e nell'efficientamento energetico degli edifici. Riteniamo che anche in Italia occorra imboccare la strada della rimozione dei disincentivi fiscali agli investimenti, aiutati anche in questo dalle risorse previste dalla *Resilience and Recovery Facility* che potranno essere utilmente impiegate per il **sostegno fiscale di progetti ampi e innovativi di sviluppo sostenibile nel settore immobiliare**.

Arrivo alle conclusioni, con l'auspicio che la realizzazione degli investimenti descritti venga ricompresa fra gli obiettivi che le istituzioni di governo daranno al Paese nell'ambito del **"Piano nazionale per la ripresa e la resilienza"**.

Tale piano dovrà essere accompagnato dalle riforme strutturali che troppo a lungo sono state rinviate, a partire dalla **riforma della giustizia civile**, con particolare riguardo all'efficienza dei tribunali.

Altrettanto fondamentale per il nostro settore è la riforma della pubblica amministrazione e la digitalizzazione dei processi: in particolare la **digitalizzazione delle pratiche edilizie** che non può più attendere. Non è possibile che ancora nel 2020 il recupero degli atti di fabbrica richieda dai 6 agli 8 mesi di attesa: sono tempistiche non accettabili e non compatibili con le aspettative degli investitori.

Siamo consapevoli che **le sfide che dobbiamo affrontare sono epocali** e che le grandi opportunità che ci sono offerte richiederanno il forte impegno di tutti.

La nostra industria è pronta a fare la sua parte, a mettere in campo le sue capacità, le competenze e i capitali.

Servono una visione e tanto pragmatismo nell'attuarela, servono fiducia reciproca, determinazione e coraggio.

Noi ci siamo.

Grazie a tutti e buon lavoro.



Silvia Maria Rovere



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271

email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

address: Via IV Novembre 114 - Roma

site: www.assoimmobiliare.it

linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)