



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

## Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Doc. XXVII, n. 18)

Camera dei Deputati  
Commissioni V Bilancio e VIII Ambiente

15 febbraio 2021

## INTRODUZIONE

**Confindustria Assoimmobiliare rappresenta 140 operatori e investitori istituzionali, sia nazionali sia internazionali, che operano in Italia nel settore del real estate: SGR immobiliari, fondi immobiliari, Siiq, società quotate del segmento immobiliare della Borsa di Milano, grandi developer, primarie banche italiane e internazionali, compagnie assicurative, operatori economici pubblici che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari e della consulenza.**

L'Associazione rappresenta soggetti economici pronti a investire ingenti capitali nello sviluppo di progetti di rigenerazione urbana, riqualificazione energetica degli immobili, Investimenti Sostenibili, interventi di housing sociale, riqualificazione delle strutture turistico-ricettive, ammodernamento del patrimonio immobiliare degli uffici, ampliamento delle infrastrutture sociali, sportive e culturali. **L'Associazione ha seguito con profondo interesse la definizione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e partecipato al dibattito con una serie di proposte, che si allegano alla presente nota.** Riteniamo infatti che il contributo che l'industria immobiliare può dare alla rinascita del Paese sia fondamentale e che le azioni del settore privato sopra richiamate siano allineate con molte delle misure delineate nel PNRR.

L'Associazione lavora nell'ottica di promuovere iniziative per il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano anche alla luce degli orientamenti comunitari emersi con la Commissione Von der Leyen, che si è fatta promotrice di una nuova Strategia - c.d. **Renovation wave** – che mira a rinnovare 35 milioni di edifici europei inefficienti dal punto di vista energetico entro il 2030, al fine di migliorare la qualità di 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 nella filiera delle costruzioni (fino a 160 mila nuovi posti di lavoro).

Come Associazione rappresentativa di tutta la filiera immobiliare, **riteniamo la rigenerazione urbana una priorità per il rilancio e per la resilienza economica e sociale**; una priorità che nell'attuale fase storica del Paese deve essere messa al centro delle azioni delle Amministrazioni Pubbliche e di tutte gli operatori economici che compongono la filiera del *real estate*. Le attività di rigenerazione urbana non devono rappresentare, quindi, interventi *ad hoc* sugli edifici degradati e dismessi, ma una vera e propria metodologia consolidata per operazioni da attuare su tutto il patrimonio edilizio esistente, rendendolo più rispondente alle esigenze del momento: versatilità, qualità architettonica, contestualizzazione, digitalizzazione, sicurezza sanitaria, sicurezza antisismica ed efficienza energetica. Questo perché le infrastrutture per la mobilità sono insufficienti e le città non rispondono più alle reali necessità dei cittadini, con edifici che inquinano e comportano consumi energetici elevati e una manutenzione costosa,

soprattutto nelle periferie. La pandemia si sta dimostrando un acceleratore di cambiamenti anche dal punto di vista dell'abitare e del lavoro e tutto ciò conferma che il modello futuro di città dovrà essere policentrico.

Alla luce di queste premesse e al fine di raggiungere gli obiettivi fissati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza approvato dal Governo, **è necessario sviluppare una collaborazione costruttiva tra pubblico e privato**, con il duplice obiettivo di rinnovare in termini sostenibili l'infrastruttura immobiliare del nostro Paese e di stimolare la ripresa delle attività economiche e del prodotto interno lordo nazionale. Una maggiore attrattività di investitori istituzionali può essere stimolata attraverso la disponibilità di strumenti legislativi adeguati sotto il profilo della riconoscibilità e della semplicità di utilizzo e coordinamento con le altre legislazioni europee. La capacità di attrarre investimenti esteri è peraltro subordinata ad una riforma organica della giustizia, con tempi certi per il processo civile e sulle procedure esecutive

## LE PROPOSTE DEL SETTORE IMMOBILIARE PER IL PNRR

Alla luce dei molteplici aspetti che vanno tenuti in considerazione perché lo sviluppo urbano delle città sia sostenibile in tutti i suoi aspetti e sia in linea con gli standard internazionali, è importante ricordare come **il settore privato stia investendo già da tempo in innovazione e sostenibilità** sul territorio italiano, cercando di proporre soluzioni moderne capaci di rispondere alle esigenze dei cittadini in linea con i più alti standard internazionali, sia in termini di prodotto se parliamo di edifici moderni, sostenibili, connessi, inseriti in un contesto a misura d'uomo, sia in termini di servizi se parliamo di Social Housing, residenze universitarie, uffici e molto altro ancora.

**L'Associazione ha quindi identificato una serie di elementi del PNRR che è urgente modificare se si vuole che lo sviluppo immobiliare sia effettivamente un volano di sviluppo economico per il Sistema Paese.**

### MISSIONE 1

Per quanto riguarda la **Missione 1 "Digitalizzazione, Innovazione, Competitività"** e in particolare **la sua Componente 1 "Digitalizzazione e modernizzazione della PA"**, l'Associazione concorda sul fatto che promuovere una **riforma della giustizia** sia una delle priorità della strategia di rilancio del Paese. In particolare, il progetto di riforma dovrà essere volto ad efficientare e sburocratizzare il sistema giudiziale, con l'obiettivo di ridurre i tempi delle procedure esecutive e fallimentari. Infatti, le procedure esecutive e fallimentari hanno ancora tempi che sono circa il doppio rispetto alla media europea, una condizione che ancora oggi lede l'attrattività del sistema Paese, privandolo di importanti flussi di investimenti dovuti all'incertezza dei tempi della giustizia. Di particolare rilevanza risulta, quindi, in tema di espropriazioni immobiliari, il miglioramento delle procedure di

vendita, privilegiando le cessioni extra giudiziali, senza ledere i diritti del debitore, e con procedura di vendita meno rigida rispetto all'asta giudiziale.

In termini di semplificazione e velocizzazione del sistema giudiziale per il recupero dei crediti, le riforme dovrebbero essere mirate ad ottenere: l'accelerazione delle procedure esecutive immobiliare con una conseguente riduzione di costi e tempi di realizzo delle vendite; la velocizzazione della reimmersione di risorse nel circuito economico altrimenti bloccate presso le procedure; l'alleggerimento del ruolo dei tribunali; l'aumento dell'appetibilità degli acquisti in asta con valorizzazione degli asset problematici e il conseguente sviluppo di iniziative imprenditoriali; la riduzione della generale svalutazione degli asset; l'allargamento della cerchia dei possibili partecipanti alle vendite.

Sempre nell'ambito del miglioramento della competitività del sistema produttivo, appare necessario mettere al centro del Piano di rilancio del Paese un progetto di **digitalizzazione della Pubblica Amministrazione** che le permetta di interagire in modo efficiente con i privati, gli imprenditori e gli investitori che portano avanti le attività progettuali. La digitalizzazione è prima di tutto un investimento in produttività per tutto il sistema. Questo perché non comporta solo una semplificazione e una velocizzazione delle pratiche amministrative ma poiché serve anche da prerequisito per aumentare la trasparenza di tutto il sistema, ovvero per fornire un accesso rapido e funzionale a tutti quei documenti che servono per valutare le opportunità di investimento.

Ancora, **per quanto riguarda invece la seconda Componente della Missione 1, incentrata sulla competitività del sistema produttivo**, sebbene il PNRR miri al rafforzamento di tutte le filiere industriali, specialmente quelle che maggiormente hanno risentito gli effetti della crisi da COVID - 19, non si può dire che gli interventi siano sufficienti. La crisi pandemica ha infatti colpito profondamente molte attività produttive, commerciali e tutto il comparto dei servizi, avendo così pesanti ripercussioni anche su tutta la filiera immobiliare, già fortemente colpita dalle precedenti crisi economiche internazionali, e che solamente negli ultimi anni ha iniziato a mostrare timidi segnali di ripresa. In un'ottica di rilancio della filiera immobiliare, che passi anche dagli interventi di rigenerazione urbana menzionati in varie sezioni del Piano in oggetto, è necessario puntare ad una serie di interventi organici, su vasta scala, che possano stimolare davvero le filiere delle costruzioni, dei materiali, della manifattura e del legno-arredo, alimentando la domanda interna e garantendo la liquidità necessaria alle piccole medie imprese spingendo l'innovazione del Made In Italy, evitando micro-interventi non connessi tra loro e con poca dotazione economica che rischierebbero quindi di essere frammentati, ma soprattutto poco efficaci.

**Per quanto riguarda la terza Componente della Missione 1, relativa al Turismo**, appare positivo che il Piano si ponga l'obiettivo di migliorare il sistema turistico attraverso la modernizzazione delle infrastrutture materiali e immateriali. Tuttavia, tenendo conto che il settore contribuisce al 5,5% del PIL nazionale e al 6,5% dell'occupazione totale, è necessario che gli investimenti su questo fronte siano più significativi. Il comparto Hospitality, e con questo tutto il mondo dei servizi che ruota intorno al turismo nel nostro Paese, come noto è in preda ad una crisi senza precedenti a causa del crollo delle presenze turistiche in Italia. Nonostante il Governo sia intervenuto nel corso

del 2020 con alcune misure di sostegno di breve periodo, quale la cancellazione temporanea dell'IMU, è fondamentale rafforzare alcune misure già previste con precedenti interventi normativi. In tal senso, Assoimmobiliare ritiene imprescindibile che tra le riforme sistemiche per il settore vi sia il chiarimento che la rivalutazione dei beni alberghieri sia applicabile anche ai soggetti che operano nei settori alberghiero e termale pur avendo concesso in locazione o affitto d'azienda gli immobili destinati a tali settori e per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento che ancora non hanno svolto attività alberghiera ma che sono destinati prospetticamente a tale scopo.

Infine, considerato l'attuale scenario internazionale e l'andamento dell'epidemia a livello globale, è ipotizzabile che il turismo c.d. di "massa" e di lunga distanza non riprenderà a livelli significativi prima del 2022. Per questi motivi è necessario insistere su misure che valorizzino il sistema in un'ottica di più lungo periodo, sfruttando le prolungate chiusure del mondo Hospitality. In quest'ottica, l'Associazione propone di innalzare il limite degli investimenti e dei rinnovi del c.d. Ecobonus per gli interventi di efficienza energetica sugli edifici. Alternativamente, si propone di diminuire la detrazione del 110% del c.d. Superbonus e di ridurre le prestazioni che i complessi dovrebbero raggiungere al fine di facilitare l'applicabilità della misura a questa tipologia di immobile strumentale.

Non solo. È quanto mai urgente introdurre misure di sostegno economico di breve periodo per le migliaia di imprese operanti nell'ospitalità alberghiera e nella ricettività turistica in generale, sovente a carattere familiare o para-familiare, che a fronte di ricavi bassissimi o nulli devono continuare a sostenere i costi fissi dell'attività, nel costo del personale, nei servizi non comprimibili e nelle imposte sui valori immobiliari e altre imposte indirette non legate ai volumi di attività. Per questi motivi, l'Associazione propone:

1. Una copertura mensile dei **costi fissi non comprimibili** sostenuti nel mese che risulti superiore all'importo del fatturato realizzato ed incassato nel medesimo periodo. Il risarcimento sarà pari al 70% della differenza mensile negativa tra fatturato incassato e parte dei costi fissi non coperti da altri interventi di ristoro.
2. **Estendere l'esenzione IMU** anche agli immobili concessi in locazione o affitto d'azienda, prevedendo un credito d'imposta in misura pari all'IMU versata nel 2020 e che dovrà essere versata nel 2021.
3. Estendere a tutta la stagione estiva 2021 il **credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto di ramo d'azienda** a favore del settore turistico-ricettivo.

## MISSIONE 2

Con riferimento invece alla Missione 2 "Rivoluzione verde e Transizione Ecologica", di particolare rilievo risulta essere la sua Componente 3 "Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici" che attiene a due elementi imprescindibili per raggiungere i target ambientali fissati a livello internazionale in termini di riduzione delle emissioni di CO2. L'efficientamento energetico e, in

particolare, la riqualificazione degli edifici, sono due processi strettamente collegati il cui sviluppo sinergico rappresenta un'opportunità di crescita per tutto il Paese. La riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare è, infatti, una componente essenziale della promozione della sostenibilità ambientale nell'economia, soprattutto in Italia dove il patrimonio immobiliare presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti per favorirne l'efficientamento dal momento che la maggior parte degli edifici è ormai vetusta.

L'allineamento del Paese alle tendenze internazionali di ammodernamento energetico e di approccio ad un'economia circolare anche per il mercato *real estate*, sarebbe non solo una leva di crescita economica ma anche un presidio di stabilità verso 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.

Nel corso degli ultimi anni sono stati previsti dal Legislatore una serie di incentivi per spingere l'efficientamento energetico degli immobili (da ultimo con il Superbonus 110%). Nonostante tali strumenti stiano sicuramente avendo effetti positivi, essendo limitati ai soli edifici ad uso residenziale, la loro portata, soprattutto in termini di esternalità e indotto, è sostanzialmente ridotta. Esiste infatti un significativo margine di intervento per completare la normativa attuale in materia di ecoincentivi, ossia la loro estensione a tutta una serie di categorie di immobili. Tra questi, ad esempio: edifici direzionali, strutture alberghiere e ricettive, negozi e centri commerciali, edifici a destinazione produttiva, edifici destinati alla logistica. Includere immobili anche di queste categorie consentirebbe di far affluire investimenti significativi su progetti di maggiori dimensioni e di maggiore impatto rispetto all'obiettivo di riduzione dell'inquinamento e dando spinta alla filiera delle costruzioni e dell'impiantistica. In termini di riduzione delle emissioni, la vera differenza sarà infatti tangibile se e solo se gli interventi saranno di una certa portata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di rinnovamento del parco immobiliare europeo che la Commissione Europea si è posta con la strategia c.d. *Renovation Wave*, è necessario prevedere procedure burocratiche sempre più snelle, semplici ed in grado di dare slancio all'iniziativa del privato. Queste procedure sono particolarmente importanti nell'ambito del PNRR dove, al fine di migliorare l'efficienza e la tempestività delle procedure di attuazione dei progetti di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, che hanno titolo ad accedere alle risorse del Recovery and Resilience Fund, è auspicabile la previsione di procedimenti amministrativi a velocità adeguate, ovvero un cronoprogramma del procedimento amministrativo e dell'intervento edilizio stabilito a monte con il responsabile del procedimento stesso, nel rispetto della natura della specifica operazione. Ciò porterebbe l'amministrazione e i privati a collaborare attivamente per la conclusione del progetto.

## MISSIONE 5

Di forte rilevanza anche la **Missione 5 "Inclusione e Coesione" e in particolare la sua Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore"**, che include interventi di

rigenerazione urbana, interventi per le periferie, riqualificazione delle strutture sportive, ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e di alloggi a canone calmierato, anche per studenti. Si tratta di progetti sui quali si registra un forte impegno delle imprese e degli investitori associati ad Assoimmobiliare e sui quali auspichiamo una forte collaborazione pubblico-privato in fase di programmazione e di realizzazione. I programmi di rigenerazione urbana che si sono consolidati in alcune città italiane dimostrano che interventi che coinvolgono l'intero spazio urbano, non solo la porzione oggetto dell'intervento, contribuiscono alla costruzione di ambiti allo stesso tempo più sicuri e più inclusivi. Attraverso il recupero di quei tessuti urbani che vanno da vecchi scali ferroviari alle caserme alle aree industriali dismesse, e in cui il deperimento degli spazi pubblici e dei servizi ha prodotto forme di tensione e di esclusione sociale, i progetti di rigenerazione urbana possono indubbiamente costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disuguaglianze e nella promozione della coesione. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica devono necessariamente focalizzarsi anche sul soddisfacimento di un'altissima domanda di servizi alla persona e di abitazione, da parte di famiglie a basso reddito e studenti fuori sede. Il raggiungimento di una piena inclusione sociale dovrebbe passare anche attraverso la creazione di quelle condizioni che permettano l'accesso semplificato alla locazione di fabbricati a destinazione residenziale, andando incontro alle nuove esigenze abitative e di mobilità da essa manifestate e, contestualmente, stimolare anche il processo di rigenerazione urbana e riqualificazione energetica degli edifici. Il mezzo per realizzare questo obiettivo è di far diventare l'*asset class* residenziale in locazione un investimento praticabile ed appetibile per gli investitori istituzionali, rendendo il mercato residenziale italiano attrattivo, trasparente e confrontabile con i mercati più maturi. A tal fine, si rende necessario promuovere la locazione abitativa, anche in continuità con le migliori regolamentazioni ed esperienze del social housing in Italia, al fine di favorire ampie categorie di lavoratori, studenti e fasce di popolazione con difficoltà di accesso al mercato delle locazioni.

## CONCLUSIONI

Le proposte di Assoimmobiliare sono pienamente conformi con i pilastri del piano "Next Generation UE" e con l'utilizzo che si intende fare delle risorse previste dal Resilience and Recovery Facility che potranno essere utilmente impiegate per il sostegno fiscale di progetti ampi e innovativi di sviluppo sostenibile nel settore immobiliare. Le osservazioni in oggetto, infatti, pongono al centro le tre dimensioni della sostenibilità, dell'innovazione e dell'inclusione. In particolare, la "rivoluzione verde" non deve essere percepita come un elemento settoriale, ma come un comune, strutturale denominatore che nei prossimi anni legherà con un unico filo tutti gli investimenti rivolti alla riqualificazione dell'economia italiana. Per tutte queste ragioni riteniamo che le osservazioni in oggetto potrebbero essere positivamente accolte dal Governo e dal Parlamento ed essere quindi incluse nel "Piano nazionale per la Ripresa e la Resilienza", mettendo al centro di tutto la rigenerazione urbana delle nostre città, andando a semplificare il più possibile la disciplina vigente.

Confindustria Assoimmobiliare, grata per l'opportunità avuta di portare un contributo ai lavori delle Commissioni Ambiente e Bilancio, si rende disponibile a proseguire il dialogo sui temi accennati sopra e allega alla presente memoria il documento "L'industria immobiliare per il rilancio del Paese", che include tutte le proposte di cui l'Associazione si sta facendo portavoce presso le Istituzioni.



Silvia Maria Rovere  
Presidente