



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

**Applicazione del “Superbonus 110%” di cui all’articolo 119  
del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**

VIII Commissione Ambiente e X Attività produttive  
Camera dei Deputati

18 maggio 2021

#### Confindustria Assoimmobiliare

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate attivi in Italia, quali: SGR immobiliari, società immobiliari quotate, fondi immobiliari, primari istituti bancari, compagnie assicurative, i più importanti developer italiani e internazionali, le società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, le società dei servizi immobiliari, della consulenza, dei servizi legali. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche associazioni tra imprese o tra professionisti, fondazioni, enti e istituzioni che abbiano interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico. L'Associazione sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse degli operatori, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione dei centri urbani e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e di principi ESG e il rispetto dei codici etici. Sito web: [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it).

#### PREMESSE

L'efficientamento energetico e, in particolare, la rigenerazione 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.

Negli ultimi mesi, sulla scia di questa necessità, sono stati previsti **importanti incentivi dal legislatore**, 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 per esempio ad altre categorie di immobili, quali uffici direzionali pubblici e privati, scuole ed edilizia statale in generale, ospedali, alberghi, negozi ed edifici industriali-strumentali, edifici destinati alla logistica, consentendo così di far affluire investimenti 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.

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 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**. 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 a circa 385 miliardi di euro.

In questo contesto, le stesse Istituzioni europee stanno cercando di stimolare nuovi flussi di investimenti per il finanziamento di riforme improntate alla sostenibilità che permettano all'Unione di raggiungere gli obiettivi prefissati con gli Accordi di Parigi e con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. In tal senso, con le linee guida per la predisposizione dei Piani Nazionali di Ripresa e Resilienza emanate dalla Commissione Europea emerge con chiarezza che tra gli investimenti e le riforme che saranno incoraggiate dalle Istituzioni europee figurano anche gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati.

**Queste considerazioni rivestono particolare importanza per Confindustria Assoimmobiliare, che rappresenta gli investitori istituzionali del *real estate*, sia quelli nazionali sia quelli internazionali, che operano in Italia: dai fondi immobiliari e le società quotate del segmento immobiliare della Borsa di Milano, a tutti i grandi developer, alle primarie banche italiane e internazionali, alle compagnie di assicurazione, a tutti i grandi soggetti pubblici con interessi nell'immobiliare. Si tratta di operatori economici pronti a investire ingenti capitali in progetti di rigenerazione urbana, in Investimenti Sostenibili, in progetti green, in interventi di housing sociale. Ma affinché ciò avvenga **devono essere ridefinite alcune condizioni regolatorie di contesto, rimossi alcuni disincentivi e implementate alcune innovazioni del regime fiscale.****

#### OSSERVAZIONI

Riteniamo che il Superbonus 110% sia una misura assolutamente positiva per la riqualificazione energetica e allo stesso tempo il rilancio dell'edilizia, ma che tuttavia presenti una serie di **criticità** che è necessario risolvere per far sì che lo strumento sia davvero efficace e quanto più utilizzato. In particolare: la limitazione delle categorie catastali, l'esclusione degli investitori immobiliari professionali dalla fruizione del beneficio, la durata limitata nel tempo e da ultimo la farraginosità burocratica.

Come è noto, il decreto – legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) prevede l'applicazione del Superbonus 110% solo per gli **immobili ad uso abitativo**, ad uso misto con prevalenza di funzioni abitative o, ancora, ad uso non residenziale a patto che dopo i lavori venga ottenuto un cambio di destinazione d'uso a residenziale. Con la circolare 24/E/2020, anche l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che debbano essere escluse da questo incentivo tutte le *asset class* diverse dal residenziale. Questa impostazione porta, quindi, all'esclusione di tutte le tipologie immobiliari tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3), produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7) e non da ultimo anche all'alberghiero. Ne consegue che restano esclusi tutti gli ambiti di rigenerazione urbana che andrebbero perseguiti prioritariamente, ovvero circa il 10% del mercato immobiliare italiano in termini di valore e quasi il 15% in termini di stock.

Oltre al tema delle categorie catastali, un altro forte limite all'espansione ulteriore del Superbonus 110% è che questo **esclude che a beneficiarne possano essere gli investitori immobiliari professionali** (OICR, fondi, SICAF, immobiliari, SIIQ e altri veicoli di investimento), in quanto, pur rientrando nel

novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. In pratica l'esclusione riguarda un patrimonio immobiliare del valore pari a c.a. 96 miliardi di euro e inibisce quegli investimenti in grado di generare un potenziale moltiplicatore del 3,5 del Pil tra diretto, indiretto e indotto. Tale posizione è difficilmente comprensibile e crea un discrimine competitivo tra operatori del medesimo settore, e, in aggiunta, uno svantaggio per il mercato.

Per quanto riguarda la durata, **particolarmente limitata**, del Superbonus 110%, è utile tenere in considerazione gli ulteriori strumenti di incentivazione promossi negli scorsi anni, come nel caso dell'ecobonus adottato nel 2007, che ha generato ad oggi 42 miliardi di investimenti per interventi di riqualificazione energetica. Di questi ultimi, più del 30% sono stati investiti negli ultimi 3 anni e, di conseguenza, si dimostra come l'intensità di utilizzo degli investimenti negli anni di "coda" derivi in parte dalla necessità degli operatori e dei fruitori di adattarsi con il tempo alle nuove tipologie di incentivi e al continuo mutamento delle norme.

Per ultimo si ricorda che in quanto la conformità urbanistica risulta essere obbligatoria per l'accesso al Superbonus 110%, viene data per **valida l'assunzione di responsabilità in capo ai tecnici incaricati in caso di assenza della documentazione**. Questo fattore porta molti tecnici a ricercare i documenti presso gli Uffici comunali e, di conseguenza, questi devono reperire i documenti necessari ad accedere alle agevolazioni. Emerge in questa fase l'annoso problema della digitalizzazione, che rende macchinoso il reperimento dei documenti e dunque l'accesso agli incentivi. Inoltre, il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da una notevole incidenza di immobili che presentano delle difformità cosiddette "**minori**" in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo. Escludere tali immobili dall'utilizzo del Superbonus 110% inibisce l'efficientamento energetico di buona parte del patrimonio immobiliare. Riteniamo che gli incentivi, per come strutturati oggi, vedano le difformità come un ostacolo al conseguimento dell'efficientamento e, per questo, bisogna chiedersi se si intenda prima regolarizzare il patrimonio o si ritenga più importante efficientarlo.

## PROPOSTE

A tal proposito, riteniamo urgente e necessaria l'implementazione delle seguenti **proposte**:

1. **Estendere il Superbonus 110% a tipologie diverse di asset class oltre a quelle residenziali (alberghiero, logistica, uffici, ecc.)**. Solo intervenendo infatti in maniera omogenea su tutto il parco immobiliare italiano riusciremo a centrare il target al 2030 di riduzione delle emissioni di almeno il 55%, con priorità agli interventi per l'efficienza energetica. Questo permetterebbe di avere un effetto stimolatore per tutta l'industria immobiliare e la filiera collegata.
2. Bisogna rendere **strutturali** tali agevolazioni, garantendone la certezza della fruizione per un arco temporale di **almeno 10 anni**, tempo necessario al mercato per trasformare da trend a norma la necessità di edifici performanti. L'estensione temporale incrementerebbe la capacità del Sistema Paese di rispettare i *target* di riduzione previsti dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), in attuazione del Regolamento (UE) 2018/2019.

3. **Ridurre in modo graduale** gli incentivi secondo un principio di proporzionalità decrescente, incentivando il ricorso immediato agli stessi e garantendone comunque la fruizione nel corso del tempo.
4. **Estendere gli incentivi alle categorie di utilizzatori come OICR, Fondi e SIIQ.** Sono infatti gli operatori immobiliari professionali coloro che possono dare un impulso decisivo al rinnovo del parco immobiliare italiano, considerato che una loro esclusione, come anticipato, riguarda un patrimonio immobiliare del valore pari a 96 miliardi di euro. Poiché è proprio nella certezza della continuità normativa che aumenta la propensione all'investimento e alla transizione degli operatori di mercato, domestici e soprattutto stranieri, risulta necessario estendere il Superbonus anche agli OICR, fondi, SICAF immobiliari, SIIQ.
5. **Snellire i processi burocratici** per l'accesso al contributo, in un'ottica di semplificazione. Il Paese non può permettersi di non sfruttare l'opportunità data da queste detrazioni, e considerato l'orizzonte temporale ridotto per usufruirne, l'accesso all'incentivo deve essere il più semplice possibile.
6. **Abbreviare i tempi di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.** La definizione in modo certo dei tempi di controllo delle pratiche potrebbe essere superata attraverso un parere preventivo da parte dell'Agenzia stessa o con un sistema di "silenzio assenso" come strumento di validità.
7. **Estendere il Superbonus 110% agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera** e con difformità minori (quali aumenti di superfici entro il 5% della superficie assentita, opere come coperture e balconi, aperture di vani su facciata e difformata dei prospetti), anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia, attraverso la definizione di una soglia di difformità entro la quale permetterne l'uso. Oltre tale soglia, sarebbe opportuno rendere obbligatoria l'asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia.

18 maggio 2021



Silvia Maria Rovere  
Presidente Assoimmobiliare



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

Proposte per il Piano Nazionale  
Real Estate Net Zero

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_00	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Elaborare una strategia di Integrata per decarbonizzare il patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell'ottica della Circular Economy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il documento <i>Strategia per la riqualificazione energetica del Parco Immobiliare Nazionale</i> pubblicato alla fine del 2020 fornisce una utile mappatura dello stato di salute energetico del patrimonio italiano e delle iniziative fino ad oggi adottate e in corso di implementazione.</li> <li>Risulta tuttavia assente una strategia unica, organica, interministeriale e nazionale finalizzata ad affrontare il tema in modo strutturato.</li> <li>A riprova di ciò si consideri che il documento tratta esclusivamente le tematiche energetiche degli edifici esistenti e non invece la sostenibilità del settore ad ampio spettro considerando anche la filiera di produzione dei materiali edili.</li> <li>Il documento mette inoltre in luce la necessità di investire circa 9 €mld annui per garantire un tasso di ristrutturazione tale da poter permettere al paese di raggiungere gli obiettivi 2020-2030 e 2030-2050 del PNIEC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessario elaborare una strategia di interventi unitaria e condivisa con il mercato ed associare a questa il "foglio del come" impiegare i fondi nei prossimi anni per riuscire ad aumentare il tasso di ristrutturazione profonda e raggiungere i livelli di decarbonizzazione previsti.</li> <li>Superare il concetto di "certificazione energetica" definito dalle attuali norme per approdare a quello di "certificazione Ambientale" per includere l'analisi dell'impatto della costruzione sull'ambiente e sulla salute dell'uomo. Ad oggi solo la Regione Friuli-Venezia Giulia ha reso obbligatoria la certificazione ambientale negli stessi casi in cui occorre redigere l'attestato di certificazione energetica. Estendere l'obbligo a livello nazionale.</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Breve Termine	Da Strutturare
	CIS_01	Ministero Transizione Ecologica / Ministero delle infrastrutture	<b>Elaborare una strategia di mobilità nazionale per garantire l'adozione del Sisma Bonus anche su immobili abitati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il patrimonio italiano è costituito da immobili a destinazione d'uso residenziale pari a 12,18 milioni di unità, con quasi 32 milioni di abitazioni e una porzione di stock complessivo pari all' 85% del totale<sup>1</sup></li> <li>I dati di censimento per la mappatura degli edifici residenziali risultano obsoleti (2011, Istat) ma restituiscono un quadro in cui appare chiara l'impossibilità di applicare una strategia di consolidamento sismico degli edifici.</li> <li>Gli edifici abitati presentano infatti delle limitazioni fisiche nell'applicazione degli interventi previsti dal Sisma bonus.</li> <li>Al fine di non vanificare il rinnovamento energetico del parco immobiliare italiano risulta necessario che Sismabonus ed SuperEcobonus abbiano una strategia univoca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessario definire un piano di mobilità dei residenti, affinché sia possibile agire realmente sul patrimonio in termini di consolidamento sismico ed efficientamento energetico.</li> <li>Definire una mappatura di "edifici polmone" da rintracciare anche, ma non solo, all'interno degli immobili della PA da destinare ad alloggi temporanei per l'esecuzione dei lavori sugli immobili residenziali ad alta densità e siti nelle zone con il maggiore rischio sismico.</li> </ul>	1	Pubblico	Medio Termine	Da Strutturare

<sup>1</sup> Rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Agenzia delle Entrate, 2020

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
NORMATIVO ECONOMICO - FISCALE	CIS_01	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Estendere il Super Ecobonus 110% a tipologie diversi di asset class oltre quella residenziale. (Alberghiero, Logistica e Uffici ecc.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) prevede l'applicazione del Super Ecobonus 110% solo per gli immobili ad (i) uso abitativo, ad (ii) uso misto con prevalenza di funzioni abitative o (iii) ad uso non residenziale a patto che dopo i lavori venga ottenuto un cambio di destinazione d'uso a residenziale.</li> <li>Come anche chiarito dall' Agenzia delle Entrate con la circolare 24/E/2020, sono escluse dagli incentivi le asset class diverse da quelle residenziali. Ciò porta di fatto all'esclusione di tipologie immobiliari tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3), produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7), alberghiero e</li> <li>Sono esclusi, inoltre, tutti gli ambiti di rigenerazione urbana che andrebbero perseguiti prioritariamente.</li> <li>Risulta, quindi, escluso dal Super Ecobonus e dal rinnovamento energetico circa il 10% del mercato Immobiliare Italiano in termini di valore e quasi il 15% in termini di stock.<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risulta necessario rendere strutturali tali agevolazioni, garantendone la certezza della fruizione per un arco temporale di almeno 10 anni, tempo necessario al mercato per trasformare da trend a norma la necessità di edifici performanti, poiché è nella certezza della continuità normativa che aumenta la propensione all'investimento e alla transizione.</li> <li>Riduzione graduale degli incentivi secondo un principio di proporzionalità decrescente incentivando il ricorso immediato agli incentivi e garantendone comunque la fruizione nel corso del tempo.</li> <li>Estendere alle categorie diverse da quelle residenziali</li> </ul>	1	Pubblico	Medio Termine	Da finalizzare
	CIS_02	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Estendere il Super Ecobonus 110% a una platea più ampia di utilizzatori come OICR, Fondi e SIIQ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gli investitori immobiliari professionali (OICR, fondi, SICAF immobiliari, SIIQ e altri veicoli di investimento) non possono accedere al Super Ecobonus 110%. Agli OICR non risultano infatti applicabili i benefici fiscali del Super Ecobonus 110% in quanto "pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive".</li> <li>L'esclusione riguarda un patrimonio immobiliare del valore pari a c.a. 96 €mld<sup>3</sup> e inibisce degli investimenti capaci di generare un potenziale moltiplicatore del 3,5x del Pil tra diretto, indiretto e indotto e 15 u.l per ogni milione investito<sup>4</sup>.</li> <li>Tale posizione non risultando motivata da parte dell'Amministrazione finanziaria è difficilmente comprensibile e crea un discrimine competitivo tra operatori del medesimo settore, e, in aggiunta, a svantaggio del mercato.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poiché è nella certezza della continuità normativa che aumenta la propensione all'investimento e alla transizione degli operatori di mercato, domestici ma soprattutto stranieri (che ad oggi rappresentano la forza trainante del mercato istituzionale), risulta necessario estendere il Super Ecobonus anche agli OICR, fondi, SICAF immobiliari, SIIQ e altri veicoli di investimento per incentivare.</li> </ul>	1	Pubblico	Medio Termine	Da finalizzare

<sup>2</sup> Agenzia delle Entrate, 2020

<sup>3</sup> I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Scenari immobiliari, 2020

<sup>4</sup> Ance, 2020

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fonti Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_03	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Estendere il Super Ecobonus 110% e Sismabonus per un periodo superiore ai 2 anni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per quanto riguarda la durata degli incentivi di efficientamento si prende come esempio l'ecobonus adottato nel 2007 che ha generato ad oggi 42 miliardi di investimenti per interventi di riqualificazione energetica<sup>5</sup>. Di questi più del 30% sono stati investiti negli ultimi 3 anni. L'intensità di utilizzo degli investimenti negli anni di "coda" deriva in parte dalla necessità degli operatori e dei fruitori di adattarsi con il tempo alle nuove tipologie di incentivi e al continuo mutamento delle norme.</li> <li>Anche per il Super Ecobonus risulta dunque necessario un approccio strutturale, garantendone una certezza di fruizione per un arco temporale prolungato ed evitando le formule di incentivo con "scadenza di breve termine" risultate fallimentari alla prova del mercato.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risulta necessario un periodo di tempo più ampio per l'applicazione del Super Ecobonus anche per incrementare la capacità di rispettare i target di riduzione previsti dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC), in attuazione del Regolamento (UE) 2018/1999.</li> <li>È necessario che la medesima estensione venga applicata al sisma bonus.</li> </ul>	1	Pubblico	Medio Termine	Da finalizzare
	CIS_04	Ministero dell'Economia e delle Finanze	<b>Accelerazione dell'efficientamento energetico del patrimonio pubblico attraverso l'affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il valore degli immobili di proprietà pubblica risulta essere pari a c.a. 292 €mld<sup>6</sup></li> <li>La maggior parte di questi immobili è riconducibile ad amministrazioni locali e l'80% è utilizzato per fini istituzionali. Residuano immobili per 40 €mld (la maggior parte di tipo residenziale) da poter essere dismessi e/o valorizzati dal punto di vista energetico attraverso il mercato privato.</li> <li>Nelle more di voler verificare un efficientamento dell'uso di tali immobili in seguito all'adozione dello SW, è evidente che il patrimonio pubblico giocherà un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione del paese.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessaria, come richiesto dal mercato negli ultimi anni, una strategia di valorizzazione/efficientamento ambientale del patrimonio pubblico italiano.</li> </ul>	1	Privato	Medio Termine	Da strutturare
	CIS_05	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Snellire i processi burocratici per l'accesso ai contributi previsti da Super Ecobonus e Sisma Bonus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conformità urbanistica e catastale è obbligatoria per l'accesso al super Ecobonus 110%. Viene altrimenti data per valida l'assunzione di responsabilità in capo ai tecnici incaricati in caso di assenza della documentazione. Ciò porta molti tecnici a ricercare i documenti presso gli uffici comunali.</li> <li>Il reperimento dei documenti necessari ad accedere alle agevolazioni deve essere effettuato dai tecnici presso gli uffici comunali. Questo rimanda all'annoso problema della digitalizzazione che rende macchinoso il reperimento dei documenti e dunque l'accesso agli incentivi.</li> <li>Rimodulazioni delle responsabilità fiscali e giuridiche in capo al committente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuare elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo.</li> <li>Definire in modo certo i tempi di controllo delle pratiche. Necessaria abbreviazione dei tempi di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate (es. entro due anni dall'invio della pratica di accesso al SuperEcobonus).</li> <li>Come misura aggiuntiva si propone anche l'emissione di un parere preventivo da parte dell'Agenzia delle entrate o un sistema di "silenzio assenso" come strumento di validità.</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Breve Termine	Da finalizzare

<sup>5</sup> Enea, 2020

<sup>6</sup> Rapporto sui beni immobili delle amministrazioni pubbliche, Ministero dell'Economia e delle Finanze, 2017

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fonti Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_06	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	<b>Estendere il Superbonus (110%) agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da una notevole incidenza di immobili che presentano delle difformità cosiddette "minori" in parziale difformità al titolo abilitativo.</li> <li>Escludere tali immobili dall'utilizzo del Super Ecobonus inibisce l'efficiamento energetico di parte del patrimonio Immobiliare.</li> <li>Disarticolazione delle proposte che risultano prive di una strategia unitaria che prediliga un obiettivo come prioritario sugli altri. Si intende prima regolarizzare il patrimonio o si ritiene più importante efficientarlo? Gli incentivi per come strutturati oggi vedono le difformità come ostacolo al conseguimento dell'efficientamento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definire una soglia di difformità entro la quale permettere l'uso del Superbonus e oltre la quale rendere obbligatoria l'asseverazione di conformità urbanistica e edilizia.</li> <li>Ammissione al Super Ecobonus di difformità minori quali aumenti di superfici entro il 5% della superficie assentita e opere come coperture e balconi, aperture di vani su facciata e difformata dei prospetti.</li> <li>Individuare un percorso di risanamento per gli immobili di difformità cosiddette minori.</li> <li>Individuare elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo.</li> </ul>	1	Pubblico	Medio Termine	Da finalizzare
	CIS_07	Legislatore	<b>Estendere anche agli OICR immobiliari la possibilità di riconoscere all'acquirente delle unità immobiliari la detrazione di imposta al 36% prevista dell'art. 16-bis TUIR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Circolare n. 24/E del 2020 ha per la prima volta chiarito che, secondo l'Amministrazione finanziaria, agli OICR non risultano applicabili i benefici fiscali (nel caso di specie si tratta del Superbonus), in quanto "pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive".</li> <li>La cesura appare netta (si fa infatti riferimento sia alla impossibilità di fruizione diretta del beneficio sia alle alternative dello sconto in fattura o della cessione);</li> <li>In particolare, con la Risposta ad interpello n. 141/2020 l'Agenzia ha sostenuto che, escludendosi l'assimilazione di FIA e/o le SGR alle imprese di costruzione, gli acquirenti delle unità immobiliari ristrutturate non possono beneficiare del credito di imposta di cui all'art. 16-bis del TUIR. In particolare, viene affermato che la SGR (in nome dei FIA gestiti) "sebbene abbia come oggetto dell'attività esercitata, la gestione e l'acquisto di immobili, anche da ristrutturare attraverso l'utilizzo di strutture produttive di terzi, non può per legge esercitare direttamente l'attività di costruzione o ristrutturazione immobiliare".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessaria una revisione della norma che non precluda l'accesso anche agli OICR.</li> <li>Tale preclusione ha riflessi sostanziali sul mercato se si riflette, ad esempio, sul modello dell'housing sociale, meritevole delle maggiori tutele possibili, che per sua natura è principalmente veicolato attraverso i FIA Immobiliari.</li> <li>I FIA sono operatori del settore immobiliare che, sebbene con differente forma operativa, possono certamente qualificarsi quali soggetti costruttori, ed in tal senso dovrebbero poter fruire delle medesime opportunità degli operatori concorrenti;</li> <li>numerose sono le previsioni tributarie che assimilano i FIA immobiliari ad imprese di costruzione.</li> </ul>	2	Pubblico	Medio Termine	Da finalizzare
	CIS_08		<b>Superare il gap delle certificazioni a livello normativo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Italia, il quadro dei protocolli di valutazione della costruzione sostenibile è piuttosto frammentato e vede affermarsi, a livello pubblico/regionale, il protocollo ITACA mentre, sul mercato privato di respiro internazionale, il protocollo più diffuso è quello LEED. Un confronto tra i diversi schemi non è semplice.</li> <li>Difficoltà e complessità nell'applicare i criteri di valutazione (interpretazione, raccolta informazioni, ecc.).</li> <li>Necessità di sommare criteri oggettivamente diversi per una valutazione sintetica globale (coerenza del punteggio).</li> <li>Manca di banche dati condivise (ciclo di vita dei prodotti, contenuti energetici dei materiali, ecc.).</li> <li>In Italia è difficile parlare di ciclo di vita di un edificio in quanto è considerato per definizione un bene durevole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>È importante che lo Stato si adegui ai più innovativi protocolli del mercato, accentrando in una unica certificazione ambientale "dinamica" alcune informazioni utili, non solo di tipo energetico.</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Breve termine	Da strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fonti Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_09	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	Affiancare agli strumenti tradizionali (Credito di imposta, detrazioni fiscali ecc.) l'uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'Italia detiene all'attivo cinque misure per l'efficientamento energetico degli edifici: Ecobonus + bonus casa; Fondo Nazionale Efficienza Energetica; PREPAC; Conto termico 2.0; Certificati bianchi; Piano impresa 4.0; Politiche di coesione.</li> <li>▪ Queste misure afferiscono a metodi finanziari tradizionali come Sovvenzioni, Detrazioni fiscali, Credito d'imposta.</li> <li>▪ Secondo il rapporto JRC "Accelerating energy renovation investments in buildings" gli interventi sopracitati afferiscono ai "metodo tradizionali".</li> <li>▪ Vi sono due ulteriori famiglie di strumenti finanziari utilizzati a livello europeo per efficientare gli edifici del Paese.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vi sono due ulteriori famiglie di strumenti finanziari utilizzati a livello europeo e che possono essere replicati per efficientare gli edifici del Paese definiti come (i) Strumenti emergenti, la cui adozione è in costante crescita (ii) Strumenti nuovi e innovativi ancora poco diffusi.</li> <li>▪ Si elencano qui i principali ritenuti utili al settore: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. FEED IN TARIFFA PER L'EFFICIENZA ENERGETICA: meccanismo d'incentivazione in base al quale i consumatori sono incoraggiati attraverso un sistema premiante a ridurre il loro consumo di energia grazie ad una nuova tecnologia implementata o ad un maggior risparmio energetico (cambiamento comportamentale).</li> <li>2. PRESTITI CON RIMBORSO IN BOLLETTA: meccanismo che riduce i costi iniziali degli interventi in efficienza energetica inserendo il rimborso degli investimenti fatti all'interno della bolletta aggiungendo una voce di costo.</li> <li>3. MUTUI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA (MUTUI VERDI): mutui destinati a finanziare l'acquisto, la costruzione e/o il rinnovo di edifici residenziali e commerciali che garantiscono prestazioni energetiche che soddisfano o superino gli standard del mercato; a fronte di queste condizioni, per questi mutui le banche applicano interessi più bassi o un rapporto credito/valore più favorevole.</li> <li>4. PRESTITI CON RIMBORSO TRAMITE LE IMPOSTE FISCALI: <i>Property Assessed Clean Energy</i> (PACE) è un mezzo per finanziare le ristrutturazioni energetiche attraverso l'uso di obbligazioni offerte dalle amministrazioni locali agli investitori. Le amministrazioni usano i fondi raccolti da queste obbligazioni per prestare denaro per ristrutturazioni energetiche in edifici residenziali o commerciali. I prestiti sono rimborsati per la durata assegnata mediante una valutazione annuale sull'imposta di proprietà. I programmi PACE sono attualmente implementati principalmente negli Stati Uniti e in Europa con il progetto EU EuroPace.</li> <li>5. ASSICURAZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO: le polizze proteggono l'installatore o il proprietario di un progetto di efficienza energetica dall'ottenimento di un risparmio energetico inferiore a quello previsto.</li> </ol> </li> </ul>	2	Pubblico	Lungo Termine	Da strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
NORMATIVO SETTORIALE	CIS_10	Legislatore	Sostenere il re-skilling manageriale per maturare le competenze necessarie a adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità attraverso defiscalizzazioni temporanee per la partecipazione dei dipendenti a formazione mirata e alla creazione di ESG Manager o di corsi di sostenibilità lungo tutta la catena del valore	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'industria della finanza immobiliare italiana e quella delle costruzioni sono in ritardo nello sviluppo di competenze manageriali ESG.</li> <li>Il GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, posiziona il paese agli ultimi posti in Europa per performance ESG.</li> <li>Le aziende del settore scontano una scarsa consapevolezza dei protocolli internazionali e un ritardo nell'adozione di competenze manageriali specifiche.</li> <li>Limitata domanda di formazione nelle aziende del settore che si riflette in un uso minimo dei fondi interprofessionali di formazione.</li> </ul>		2	Privato	Medio Termine	Da strutturare
	CIS_11	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	Analisi dei flussi di materiali edili secondari e riutilizzabili per creare un mercato di riuso del materiale controllato e incentivare l'approccio "Urban Mining"	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ambiente costruito è una "miniera" di materiali che possono essere riutilizzati (Urban mining), ma vi è una totale mancanza di monitoraggio e conoscenza dei flussi materici e delle risorse a livello urbano e di cantiere.</li> <li>Il principio dell'economia circolare in edilizia si applica a diverse scale: Urbana, considerando la città come una miniera di materiali da poter riutilizzare; building banking l'edificio inteso come stoccaggio provvisorio di materiali, attribuisce valore ai materiali e prodotti da costruzione stoccati negli edifici.</li> <li>I prodotti e i materiali possono essere riciclati, con un contenuto di riciclato sia di tipo pre-consumo sia di tipo post consumo, e riciclabili alla fine del loro ciclo di vita.</li> </ul>		2	Pubblico	Lungo Termine	Da strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_12	Ministero Transizione Ecologica	Strutturare il monitoraggio Ex-ante ed ex-post degli interventi edili attraverso l'adozione obbligatoria del LCA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il Life Cycle Assessment (Valutazione del Ciclo di Vita) rappresenta uno degli strumenti fondamentali per l'attuazione di una Politica Integrata dei Prodotti, nonché il principale strumento operativo del "Life Cycle Thinking": si tratta di un metodo oggettivo di valutazione e quantificazione dei carichi energetici ed ambientali e degli impatti potenziali associati ad un prodotto/processo/attività lungo l'intero ciclo di vita, dall'acquisizione delle materie prime al fine vita ("dalla Culla alla Tomba").</li> <li>A livello internazionale la metodologia LCA è regolamentata dalle norme ISO della serie 14040's che risultano essere di applicazione volontaria e in quanto tale non permettono una analisi continuativa.</li> <li>Per facilitare l'uso di informazioni ambientali verificate e verificabili, i CAM (Criteri Ambientali Minimi) relativi all'Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (approvato con DM 11 ottobre 2017, in G.U. Serie Generale n. 259 del 6 novembre 2017) incentivano l'utilizzo di etichette ambientali di tipo I, II e III (in particolare l'Environmental Product Declaration EPD)</li> <li>Ad oggi, solo i Green Building Rating Systems (es. DGNB, LEED, BREEAM) includono al loro interno la valutazione Life Cycle Assessment. Tali certificazioni sono volontarie e dunque non tutto il settore istituzionale né quello dei privati si ritrova nelle condizioni di dover adottare il LCA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendere gradualmente obbligatoria l'adozione delle norme ISO 14040 che disciplinano la metodologia di esecuzione di LCA.</li> <li>Il rischio del continuo proliferare di strumenti diversi e più o meno frammentari e focalizzati su indicatori e aspetti diversi è che le performance ambientali perdano di rilevanza. lo strumento LCA è uno strumento oggettivo di valutazione, e in quanto tale percepito come attendibile e completo, ma ci sono ancora molti aspetti metodologici che vanno definiti per rendere omogenee e confrontabili le valutazioni.</li> <li>Gli operatori che sviluppano LCA di edificio hanno bisogno di poter accedere a dati LCA di prodotto e i produttori hanno interesse a mettere a disposizione dati ambientali effettivamente rappresentativi. L'assenza di una banca dati nazionale porta gli operatori (progettisti, costruttori) che sviluppano LCA di edificio a utilizzare banche dati estere, con dati e quindi non contestualizzati nel mercato nazionale. E necessario dunque creare una banca dati italiana relativa all'LCA. Gli esempi di Francia e Germania potrebbero costituire un riferimento.</li> <li>Incentivo all'esecuzione del life cycle assessment sul patrimonio immobiliare esistente. Si potrà in questo modo avere una mappatura del ciclo di vita del patrimonio come analisi a supporto della programmazione attuale e futura degli incentivi da adottare (smaltimento materiali dannosi, smaltimenti materiali in corso di deperimento come il Calcestruzzo ecc).</li> <li>L'esecuzione del LCA creerebbe un indotto favorevole anche tra i tecnici del settore che sarebbero chiamati a redigerlo e di conseguenza anche sugli enti formatori e di certificazione che potrebbero essere individuati nelle associazioni di categoria.</li> <li>Il privato necessita di incentivazioni all'esecuzione di questo assessment attraverso bonus e riduzione delle imposte in base alla frequenza di esecuzione e alle soglie di completezza dell'LCA eseguiti.</li> </ul>	2	Pubblico	Medio Termine	Da strutturare
	CIS_13	Legislatore	Incentivare il rinnovo energetico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il settore alberghiero si avvale di etichettature che certificano la qualità dei servizi offerti (Ecolabel) ma è meno propenso all'uso di certificazione di efficienza energetica o di sostenibilità degli asset immobiliari utilizzati.</li> <li>Il settore alberghiero poco incline alla certificazione degli immobili oltre che per un tema strutturale relativo alla, frammentazione del business oltre che ad un tema culturale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estensione Ecobonus 110% alla specifica categoria immobiliare.</li> <li>Ipotesi, abbattimento tassa di soggiorno per le strutture che vantano certificazioni di sostenibilità o consumi energetici al di sotto di determinate soglie.</li> <li>Convergenza di interessi mediante incentivi per ottenimento certificazioni EMAS (Sistema comunitario di eco-gestione e audit).</li> </ul>	2	Pubblico	Medio termine	Da strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
ISTITUZIONALE	CIS_14	Ministero Transizione Ecologica / Sviluppo Economico	Istituzione di Comitato Tecnico di matrice pubblico-privata, con l'obiettivo di fornire un supporto coordinato e continuativo al processo decisionale pubblico per facilitare gli investimenti sostenibili e di Circular Economy nel settore Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>La complessità dell'argomento pone diverse sfide a livello educativo, etico, imprenditoriale, infrastrutturale normativo e occupazionale. Ad oggi il ministero non si è dotato di una piattaforma di incontro tra PA e industria per meglio recepire le istanze del mercato e del pubblico.</li> <li>In occasione delle recenti opportunità derivanti dall'uso del recovery fund. La creazione di una task force a composizione mista (PA, Industria, rappresentanti di categoria) sarebbe utile per elaborare proposte di policy coordinate.</li> <li>Il gruppo potrebbe avere la medesima natura della "Task Force per l'efficiente e rapido utilizzo delle misure di supporto alla liquidità" o del gruppo di Esperti selezionati del MISE per le "proposte di policy sulla Block Chain" e coinvolgere ministeri, stakeholder di derivazione pubblica (CDP, Invitalia, ecc.) e stakeholder privati come Confindustria Assoimmobiliare, Ance, ABI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definizione degli stakeholder da coinvolgere su input del MISE e del Ministero per la Transizione Ecologica.</li> <li>Sul tema si potrebbe ad esempio considerare di utilizzare la già esistente "ITALIA IN CLASSE A" campagna nazionale promossa dal Ministero dello Sviluppo Economico e realizzata dall'Agenzia Nazionale per l'Efficienza Energetica dell'ENEA, in applicazione dell'art.13 del D.Lgs. 102/2014, finalizzata a promuovere un uso più consapevole ed efficiente dell'energia e fornire gli strumenti e le opportunità per realizzarli per accelerare il processo di transizione energetica nel nostro Paese. La campagna "ITALIA IN CLASSE A" prevede una serie di attività di formazione e informazione rivolte alla Pubblica Amministrazione, alle grandi imprese e PMI, agli Istituti bancari, alle famiglie e agli studenti svolte dal 2016 al 2019 su tutto il territorio nazionale.</li> </ul>	2	Nessun finanziamento necessario	Breve Termine	Da strutturare
NORMATIVO SETTORIALE	CIS_15	Legislatore	Potenziamento e accentramento informatico dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche e creazione di un catasto energetico pubblico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le attestazioni di prestazione energetica (APE) sono un importante strumento informativo. Per rendere pienamente fruibili tali informazioni all'interno di un processo di valutazione della rischiosità/fattibilità di un affidamento/investimento, esse andrebbero uniformate a livello nazionale (e possibilmente europeo) e rese agevolmente accessibili in modo automatizzato.</li> <li>Ad oggi non esiste una mappatura fruibile dai privati relativa allo stato di salute energetica del patrimonio edilizio italiano. L'accesso alla nuova interfaccia del SIAPE - Sistema Informativo Nazionale degli APE Istituito con Decreto Interministeriale 26/06/2015 - è previsto solo per Regioni, comuni e Province autonome e non è consultabile dal pubblico.</li> <li>Risulta necessario dare evidenza attraverso la creazione di un catasto energetico pubblico, sinergico a quello edilizio, delle caratteristiche energetiche dei singoli immobili, anche al fine di avere dei parametri/obiettivi di performance oggettivi cui il mercato può riferirsi.</li> <li>Non tutte le Regioni sono collegate al SIAPE. Risulta dunque necessario una omogeneità della raccolta dati estesa obbligatoriamente a tutto il territorio nazionale affinché il mercato abbia piena vestibilità anche del livello di maturazione energetica per area geografica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendere il SIAPE Consultabile anche da pubblico e dagli operatori privati.</li> <li>Rendere obbligatoria su tutto il territorio italiano l'alimentazione del database in forma omogenea e con strumenti di verifica della qualità del dato immesso.</li> <li>Con questi strumenti sarà possibile investigare anche il cambiamento della domanda verso immobili sostenibili sulla base di elementi quantitativi concreti informando il mercato con elementi di trasparenza più concreti.</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Medio Termine	Da finalizzare
	CIS_16	Legislatore	Integrare le misure di efficientamento energetico con i requisiti di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le linee guida di efficientamento energetico (ad esempio la realizzazione del cappotto termico come intervento "trainante") sono spesso inapplicabile sul patrimonio immobiliare sottoposto a vincolo di interesse storico artistico.</li> <li>La mancata integrazione tra linee guida di efficientamento e vincolo storico esclude dalla platea dei beneficiari degli incentivi i proprietari degli immobili vincolati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necessario coordinamento con le norme previste dal MIBACT per l'inclusione degli immobili vincolati</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Medio Termine	Da Strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
	CIS_17	RICS, ABI, TECNOBORSA, MEF [Esperti Indipendenti]	Definizione di una metodologia standard di valutazione, coerente con i protocolli internazionali e nazionali, volta a quantificare nella stima degli edifici, le caratteristiche di efficienza energetica degli immobili	<ul style="list-style-type: none"> <li>I metodi di stima del patrimonio immobiliare non considerano l'efficienza energetica come parametro di apprezzamento del valore di mercato. Al momento vengono considerate come "green" solo le certificazioni immobiliari (i.e. LEED, BREEAM, ecc.), ma non è definito un indice di valorizzazione univoco.</li> <li>Secondo alcuni studi (<i>Does Sustainability Affect Real Estate Market Values? Empirical Evidence from the Office Buildings Market in Milan, 2019</i>) la classe energetica ha invece un impatto importante sui rendimenti sia in termini di locazione che di vendita.</li> <li>Identificare delle linee guida comuni che siano in grado di indirizzare i valutatori verso stime di apprezzamento derivabili dalle performance energetiche renderebbe visibile e apprezzabile dal mercato i vantaggi di detenere immobili Green.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incaricare istituti come Tecnoborsa e RICS, che già coinvolgono al proprio interno rappresentanze diversificate come ABI e Ministeri (Vedi Linee Guida per la Valutazione degli immobili a garanzia di esposizioni creditizie), per elaborare delle metodologie specifiche e dei parametri economici di stima sul tema della valutazione degli immobili performanti.</li> <li>Rendere più agevole la valutazione adeguando il piano normativo attuale e assoggettandolo a nuove Norme UNI o Integrando la Norma UNI 11612 esistente e i requisiti richiesti al valutatore attraverso la Norma UNI 11558.</li> </ul>	1	Nessun finanziamento necessario	Medio Termine	Da strutturare
NORMATIVO ECONOMICO - FISCALE	CIS_18	Legislatore	Creazione di un Fondo di garanzia pubblico – contro garantito dallo Stato volto ad agevolare l'accesso ai finanziamenti per quegli investimenti che si prefiggono la riqualificazione/ efficientamento energetico degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mancanza di una differenziazione del requisito di capitale di vigilanza richiesto alle banche per le esposizioni connesse ai mutui erogati, in base alle performance energetiche del collaterale ipotecario, rallenta l'accesso al credito per gli sviluppi energeticamente efficienti.</li> <li>Occorre accelerare lo sviluppo di un mercato dei mutui che possa agevolare la crescita degli investimenti o dell'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica.</li> <li>Attraverso la copertura di un Fondo di garanzia pubblico, per una quota percentuale pari, ad esempio, al 50% dell'importo erogato, le banche possono infatti finanziare tale tipologia di investimenti in funzione del minor rischio di credito assunto e, soprattutto, del conseguente minor assorbimento di capitale di vigilanza dovuto all'effetto della garanzia di ultima istanza dello Stato. [a mio parere andrebbe ricollegato al punto sopra, definendo dei parametri di valutazione e stima automaticamente si definiscono anche le modalità di valutazione del rischio sotteso che devono essere valutati in modo univoco dalle banche nell'erogazione dei finanziamenti e dei tassi di sconto dei Green loan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>È un esempio di successo il Fondo di cui all'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147 – gestito da Consap Spa – che rilascia una garanzia a prima richiesta, pari al 50% dell'importo di mutui ipotecari, erogati solo alle persone fisiche per un ammontare inferiore a 250.000 euro, destinati all'acquisto o all'acquisto e a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale. Lo strumento è contro-garantito dallo Stato, consentendo ai finanziamenti garantiti una ponderazione di favore ai fini della regolamentazione di vigilanza bancaria.</li> <li>Piuttosto che istituire uno strumento "ex novo", introducendo elementi di innovazione che spesso rischiano di risolversi in maggiore complessità e conseguentemente minore efficacia, in ragione dei maggiori tempi richiesti di messa a regime, dovrebbe essere considerata l'opportunità di utilizzare gli strumenti esistenti, estendendo la platea dei soggetti beneficiari anche ai condomini e ampliando – ove opportuno – la copertura in favore dei finanziamenti – anche chirografari – per la riqualificazione energetica e la "messa in sicurezza" degli immobili residenziali.</li> </ul>	2	Misto	Medio Termine	Da strutturare

AREE TEMATICHE	Cod.	Stakeholder	Proposta Sintetica	Contesto di Riferimento Descrivere sinteticamente e per bullet point il contesto di riferimento da cui nasce la proposta.	Azioni Specifiche Descrivere per bullet point le specifiche azioni di intervento e le modalità di implementazione) finalizzate al risolvimento o al miglioramento del contesto di riferimento.	Ordine di priorità 1 - Urgente 2 - Secondario	Fonti di finanziamento Nell'indicare i fondi Pubblici si fa riferimento all'utilizzo dei fondi Recovery Plan, Green New Deal, New Generation EU e più in generale del bilancio pluriennale Europeo e a quello pubblico italiano	Tempi di implementazione previsti Indicare le tempistiche ritenute necessarie all'implementazione delle Azioni. La tempistica è da intendersi come "urgenza" e viene definita con i criteri di priorità definiti dal comitato. - Breve Termine: Entro 12 mesi - Medio Termine: Entro 2 anni - Lungo Termine: Entro 3 anni	Grado di Strutturazione Indicare il grado di strutturazione necessario al perseguimento delle Azioni. - Da finalizzare: Azioni che possono essere finalizzate attraverso integrazioni o modifiche minori a provvedimenti esistenti - Da strutturare: Azioni che richiedono interventi ex novo.
NORMATIVO SETTORIALE	CIS_19	ABI Banche finanziatrici / Legislatore	Creazione di una regolamentazione <i>ad hoc</i> per i finanziamenti/mutui garantiti da immobili energeticamente efficienti o finalizzati all'efficientamento (Capex), per regolamentare ed incentivare il mercato dei cosiddetti "Green Loan"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'iniziativa della Commissione Europea definita Renovation Wave adotterà presto strumenti finanziari, tecnici e normativi per ridurre il consumo energetico degli edifici nei prossimi dieci anni.</li> <li>▪ Tra le iniziative di rilievo internazionale, finalizzate a favorire una disciplina di vigilanza di favore per lo sviluppo a livello europeo del mercato dei finanziamenti erogati per favorire l'efficienza energetica degli immobili (i cosiddetti "mutui verdi"), va segnalata l'Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI). L'iniziativa, nata a giugno 2017, è promossa dalla European Mortgage Federation - European Covered Bond Council (EMF-ECBC) ed è finanziata dal programma Horizon 2020 della Commissione europea, con l'obiettivo di dare evidenza empirica del rapporto inversamente proporzionale tra efficienza energetica e probabilità di default, ovvero che a maggiore efficienza energetica della proprietà immobiliare corrisponde una minore probabilità di default del mutuatario.</li> <li>▪ Occorre strutturare e farsi promotori di una nuova disciplina di vigilanza per incentivare i mutui green [vedi sopra, relativamente ai parametri di valutazione dei rischi sottesi ai Green loan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si può prevedere un meccanismo di riduzione del requisito di capitale a fronte del complesso delle esposizioni connesse ai "mutui green" che agisca a valle del calcolo del requisito stesso, analogamente a quanto previsto per l'SME Supporting Factor ma con adeguata calibrazione del livello di riduzione.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Armonizzazione un framework tra i vari istituti bancari.</li> </ul>	2	Nessun finanziamento necessario	Lungo Termine	Da strutturare



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271  
email: [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
address: Via IV Novembre 114 - Roma  
site: [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)  
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)