

COMUNICATO STAMPA

LE PROPOSTE DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE PER LA TRANSIZIONE GREEN E UNA POLITICA STRUTTURALE PER LA CASA:

- **Favorire lo sviluppo di un mercato residenziale in locazione anche utilizzando la leva fiscale per soddisfare la crescente domanda legata ai nuovi modelli dell’abitare e i mutati stili di vita degli italiani**
- **Estendere il Superbonus a diverse destinazioni d’uso, come uffici, retail, logistica fino all’edilizia pubblica, e a una platea più ampia, con investitori quali OICR, Fondi e SIIQ**
- **Intervenire a livello fiscale per incentivare la costruzione di edifici in classe A e accompagnare la transizione energetica del patrimonio immobiliare fino ad uno scenario a zero emissioni nel lungo periodo**

I dati della ricerca di SWG commissionata da Confindustria Assoimmobiliare evidenziano che circa il 20% del campione sceglie in via definitiva la casa in affitto e il 66% degli affittuari è molto interessato al miglioramento della sostenibilità della sua abitazione, al pari dei proprietari

Roma, 10 novembre 2021 – Si è tenuta questa mattina, presso Palazzo Colonna a Roma, l’Assemblea Annuale di Confindustria Assoimmobiliare dedicata al ruolo strategico che l’industria immobiliare può ricoprire per raggiungere l’obiettivo di una crescita sostenibile, attraverso la transizione ecologica del settore e la definizione di una politica della casa più strutturale. Ai lavori hanno preso parte **Enrico Giovannini**, Ministro delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili, **Massimo Garavaglia**, Ministro del Turismo, **Carlo Bonomi**, Presidente di Confindustria, **Roberto Gualtieri**, Sindaco di Roma Capitale e l’assessore al Patrimonio e Politiche abitative di Roma Capitale **Tobia Zevi**. Nel corso dell’evento **Riccardo Grassi**, Direttore Ricerca di SWG, ha presentato i risultati dell’indagine commissionata da Confindustria Assoimmobiliare “Gli italiani e l’abitare sostenibile”.

La **Presidente Silvia Maria Rovere** ha chiuso con il suo intervento la giornata dei lavori. Il discorso della Presidente si è incentrato sul tema dello sviluppo dell’asset class del residenziale in locazione e sulla necessità di creare i presupposti affinché gli investitori istituzionali possano intervenire sul patrimonio immobiliare complessivo, privato e pubblico, con il fine di favorire la riqualificazione energetica e la transizione ecologica.

Per questa ragione è oggi più che mai importante intervenire includendo anche il patrimonio pubblico. Per incidere in modo determinante sulla decarbonizzazione del settore, è altresì decisivo introdurre strumenti che stimolino la costruzione di immobili energeticamente efficienti, aspetto ad oggi non considerato nella normativa esistente.



Una visione a lungo termine deve ispirare la trasformazione del settore in chiave sostenibile, non solo da un punto di vista ambientale, ma anche socioeconomico, nell’ottica di colmare il forte gap esistente nell’offerta di residenze in locazione, a fronte di una domanda crescente dettata dall’affermarsi di nuovi bisogni e stili di vita:

“I processi di transizione ecologica, su cui si concentrano buona parte delle risorse del PNRR, vedono il nostro settore come il protagonista principale – ha dichiarato la Presidente Silvia Maria Rovere – Questo perché gli impatti ecologici generati dal ciclo di vita degli immobili sono davvero rilevanti: nel mondo il 30% delle materie prime vengono impiegate per la costruzione, mentre il 40% dei rifiuti solidi deriva dai processi di smaltimento. Il settore immobiliare genera il 36% delle emissioni di CO2 dell’Unione Europea e in Italia, come in UE, queste emissioni derivano per il 70% da edifici residenziali e per il 30% da edifici commerciali e pubblici. È pertanto impensabile affrontare la sfida epocale dell’abbattimento delle emissioni generate dagli immobili senza intervenire anche su edifici pubblici quali scuole, ospedali e uffici amministrativi. I dati della ricerca di SWG che presentiamo oggi confermano la necessità di intervenire con più ampio respiro in tema di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, con circa il 52% del campione di intervistati che ritiene prioritario destinare i fondi del PNRR alla riqualificazione degli edifici pubblici. Per un utilizzo efficiente delle risorse che il PNRR destina alla riqualificazione energetica e alla rigenerazione urbana, pari a circa 57 miliardi di euro, è opportuno definire delle politiche strategiche che tengano conto della necessità di favorire la transizione ecologica dell’intera filiera, introducendo un sistema di incentivazione strutturale che supporti gli investimenti negli interventi, a partire dalla loro costruzione. Riteniamo che colmare questa mancanza sia oggi una priorità, così come l’utilizzo della leva fiscale per agevolare lo sviluppo di un mercato residenziale in locazione, quasi del tutto inesistente nel nostro Paese, dove la domanda di case in affitto è in forte aumento, quale conseguenza dell’affermarsi di nuovi bisogni e stili di vita. Rispondere alla nuova domanda di case in affitto con interventi fiscali che aumentino la redditività degli investimenti in questa asset class significa, oggi più che mai, tracciare la strada verso un futuro di crescita sostenibile per il settore immobiliare”.

La necessità di intervenire per favorire la riqualificazione delle case è confermata dai dati della **ricerca realizzato da SWG¹** per Confindustria Assoimmobiliare, che rivela come oltre il 40% degli italiani ritiene la propria casa poco o per nulla sostenibile. Sempre secondo la ricerca di SWG, analizzando in particolare il campione di proprietari, emerge un altro dato significativo sullo stato del patrimonio immobiliare italiano, perché il 71% abita in una casa costruita più di 35 anni fa, che in meno della metà dei casi è stato oggetto di un qualche tipo di ristrutturazione. Significativi i dati relativi agli affittuari, il 20% dei quali ha scelto la casa in affitto come soluzione definitiva e che guarda con forte interesse a migliorare la performance energetica delle loro abitazioni (66% del campione).

Con questa consapevolezza, Confindustria Assoimmobiliare ha elaborato, attraverso il suo “Comitato per l’Economia Circolare” una serie di proposte, contenute all’interno del piano “**Real Estate Net Zero**”, finalizzate a promuovere la transizione green del settore immobiliare, per la decarbonizzazione del patrimonio immobiliare italiano e della filiera edilizia, nate dall’esigenza del settore di dotarsi di una politica industriale unitaria sui temi

¹ Sondaggio SWG “Gli italiani e l’abitare sostenibile” realizzato in esclusiva per l’Assemblea Annuale di Confindustria Assoimmobiliare su un campione rappresentativo della popolazione italiana di 1475 intervistati con 698 interviste realizzate in città con più di 100.000 abitanti e 777 svolte sul territorio delle 6 maggiori città metropolitane italiane: Roma, Milano, Torino, Napoli, Bari e Palermo.

degli investimenti immobiliari sostenibili. Le proposte del piano “**Real Estate Net Zero**”, presentato oggi da Confindustria Assoimmobiliare, che si declinano a seconda del riferimento temporale richiesto per la loro implementazione e associate alle potenziali linee di finanziamento, sono così sintetizzabili:

Proposte di breve termine:

- elaborare una strategia integrata per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell’ottica della Circular Economy;
- snellire i processi burocratici per l’accesso ai contributi previsti da Superbonus 110%;
- superare il gap delle certificazioni a livello normativo;
- istituire un Comitato Tecnico di matrice pubblico-privata, per supporto al processo decisionale pubblico per facilitare gli investimenti sostenibili e di Circular Economy nel settore Real Estate.

Proposte di medio termine:

- strutturare un monitoraggio ex-ante ed ex-post degli interventi edili attraverso l’adozione obbligatoria del LCA;
- incentivare il rinnovo energetico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva;
- favorire il potenziamento e l’accentramento informatico dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche e creazione di un catasto energetico pubblico;
- integrare le misure di efficientamento energetico con i requisiti di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale;
- definire una metodologia standard di valutazione volta a quantificare nella stima degli edifici, le caratteristiche di efficienza energetica degli immobili;
- elaborare una Strategia di mobilità nazionale per garantire l’adozione del Sismabonus anche su immobili abitati;
- estendere il Superbonus: per un periodo superiore ai 2 anni, a tipologie diversi di asset class oltre quella residenziale, a una platea più ampia di utilizzatori come OICR, Fondi e SIIQ e agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia;
- creare un Fondo di garanzia pubblico per agevolare l’accesso ai finanziamenti per quegli investimenti che si prefiggono la riqualificazione/efficientamento energetico degli edifici
- accelerare l’efficientamento energetico del patrimonio pubblico attraverso l’affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati;
- 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;
- sostenere il re-skilling manageriale per maturare le competenze necessarie a adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità.

Proposte di lungo termine:

- affiancare agli strumenti tradizionali (Credito di imposta, detrazioni fiscali ecc.) l’uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l’efficientamento energetico degli edifici;
- analizzare i flussi di materiali edili secondari e riutilizzabili per creare un mercato di riuso del materiale controllato e incentivare l’approccio “Urban Mining”;



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

- creare una regolamentazione ad hoc per i finanziamenti/mutui garantiti da immobili energeticamente efficienti o finalizzati all'efficientamento (Capex), per regolamentare ed incentivare il mercato dei cosiddetti "Green Loan".

Confindustria Assoimmobiliare

Assoimmobiliare, l'Associazione dell'industria immobiliare aderente a Confindustria, rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del *real estate* operanti in Italia: SGR immobiliari, fondi immobiliari, Siiq, società quotate del segmento immobiliare della Borsa di Milano, grandi developer, primarie banche italiane e internazionali, compagnie assicurative, grandi operatori economici del settore pubblico che gestiscono patrimoni immobiliari, il settore dei servizi immobiliari e della consulenza, le principali aziende internazionali operanti in Italia nel settore del *real estate*. L'Associazione, guidata dalla Presidente Silvia Maria Rovere,

sostiene la crescita del settore, promuove l'interesse di operatori anche internazionali, l'eco-sostenibilità del territorio, la rigenerazione urbana e la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare pubblico e privato. Incentiva la formazione delle risorse professionali, l'adozione di modelli di trasparenza e il rispetto dei codici etici. Sito web: www.assoimmobiliare.it.

Per ulteriori informazioni su Confindustria Assoimmobiliare:

Image Building

assoimmobiliare@imagebuilding.it

02 89011300

Cristina Fossati, Laura Filosi