



Atto del Governo sottoposto a parere parlamentare
Proposta di Piano per la transizione ecologica

29 ottobre 2021

Premessa e sintesi

In questa breve memoria, Confindustria Assoimmobiliare ribadisce la piena disponibilità dell'industria immobiliare italiana a contribuire al raggiungimento dei **target** di decarbonizzazione e rinnovamento definiti dal "Piano per la transizione ecologica".

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli operatori del real estate attivi in Italia. I suoi oltre 150 Soci includono investitori istituzionali (società di gestione del risparmio e fondi immobiliari, società immobiliari quotate e non quotate, istituti bancari, compagnie assicurative), primari developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al real estate.

Confindustria Assoimmobiliare ha come **scopi** principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantisimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'*industry* presso gli stakeholder istituzionali; **la promozione dei principi per l'investimento immobiliare sostenibile e responsabile (SRPI) e dei principi Environmental Social e Governance (ESG); il supporto alla transizione green e digital del patrimonio immobiliare pubblico e privato;** la promozione della trasparenza del mercato e della reputazione degli operatori immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate.

I lavori interni dell'Associazione sono organizzati in 13 Comitati tecnici, fra i quali uno dedicato ai temi dell'Economia Circolare e della Sostenibilità nella filiera immobiliare e delle costruzioni. Tali temi sono ritenuti fondamentali per contribuire gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e del contrasto del cambiamento climatico dal momento che - come evidenziato dal Rapporto supportato dalle Nazioni Unite "2021 Global Status Report for Buildings and Construction" - **gli edifici contribuiscono globalmente per il 36% delle emissioni di CO², per oltre il 70% delle emissioni di polveri sottili e per circa il 40% dei consumi energetici totali. È di assoluta evidenza che gli obiettivi di decarbonizzazione non potranno essere raggiunti se non si guarderà al settore immobiliare nel suo complesso come al settore chiave per la transizione ecologica.**

L'Unione europea ha dettato la linea in tal senso, come testimoniato dall'iniziativa Renovation Wave Strategy pubblicata dalla Commissione nel 2020, mentre in Italia per ora sono stati introdotti meccanismi premianti volti all'efficientamento del solo comparto residenziale. Si tratta di misure sicuramente importanti ma riservate esclusivamente al mercato della piccola proprietà diffusa, che non sarà in grado, da sola, di generare i risultati attesi. Ricordiamo, infatti, che il nuovo obiettivo nazionale di riduzione delle emissioni climalteranti al 2030, calcolato sulla base del target dell'UE, NET Zero al 2050, prevede una riduzione delle emissioni del 51% per l'Italia superando la riduzione prevista dal PNIEC del 37%.

Occorrono quindi misure in grado di coinvolgere nella transizione anche il patrimonio immobiliare posseduto e gestito dagli investitori istituzionali e costituito da uffici, alberghi, centri commerciali, impianti produttivi e logistici, al momento esclusi.

Vi è, in linea più generale, un urgente bisogno di definire politiche pubbliche organiche e interministeriali, con obiettivi e azioni definite e, soprattutto, strategie basate su un approccio moderno al tema immobiliare - anche in ottica ambientale - capaci di tenere conto

dell'importanza degli investimenti privati in questo settore, affiancando per esempio agli strumenti tradizionali, come il credito d'imposta, **strumenti finanziari alternativi per favorire l'efficientamento energetico degli edifici.**

Nello spirito di collaborazione istituzionale che sempre caratterizza le attività dell'Associazione, abbiamo quindi elaborato una **breve analisi del Piano per la transizione ecologica, concentrando i nostri spunti sull'identificazione di proposte concrete e puntuali corredate da azioni specifiche, che rispondano alla necessità di decarbonizzazione della filiera immobiliare in tempi congrui** e che auspichiamo possano trovare accoglimento.

Le riflessioni che seguono si concentrano su 6 delle 8 aree di intervento del Piano per la transizione ecologica. Non sono state oggetto di analisi le aree "Il ripristino e rafforzamento della biodiversità" e "La tutela e lo sviluppo del mare" in quanto esulano dall'ambito di competenza di Confindustria Assoimmobiliare.

1. La decarbonizzazione

Commento

Confindustria Assoimmobiliare, guarda con forte interesse alle proposte riguardanti l'efficientamento energetico del parco edilizio italiano¹, coerenti con la strategia "energy efficiency first" descritte nella proposta di Piano, considerando che

Il nuovo obiettivo nazionale di riduzione delle emissioni climalteranti al 2030, calcolato sulla base del target dell'UE, NET Zero al 2050, prevede una riduzione delle emissioni del 51% per l'Italia superando la riduzione prevista dal PNIEC 2030 che la vedeva al 37%.

Al fine di raggiungere gli importanti obiettivi descritti e consci del forte impatto che il settore immobiliare ricopre per il raggiungimento degli stessi, auspichiamo l'adozione di alcune misure – qui suggerite – coerenti con gli obiettivi di fondo espressi dal "Piano per la transizione ecologica".

Azioni suggerite

- Chiarire che le **misure di sostegno per l'efficientamento energetico (Ecobonus e Superbonus in particolare) includono anche le spese sostenute da OICR, fondi e SIIQ.** Ricordiamo che tali soggetti detengono infatti un patrimonio immobiliare per un valore pari a 96 mld.

La semplice estensione di queste misure sarebbe in grado di aumentare la propensione all'investimento e alla transizione da parte degli operatori di mercato domestici, ma soprattutto stranieri (che ad oggi rappresentano la forza trainante del mercato istituzionale). Gli investimenti nel settore da parte di questi operatori possono generare un moltiplicatore fino a 3,5x del Pil tra diretto, indiretto e indotto.

- Definire una strategia unitaria - **condivisa con il mercato** - per superare il concetto di certificazione energetica, come definito dalle attuali norme, per approdare a quella di

¹ Le misure del PNRR nella componente C3 prevedono "efficienza energetica e riqualificazione degli edifici pubblici con risorse per 15,36 mld di euro a cui si aggiungono 6,56 mld di euro del c.d. fondo complementare e per 320 mln del programma REACT dell'UE.

certificazione ambientale. Occorre infatti analizzare l'impatto della costruzione sull'ambiente e sulla salute dell'essere umano, oltre ad individuare elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo per l'accesso ai contributi delle misure agevolative (ad esempio, l'emissione di un parere preventivo da parte dell'Agenzia delle entrate).

- Definire una strategia di valorizzazione/efficientamento ambientale del **patrimonio pubblico italiano**. Il valore degli immobili di proprietà pubblica in Italia risulta essere pari a c.a. 292 €mld. La maggior parte di tali immobili è riconducibile ad amministrazioni locali e l'80% è utilizzato a 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.

Creare un **fondo di garanzia pubblico** per agevolare l'accesso ai finanziamenti per quegli investimenti che si prefiggono la riqualificazione/efficientamento energetico degli edifici. Beneficiando del minor rischio di credito assunto e del conseguente minor assorbimento di capitale di vigilanza dovuto all'effetto della garanzia di ultima istanza dello Stato, le banche possono finanziare agevolmente tale tipologia di investimenti. Una volta stabiliti i parametri da stimare, automaticamente si definiscono anche le modalità di valutazione del rischio sotteso, decisa in modo univoco dalle banche nell'erogazione dei finanziamenti e dei tassi di sconto dei *Green Loan*.

- Affiancare agli strumenti tradizionali (Credito di imposta, detrazioni fiscali ecc.) **l'uso di strumenti finanziari alternativi per** sostenere l'efficientamento energetico degli edifici. 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.

Vi sono tuttavia ulteriori strumenti finanziari utilizzati a livello europeo che possono essere replicati: prestiti con rimborso in bolletta, mutui per l'efficienza energetica (mutui verdi), prestiti con rimborso tramite le imposte fiscali, assicurazione del risparmio energetico etc.

- Sostenere l'approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili anche **durante la fase di cantiere**, attraverso detrazioni fiscali che favoriscano i cantieri con alte soglie di utilizzo energetico di tipo rinnovabile.

2. La mobilità sostenibile

Commento

Confindustria Assoimmobiliare vede con pieno favore l'implementazione di politiche pubbliche che favoriscano la mobilità sostenibile, come previsto dal Piano.

Come operatori supportiamo infatti la visione della **"Città in 15 minuti"**, dove i cittadini possano raggiungere i servizi essenziali in breve tempo, prediligendo l'uso di mezzi di mobilità dolce o del trasporto pubblico rispetto a soluzioni più tradizionali che incentivano il traffico.

Azioni suggerite

- Favorire la crescita dei **quartieri multifunzionali attraversata** creazione di nuove infrastrutture che permettano la fruizione di servizi “ibridi” e localizzando nuove funzioni pubbliche e collettive che tradizionalmente permangono nel centro città. Ciò permetterebbe, oltre alla riduzione dell’inquinamento, un miglioramento urbano delle aree periferiche della città con conseguente ricaduta positiva sui valori immobiliari.
- **Rigenerare interi ambiti territoriali**, in quanto tale processo può avere delle ricadute positive sulla mobilità. Per ridurre le emissioni è necessario, infatti, favorire un sistema di compensazione dei cambi di destinazione d’uso o di rigenerazione urbana con oneri da reindirizzare sulla mobilità dolce e sui servizi di mobilità di quartiere.

3. Il miglioramento della qualità dell’aria

Commento

Come Assoimmobiliare, condividiamo le considerazioni sui significativi benefici che le pompe di calore elettriche e a gas possono fornire sul fronte delle riduzioni delle emissioni nel settore termico, in particolare riguardo il rinnovo degli impianti di riscaldamento a biomasse.

Nel medio-lungo periodo si prevedono **ottimizzazioni nella filiera produttiva del biometano** (dall’utilizzo di rifiuti, sottoprodotti, seconde colture e standardizzazione degli impianti) con conseguente contrazione dei costi dell’energia ottenuta. Il biometano, inoltre, essendo miscelabile con il metano tradizionale, può beneficiare delle infrastrutture esistenti per il trasporto, lo stoccaggio e la distribuzione del gas naturale. In tal senso è importante che il nostro Paese, che annovera uno tra i parchi caldaie più importanti in Europa, sviluppi un contesto legislativo di supporto che dia impulso all’immissione in rete di biometano per uso riscaldamento.

Azioni suggerite

- Adottare normative più stringenti per gli **impianti di riscaldamento alimentati a biomasse** (pellet e legna), con l’intento di tener conto dei loro negativi impatti emissivi.
- Implementare – di concerto con un altro obiettivo indicato dal Piano - il **contrasto all’inquinamento negli ambienti chiusi** (per i quali attualmente non esistono, nella normativa italiana, valori soglia di riferimento per la protezione della salute umana). Si ricorda peraltro che entro il 2025 occorrerà indicare le linee guida che prevedono valori di riferimento anche per gli ambienti di vita indoor, oltre che uno standard nazionale di etichettatura dei materiali da costruzione.

4. Il contrasto al consumo di suolo

Commento

Come ribadito più volte, in materia di rigenerazione urbana, Confindustria Assoimmobiliare ritiene che la riduzione al consumo di nuovo suolo non può che dipendere dalla capacità del tessuto urbano italiano di ripensare e ridisegnare l’uso degli spazi, in quanto la nuova urbanità dovrà originare dal rinnovamento del tessuto esistente, andando a sanare le ferite esistenti.

Azioni suggerite

- Procedere alla **semplificazione di norme urbanistiche e edilizie** finalizzate a favorire la realizzazione di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione - che non comportano consumo di nuovo suolo –, ad eccezione dei casi di immobili di particolare pregio storico e architettonico su cui vi è necessità di intervenire ad hoc..
- Elaborare una strategia di mobilità nazionale per garantire l'adozione del cd. "*Sisma bonus*" **anche su immobili abitati** (circa 32 mln di abitazioni). La misura va completata delineando piani di mobilità per i residenti e una mappatura di edifici polmone da destinare ad alloggi temporanei durante l'esecuzione dei lavori. Un'ulteriore misura potrebbe riguardare l'estensione del cd. "*superbonus*", aumentando la durata per altri due anni allargandolo ad altre *asset class* così da raggiungere un ulteriore **15% di edifici**.
- Pensare a percorsi amministrativi semplificati e prioritari per la rigenerazione dei **grandi asset**. Questi asset, costruiti ed occupati da soggetti pubblici e/o istituzionali ad oggi di proprietà di soggetti privati, ricadono in zone destinate a servizi nei vigenti strumenti urbanistici, la cui destinazione d'uso non può essere mutata.

5. La tutela delle risorse idriche e relative infrastrutture

Commento

In continuità con i progetti impostati dal PNRR il **Piano per la transizione ecologica** intende completare l'opera di efficientamento e potenziamento delle infrastrutture idriche entro il 2040.

Viene proposto di aumentare il livello di circolarità dell'acqua, obiettivo da raggiungere attraverso investimenti destinati a infrastrutture per la sicurezza dell'approvvigionamento idrico, sistemi fognari e depurativi, monitoraggio e digitalizzazione delle reti e riduzione delle dispersioni idriche.

L'ammodernamento di infrastrutture che per più di 1/3 ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni è sicuramente auspicabile. La creazione di nuovi impianti idrici e fognari in città, in concomitanza con la rinnovazione di quelli esistenti, è fondamentale per permettere lo sviluppo immobiliare nel Mezzogiorno e per migliorare le condizioni di vita dei cittadini.

Azioni suggerite

- La prospettiva che tali interventi possano far beneficiare le infrastrutture esistenti di una riduzione degli sprechi sulle infrastrutture principali è da tenere in considerazione essendo che **al momento non è prevista l'implementazione di misure che favoriscano economicamente la riduzione degli sprechi** sugli impianti idrici del settore residenziale, alberghiero e industriale.

6. La promozione dell'economia circolare

Commento

Il settore immobiliare è responsabile di circa il **50% delle estrazioni di materiali e del 35% dei rifiuti in ambito UE** (e con emissioni di gas serra tra il 5% e il 12%, riducibili dell'80% con una maggiore efficienza del sistema).

Per questo motivo, **economia circolare ed efficientamento energetico degli edifici vanno di pari passo** nel settore delle costruzioni, dove una corretta scelta dei materiali e una valutazione applicata al ciclo di vita dell'edificio consentono di ridurre il consumo di risorse e le emissioni di gas climalteranti in fase di costruzione e utilizzo.

Azioni suggerite

- **Indirizzare una premialità fiscale verso edifici a basso impatto ambientale**, nell'ottica di trasformazione dei **sussidi ambientalmente dannosi** in **sussidi positivi** per la tutela dell'ambiente.

Alcune strade suggerite sono l'esenzione di tasse sulle compravendite nell'ambito di questi immobili fino ad un congelamento dell'IMU dedicato a questo segmento.

- Favorire gli **investimenti in tecnologia** delle imprese protagoniste del mercato dei materiali da costruzione solitamente ad alta impronta carbonica e, di conseguenza, i prodotti di matrice più sostenibile che derivano dai loro processi.

Il settore del cemento già da molti anni sostituisce con materiali di recupero le proprie materie prime naturali provenienti dalle attività estrattive (cave e miniere) come calcare, argilla e scisti.

Da una stima *Federbeton* emerge che, considerando un tasso di sostituzione medio del 30% del materiale naturale con quello riciclato, su una produzione di 28 milioni di metri cubi di calcestruzzo registrata nel 2019, si potrebbe ottenere un **risparmio di aggregati naturali di oltre 15 milioni di tonnellate**. Vale a dire un evitato conferimento in discarica di materiali di scarto del settore delle costruzioni e demolizioni, pari a circa il **10% del quantitativo totale di rifiuti speciali** ogni anno prodotti in Italia.

- Aggiornare i **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** per l'edilizia per potenziare maggiormente tale strumento, individuando un criterio premiante che preveda punteggi aggiuntivi per l'utilizzo di materiali con percentuali di componenti riciclati maggiori, superiori alle attuali soglie minime previste (es. il 5% per il calcestruzzo). Inoltre, per **promuovere il mercato degli aggregati riciclati "di qualità"**, dovrebbero aggiungersi strumenti di sostegno e meccanismi premiali a partire dalle committenze, oltre a prevedere un possibile inasprimento della tassazione per il conferimento in discarica, ancora troppo conveniente rispetto al riciclo dei materiali.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

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