

RIPRESA Rovere (Assoimmobiliare): la riforma del catasto è l'occasione per ridurre la tassazione sugli immobili che non inquinano, così come avviene per le auto a batteria. E ora occorre un Superbonus più ampio

Un mattone elettrico

di Anna Messia

«**L**a riforma del catasto sia l'occasione per premiare gli immobili con minori o addirittura zero emissioni inquinanti. Un po' come avviene nel settore automobilistico, dove le auto elettriche hanno sconti per il bollo auto e possono circolare senza permesso nel centro città». La proposta arriva dalla presidente di Confindustria Assoimmobiliare, Silvia Rovere, in questa intervista rilasciata a *MF-Milano Finanza* dove la manager che rappresenta un settore che genera il 20% del pil italiano, parla anche degli altri temi caldi per il comparto immobiliare, a partire dalla spinta allo sviluppo che potrebbe arrivare dal Piano nazionale di ripresa e resilienza. «Il Pnrr dovrebbe essere, anche questo, un vero stimolo alla transizione energetica degli immobili italiani», dice. Mentre riguardo la questione superbonus 110%, che finora ha interessato solo i privati e condomini, escludendo tutto il settore professionale, aggiunge che «avrebbe bisogno di essere potenziato, estendendolo anche a immobili non residenziali, dagli ospedali alle scuole ai centri commerciali, uffici e hotel, rivolgendosi anche agli investitori istituzionali quali i fondi immobiliari».

Domanda. Partiamo dalla riforma del catasto. Un tema che, nonostante le voci di un rinvio, continua a sollevare polemiche. Che effetto potrebbe avere sul settore immobiliare?

Risposta. Potrebbe essere un'occasione unica per lo sviluppo di un patrimonio immobiliare più efficiente e sostenibile, che avvicini l'Italia agli altri Paesi europei. Il presupposto da cui partire è che questo non è il momento di aumentare la tassazione. Nel 2012 il governo di Mario Monti decise di raddoppiare l'IMU, con una tassazione che è passata da 9 miliardi ad oltre 20 miliardi. Non c'è spazio per incrementare ancora. Detto que-

sto la riforma del catasto potrebbe essere utilizzata per spingere la riqualificazione degli immobili e incentivare nuove costruzioni prime, ovvero all'avanguardia sotto il profilo energetico e della flessibilità oltre che delle certificazioni ambientali internazionali, che in Italia, tranne qualche eccezione a Milano, sono una rarità.

D. Incentivare in che modo?

R. Per esempio con facilitazioni fiscali, come avviene nel settore delle automobili dove le vetture elettriche sono esentate dal bollo e possono circolare in centro città senza pagare il permesso. Per le costruzioni più efficienti si potrebbe pensare di ridurre le tasse o di cancellarle per gli immobili che addirittura arrivassero alle emissioni zero, penalizzando invece gli edifici che inquinano, come avviene del resto sempre nel settore automotive. Un sistema simile è stato adottato in Francia, mentre in Italia anche le nuove costruzioni non hanno alcun obbligo di rispettare certificazioni energetiche minime. Ovviamente non a scapito delle famiglie a basso reddito che abitano in zone periferiche, perché dovrebbero continuare ad essere tutelate. L'obiettivo deve essere di incentivare lo sviluppo di un patrimonio immobiliare efficiente dal punto di vista energetico e ambientale, dando attuazione concreta al Pnrr visto che le emissioni degli edifici sono la causa principale dell'inquinamento dell'aria nelle città.

D. Passando proprio al Pnrr, che benefici immagina per il settore?

R. Il primo potrebbe arrivare dalla digitalizzazione della pubblica amministrazione che dovrebbe rendere più efficienti e veloci i processi autorizzativi. Il motivo principale della carenza di immobili prime in Italia è legato alla lentezza della burocrazia. Per chi si occupa di sviluppo immobiliare il rapporto con la pubblica amministrazione è quotidiano e determinante per il successo delle iniziative, ma le proposte di semplificazione avanzate finora non hanno risolto il problema.

Per quanto riguarda gli effetti più diretti del Pnrr bisognerà vedere come le risorse verranno indirizzate sui diversi progetti da realizzare. La speranza è che ci sia collaborazione tra il settore pubblico e quello privato, ma il quadro non è ancora chiaro.

D. L'iniziativa del superbonus 110% sta però contribuendo a migliorare l'efficiamento energetico degli immobili italiani...

R. E' un intervento che va nella direzione giusta, ma è stata esclusa una parte del mercato molto ampia. A partire dagli hotel. Anche le proposte di includerli nel superbonus, a guardare le bozze di decreto, sembrano molto depotenziate, con un incentivo al 65% e con un limite di spesa di appena 200 mila euro. Bisognerebbe poi estendere i benefici a tutti i veicoli di investimento del risparmio, come i fondi immobiliari, e a chi riqualifica gli ospedali, le scuole, gli uffici, o i centri commerciali.

D. Come è andato il settore nell'anno del covid? Ci sono segnali di ripartenza vista la crescita del pil?

R. L'impatto della pandemia è stato molto pesante per alcuni comparti, a partire dai centri commerciali e dal turismo. I dati della scorsa estate sulle presenze turistiche sono positivi, ma le decisioni di investimento sono traslate di qualche mese ed è presto per fare previsioni. Bisogna vedere se ci sarà la ripartenza stabile dei viaggi di lavoro e anche sugli uffici la situazione è incerta. Sembrano esserci nuove opportunità per creare situazioni di co-working in nuovi quartieri delle città, ma molte imprese non hanno ancora deciso le modalità di lavoro dei propri dipendenti. Tornando al tema dell'efficiamento energetico e delle certificazioni, a non sentire la crisi sono gli immobili prime, per i quali la domanda è molto alta e l'offerta scarsa. E' proprio in quella direzione che dovrebbe andare il mercato. (riproduzione riservata)





Silvia Rovere è presidente di Confindustria Assoimmobiliare e fondatrice di Sensible Capital srl. Laureata alla facoltà di Economia all'Università di Torino, ha oltre vent'anni di esperienza nella finanza immobiliare. Dal 2003 al 2005 è stata cfo di Patrimonio dello Stato (Mef) con responsabilità sul programma dei fondi immobiliari pubblici e sugli strumenti di valorizzazione e privatizzazione del patrimonio dello Stato. E' stata anche head of business development del gruppo Aedes a Londra, dg di Ream sgr e ad di Morgan Stanley sgr

LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI NEL 2020

	2020		Var. % 2020/2019		Var. % 2020 H2/2019 H2	
	Comuni capoluogo	Resto della provincia	Comuni capoluogo	Resto della provincia	Comuni capoluogo	Resto della provincia
Residenziale	181.589	376.337	-11,4	-5,7	-1,5	10,1
Non residenziale	27.815	79.489	-11,9	-6,0	0,3	11,3

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

GRAFICA MF-MILANO FINANZA