



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

# REAL ESTATE Net Zero

LE PROPOSTE DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE  
PER LA TRANSIZIONE ECOLOGICA DEL SETTORE IMMOBILIARE

OTTOBRE 2021



# IL REAL ESTATE ITALIANO E LA SFIDA DELLA SOSTENIBILITÀ

“Real Estate Net Zero” è il documento elaborato da Confindustria Assoimmobiliare che, forte dell’expertise dei propri associati, contiene una serie di proposte per la decarbonizzazione del patrimonio immobiliare italiano e della filiera edilizia. Proposte che, come associazione rappresentativa di tutto il panorama real estate, riteniamo possano rappresentare un contributo significativo al raggiungimento dei target di decarbonizzazione non solo europei, ma anche propri dell’Italia, tenuto conto delle opportunità rappresentate anche dal Next Generation EU nel campo immobiliare.

Il real estate è l’unico settore, insieme ai trasporti, ad inquinare oggi più di quanto avveniva nel 1990. Gli impatti ecologici sono generati dal ciclo di vita degli immobili: 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 genera il 36% delle emissioni di CO<sub>2</sub> 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. In questo contesto il Real Estate Italiano non può rimanere inerte.

Il percorso avviato in Confindustria Assoimmobiliare con il “Comitato per l’Economia Circolare” vuole inquadrare, nella prospettiva d’impresa, il valore economico e sociale che gli investimenti sostenibili e l’approccio ESG possono generare per il settore e per il Paese.

Per l’Italia, in cui il 60% dei risparmi privati è investito in immobili, percorrere la strada della sostenibilità significa tutelare i risparmi dei cittadini e i rendimenti degli investitori, stabilendo un solido presidio di competitività per gli anni a venire.

Tuttavia la transizione, per quanto urgente, produrrà gli effetti desiderati solo se sarà equa. Per garantire questa equità, le aziende dovranno essere supportate nel compensare gli effetti che la transizione genera sui processi edili e dunque sulle fasce di lavoratori più vulnerabili.

Fare tutto questo non è semplice. Il piano **Real Estate Net Zero** nasce dall’esigenza del settore di dotarsi di una politica industriale unitaria sui temi degli investimenti immobiliari sostenibili. In un contesto di evoluzione normativa che offre opportunità, ma anche obblighi di sostenibilità, le proposte del piano sono accomunate da un principio di fondo: le politiche pubbliche costruiscono le condizioni di competitività entro cui le aziende investono per innovarsi.

Il Governo può fissare obiettivi e supportare le imprese con diversi strumenti, primo fra tutti il PNRR, ma riconosciamo che tocca anche al settore fare la propria parte. Per questo il Piano assegna obiettivi anche alle aziende cui spetta il compito di integrare priorità sociali e ambientali con modelli di gestione circolare che favoriscano rendimenti più performanti nel lungo termine.

Le decisioni che prendiamo oggi avranno un impatto diretto sul presente del Real Estate Italiano. L’impegno collettivo è quello di essere concreti nelle azioni che intraprenderemo, di continuare il dialogo con le istituzioni, di raggiungere insieme gli obiettivi climatici che ci siamo posti e, in definitiva, di rendere più competitivo un settore fondamentale per il Paese.

Nello spirito di collaborazione e condivisione che caratterizza le nostre attività, abbiamo quindi svolto un’analisi puntuale della normativa, concentrando i nostri sforzi 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 ampio accoglimento.

Le proposte sono qui organizzate a seconda del riferimento temporale richiesto per la loro implementazione e quindi anche per il loro grado di strutturazione. Singolarmente, vengono poi indicate quelle che sono le potenziali linee di finanziamento.

# INDICE DELLE PROPOSTE

## PARTE

# 1

### PROPOSTE DI BREVE TERMINE

- 07** Elaborare una strategia Integrata per decarbonizzare il patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell'ottica della Circular Economy
- 08** Snellimento processi burocratici per l'accesso ai contributi previsti da Superbonus 110%
- 09** Superamento del gap delle certificazioni a livello normativo
- 10** Istituzione di 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

## PARTE

# 2

### PROPOSTE DI MEDIO TERMINE

- 12** Strutturazione monitoraggio ex-ante ed ex-post degli interventi edili attraverso l'adozione obbligatoria del LCA
- 13** Incentivazione del rinnovo energetico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva
- 14** Potenziamento e accentramento informatico dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche e creazione di un catasto energetico pubblico
- 15** Integrare le misure di efficientamento energetico con i requisiti di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale
- 16** Definizione di una metodologia standard di valutazione volta a quantificare nella stima degli edifici, le caratteristiche di efficienza energetica degli immobili
- 17** Elaborare una strategia di mobilità nazionale per garantire l'adozione del Sismabonus anche su immobili abitati
- 18** Estensione Superbonus a tipologie diversi di asset class oltre quella residenziale

PARTE  
**3**  
 PROPOSTE  
 DI LUNGO  
 TERMINE

- 19** Estensione Superbonus 110% a una platea più ampia di utilizzatori come OICR, Fondi e SIIQ
  - 20** Estensione Superbonus 110% per un periodo superiore ai 2 anni
  - 21** Estensione Superbonus (110%) agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia
  - 22** Creazione di un Fondo di garanzia pubblico per agevolare l'accesso ai finanziamenti per quegli investimenti che si prefiggono la riqualificazione/efficientamento energetico degli edifici
  - 23** Accelerazione dell'efficientamento energetico del patrimonio pubblico attraverso l'affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati
  - 24** 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
  - 25** Sostenere il re-skilling manageriale per maturare le competenze necessarie a adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità
- 
- 27** Affiancare agli strumenti tradizionali (credito di imposta, detrazioni fiscali ecc.) l'uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico degli edifici
  - 28** Analisi dei flussi di materiali edili secondari e riutilizzabili per creare un mercato di riuso del materiale controllato e incentivare l'approccio "Urban Mining"
  - 29** Creazione di 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"

# PROPOSTE DI BREVE TERMINE



## PROPOSTA

### Elaborare una strategia integrata per decarbonizzare il patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell'ottica della Circular Economy

#### Contesto di riferimento

Il documento “Strategia per la riqualificazione energetica del Parco Immobiliare Nazionale”, pubblicato alla fine del 2020, fornisce un’utile mappatura dello stato di salute energetico del patrimonio italiano e delle iniziative fino ad oggi adottate e in corso di implementazione. Ciononostante, risulta assente una strategia unica, organica, interministeriale e nazionale finalizzata ad affrontare il tema in modo strutturato.

A riprova di ciò si consideri che il documento tratta esclusivamente le tematiche energetiche degli edifici esistenti anziché la sostenibilità del settore ad ampio spettro, considerando anche la filiera di produzione dei materiali edili.

Il testo, inoltre, mette 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.

Ancora, come evidenziato anche dalla stessa Strategia nazionale per l’economia circolare redatta dal Ministero della Transizione Ecologica nel settembre 2021, il settore 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). Non solo, è la stessa Strategia a mettere in evidenza che 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.

Come Confindustria Assoimmobiliare, apprezziamo che vi sia una spinta delle Istituzioni in questa direzione, ma riteniamo sia necessario un approccio più pragmatico.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Elaborare una strategia di interventi di dettaglio che sia 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.
- 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.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica con il supporto delle categorie economiche

## PROPOSTA Snellimento processi burocratici per l'accesso ai contributi previsti da Superbonus 110%

### Contesto di riferimento

Con l'art. 33 del DL Governance-Semplificazioni 2021, si è modificato il comma 13 ter dell'art. 119 del DL Rilancio, prevedendo che "la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo" dell'immobile, con esclusione degli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici. Anche nel corso di

una risposta ad un'interrogazione alla Camera di settembre 2021, la SS del MEF Alessandra Sartore ha confermato che, anche in caso di abusi edilizi, si prevede che gli interventi oggetto del Superbonus siano realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) che non richiede quindi l'attestazione dello stato legittimo.

### AZIONI SPECIFICHE

- Individuare elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo.
- 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 Superbonus 110%).
- 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.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica,  
Ministero dello Sviluppo Economico



## PROPOSTA Superamento del gap delle certificazioni a livello normativo

### Contesto di riferimento

In Italia, il quadro dei protocolli di valutazione della “costruzione sostenibile” è piuttosto frammentato e vede affermarsi, a livello pubblico e in particolare regionale, il protocollo ITACA. Diversamente, sul mercato privato, di respiro internazionale, il protocollo più diffuso in questo ambito è quello LEED. La problematica principale risiede nel fatto che un confronto tra i diversi schemi non è semplice. Infatti, è difficile e complesso applicare i criteri di valutazione

(interpretazione, raccolta informazioni, ecc.) oltre al fatto che è necessario sommare criteri oggettivamente diversi per una valutazione sintetica globale (coerenza del punteggio). Ancora, problematica è anche la mancanza di banche dati condivise (ciclo di vita dei prodotti, contenuti energetici dei materiali, ecc.). In sintesi, nel nostro Paese è pressoché impossibile parlare di “ciclo di vita di un edificio” in quanto è considerato, per definizione, un bene durevole.

### AZIONI SPECIFICHE

- È importante che lo Stato si adegui ai più innovativi protocolli del mercato, accentrando in un'unica certificazione ambientale “dinamica” alcune informazioni utili, non solo di tipo energetico.

### FONDI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della  
Transizione Ecologica,  
ENEA

## PROPOSTA

### Istituzione di 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

#### Contesto di riferimento

La riqualificazione e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio costituiscono un argomento di indubbia complessità che pone diverse sfide di carattere educativo, etico, imprenditoriale, infrastrutturale, normativo e occupazionale. Ad oggi, il Governo non si è dotato di una piattaforma di incontro tra PA e industria per meglio recepire le istanze del mercato e del pubblico.

Alla luce delle opportunità che stanno già derivando dal Piano di Ripresa e Resilienza, la creazione di una task force a composizione mista (PA, Industria,

rappresentanti di categoria) sarebbe essenziale all'elaborazione di proposte di policy coordinate, condivise e attuabili.

Tale gruppo di lavoro 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.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Definizione degli stakeholder da coinvolgere su input del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero per la Transizione Ecologica.
- 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 infatti 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.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica, Ministero dello Sviluppo Economico, categorie economiche e produttive

# PROPOSTE DI MEDIO TERMINE



## PROPOSTA Strutturare il monitoraggio ex-ante ed ex-post degli interventi edili attraverso l'adozione obbligatoria del LCA

### Contesto di riferimento

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": 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"). A livello internazionale, la metodologia LCA è regolamentata dalle norme ISO della serie 14040 che risultano essere di applicazione volontaria e in quanto tali non permettono un'analisi continuativa.

Al fine di facilitare l'uso di informazioni ambientali verificate e verificabili, in Italia 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) – attualmente in revisione - incentivano l'utilizzo di etichette ambientali di tipo I, II e III (in particolare l'Environmental Product Declaration EPD).

Ad oggi, solo i Green Building Rating Systems (es. DGNB, LEED, BREEAM) includono al loro interno la valutazione LCA. Tali certificazioni sono volontarie e dunque non

tutto il settore istituzionale né tantomeno quello dei privati si ritrova nelle condizioni di dover adottare il LCA. Il rischio maggiore è che il continuo proliferare di strumenti diversi e più o meno frammentari e focalizzati su indicatori e aspetti diversi faccia sì che le performance ambientali perdano di rilevanza. Lo strumento LCA è invece 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.

Gli operatori che sviluppano LCA di un edificio hanno bisogno di poter accedere a dati LCA di prodotto e i produttori hanno interesse a mettere a disposizione dati ambientali effettivamente rappresentativi dell'impatto degli stessi in termini climatico-ambientali. L'assenza di una banca dati nazionale porta gli operatori (progettisti, costruttori) che sviluppano LCA di edificio a utilizzare banche dati estere, con dati quindi non contestualizzati nel mercato nazionale.

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.

### AZIONI SPECIFICHE

- Rendere gradualmente obbligatoria l'adozione delle norme ISO 14040 che disciplinano la metodologia di esecuzione di LCA.
- È fondamentale dunque creare una banca dati italiana relativa al LCA, come fatto già in Francia e Germania.
- Definire un regime incentivante per l'esecuzione del Life Cycle Assessment sul patrimonio immobiliare esistente attraverso bonus e riduzione delle imposte in base alla frequenza di esecuzione e alle soglie di completezza degli LCA eseguiti. Si potrà avere così 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.).

### FONDI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica

## PROPOSTA

### Incentivare il rinnovo energetico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva

#### Contesto di riferimento

In Italia, il settore alberghiero si avvale di etichettature che certificano la qualità dei servizi offerti (Ecolabel) ma è meno propenso all'uso di certificazioni in relazione all'efficienza energetica o di sostenibilità degli asset immobiliari utilizzati.

Il settore alberghiero è poco incline alla certificazione degli immobili, per un tema

strutturale relativo alla frammentazione del business oltre che ad un tema culturale. Tuttavia, considerando la molteplicità di strutture a carattere turistico-ricettivo che vi è sul territorio, è essenziale cercare di raddrizzare l'approccio solitamente applicato a questo ambito, nell'ottica di stimolare una maggiore consapevolezza negli operatori e di conseguenza dei cittadini.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Estensione del Superbonus alla specifica categoria immobiliare (eventualmente anche in una misura del 75%).
- Abbattimento della tassa di soggiorno per le strutture che vantano certificazioni di sostenibilità o consumi energetici al di sotto di determinate soglie.
- Convergenza di interessi mediante incentivi per ottenimento certificazioni EMAS (Sistema comunitario di eco-gestione e audit).

#### FONDI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica,  
Ministero dello Sviluppo Economico,  
Ministero del Turismo

## PROPOSTA Potenziamento e accentramento informatico dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche e creazione di un catasto energetico pubblico

### Contesto di riferimento

Le attestazioni di prestazione energetica (APE) sono un importante strumento informativo. Tuttavia, per far divenire pienamente fruibili tali informazioni all'interno di un processo di valutazione della rischiosità/fattibilità di un affidamento/ investimento, e renderle quindi più utili, esse andrebbero uniformate a livello nazionale (e possibilmente europeo) e rese agevolmente accessibili in modo automatizzato.

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 infatti solo per

Regioni, Comuni e Province autonome e non è consultabile dal pubblico.

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.

Peraltro, 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.

### AZIONI SPECIFICHE

- Rendere il SIAPE consultabile anche da pubblico e dagli operatori privati.
- Rendere obbligatoria su tutto il territorio italiano l'alimentazione del database in forma omogenea e con strumenti di verifica della qualità del dato immesso.
- Investigare anche il cambiamento della domanda verso immobili sostenibili sulla base di elementi quantitativi concreti informando il mercato con elementi di trasparenza più concreti.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica

## PROPOSTA

### Integrare le misure di efficientamento energetico con i requisiti di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale

#### Contesto di riferimento

Le linee guida di efficientamento energetico (ad esempio la realizzazione del cappotto termico come intervento “trainante”) sono spesso inapplicabili sul patrimonio immobiliare sottoposto a vincolo di interesse storico artistico.

La mancata integrazione tra linee guida di efficientamento e vincolo storico esclude quindi dalla platea dei beneficiari degli incentivi i proprietari degli immobili vincolati da tali previsioni.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Promuovere un coordinamento con le norme previste dal MIBAC per l’inclusione degli immobili vincolati.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della  
Transizione Ecologica,  
Ministero dei Beni  
Culturali

## PROPOSTA

### Definizione di una metodologia standard di valutazione volta a quantificare nella stima degli edifici, le caratteristiche di efficienza energetica degli immobili

#### Contesto di riferimento

I metodi di stima del patrimonio immobiliare non considerano l'efficienza energetica come parametro di apprezzamento del valore di mercato. Al momento vengono infatti considerate come "green" solo le certificazioni immobiliari (i.e. LEED, BREEAM, ecc.), ma non è definito un indice di valorizzazione univoco.

Secondo alcuni studi<sup>1</sup> la classe energetica ha invece un impatto molto importante sui rendimenti sia in termini di locazione sia di vendita. È quindi necessario identificare delle linee guida comuni che siano in grado di indirizzare i valutatori verso stime di apprezzamento derivabili dalle performance energetiche.

#### AZIONI SPECIFICHE

- 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.
- 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.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

#### SOGGETTO ATTUATORE

RICS, ABI, TECNOBORSA, MEF (Esperti Indipendenti)

<sup>1</sup> Does Sustainability Affect Real Estate Market Values? Empirical Evidence from the Office Buildings Market in Milan, 2019



## PROPOSTA

### Elaborare una strategia di mobilità nazionale per garantire l'adozione del Sismabonus anche su immobili abitati

#### Contesto di riferimento

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>2</sup>.

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 a livello nazionale. Gli edifici abitati presentano infatti delle limitazioni fisiche nell'applicazione degli interventi previsti dal cd. Sismabonus.

Al fine di non vanificare il rinnovamento energetico del parco immobiliare italiano risulta necessario che Sismabonus e Superbonus 110% abbiano una strategia univoca.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Definire un piano di mobilità dei residenti, affinché sia possibile agire realmente sul patrimonio in termini di consolidamento sismico ed efficientamento energetico.
- 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.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero Transizione Ecologica, Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili

<sup>2</sup> Rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Agenzia delle Entrate, 2020.

## PROPOSTA Estensione Superbonus a tipologie diverse di asset class oltre quella residenziale

### Contesto di riferimento

Il Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) ha previsto l'applicazione del Superbonus 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.

Come chiarito anche 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. Sono esclusi, inoltre, tutti gli ambiti di rigenerazione urbana che andrebbero perseguiti prioritariamente. Ancora, nel complesso è escluso dal Superbonus 110%, e dal rinnovamento energetico, circa il 10% del mercato immobiliare italiano in termini di valore e quasi il 15% in termini di stock.<sup>3</sup> Alla luce delle esternalità positive che tali interventi avrebbero, se effettuati su scale ancora più industriali coinvolgendo quelle realtà maggiormente soggette a sprechi, si ritiene necessario che lo strumento del Superbonus non solo sia prorogato ma reso strutturale.

### AZIONI SPECIFICHE

- Estendere il Superbonus alle categorie diverse da quella residenziale.
- 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.
- Ridurre gradualmente gli incentivi secondo un principio di proporzionalità decrescente favorendone il ricorso immediato e garantendone comunque la fruizione nel corso del tempo.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica, Ministero dello Sviluppo Economico

3. Agenzia delle Entrate, 2020

## PROPOSTA Estensione Superbonus 110% a una platea più ampia di utilizzatori come OICR, Fondi e SIIQ

### Contesto di riferimento

Gli investitori immobiliari professionali (OICR, fondi, SICAF immobiliari, SIIQ e altri veicoli di investimento) non possono accedere al Superbonus 110%. Agli OICR non risultano infatti applicabili i benefici fiscali del Superbonus 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”.

L'esclusione riguarda un patrimonio immobiliare del valore pari a c.a. 96 €ml<sup>4</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>5</sup>.

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 se consideriamo che questi soggetti avrebbero la capacità di portare avanti progetti su grandi volumi andando a complementare il resto delle risorse disponibili.

### AZIONI SPECIFICHE

- Estendere il Superbonus 110% anche agli OICR, fondi, SICAF immobiliari, SIIQ e altri veicoli di investimento per incentivare la realizzazione di interventi in questo senso, 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).

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero della Transizione Ecologica e dello Sviluppo Economico

4. I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Scenari immobiliari, 2020

5. ANCE, 2020

## PROPOSTA Estensione Superbonus 110% per un periodo superiore ai 2 anni

### Contesto di riferimento

Per quanto riguarda la durata degli incentivi di efficientamento, si può prendere come esempio l'Ecobonus adottato nel 2007 che, ad oggi, ha generato 42 miliardi di investimenti per interventi di riqualificazione energetica<sup>6</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. Anche per il Superbonus 110% 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.

### AZIONI SPECIFICHE

- Estendere la previsione di applicazione del Superbonus 110% e del Sismabonus anche per incrementare la capacità di rispettare i target di riduzione previsti dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC).

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della  
Transizione Ecologica,  
Ministero dello  
Sviluppo Economico

6. Enea, 2020

## PROPOSTA

Estensione Superbonus (110%) agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia

### Contesto di riferimento

Il patrimonio immobiliare italiano è caratterizzato da una notevole incidenza di immobili che presentano delle difformità cosiddette “minori”, che differiscono rispetto al titolo abilitativo in maniera parziale, per

i quali è necessario individuare un percorso di risanamento. Escludere tali immobili dall'utilizzo del Superbonus, tuttavia, inibisce l'efficientamento energetico di una parte rilevante del patrimonio immobiliare.

### AZIONI SPECIFICHE

- Definire una soglia di difformità (ad esempio con un criterio percentuale) entro la quale permettere l'uso del Superbonus e oltre la quale rendere obbligatoria l'asseverazione di conformità urbanistica e edilizia. In alternativa, consentire l'ammissione al Superbonus 110% nel caso 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 difformità dei prospetti.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della  
Transizione Ecologica,  
Ministero dello  
Sviluppo Economico

## PROPOSTA Creazione di un Fondo di garanzia pubblico per agevolare l'accesso ai finanziamenti per quegli investimenti che si prefiggono la riqualificazione/efficientamento energetico degli edifici

### Contesto di riferimento

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. Per questa ragione, occorre incrementare il mercato dei mutui che possa agevolare la crescita degli investimenti o dell'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica.

Attraverso la copertura di un Fondo di garanzia pubblico, per una quota

percentuale pari, ad esempio, al 50% dell'importo erogato. 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, la quale viene decisa in modo univoco dalle banche nell'erogazione dei finanziamenti e dei tassi di sconto dei Green Loan.

### AZIONI SPECIFICHE

- Promuovere un quadro di garanzie che ricalchi quello virtuoso del 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 a interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale. I finanziamenti garantiti possono beneficiare, grazie alla controgaranzia dello stato, di una ponderazione agevolata ai fini dei limiti imposti dagli istituti di vigilanza del settore bancario.
- Utilizzare gli strumenti esistenti, piuttosto di istituire uno “ex novo”, 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, puntando così a una maggiore semplicità ed efficacia.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Misto

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

## PROPOSTA

### Accelerazione dell'efficientamento energetico del patrimonio pubblico attraverso l'affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati

#### Contesto di riferimento

Il valore degli immobili di proprietà pubblica in Italia risulta essere pari a c.a. 292 €mld<sup>7</sup>. 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.

Nelle more di voler verificare un efficientamento dell'uso di tali immobili in seguito anche all'adozione dello smart working, è evidente che il patrimonio pubblico giocherà un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione del Paese.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Definire una strategia di valorizzazione/efficientamento ambientale del patrimonio pubblico italiano.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Privato

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

## PROPOSTA

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

### Contesto di riferimento

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". 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). In particolare, con la risposta ad interpello n. 141/2020 l'Agenzia ha sostenuto che, escludendo l'assimilazione di FIA e/o le SGR alle imprese di costruzione, gli acquirenti delle unità immobiliari ristrutturate non possono beneficiare del credito d'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". Si tenga presente che 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. Questi 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.

### AZIONI SPECIFICHE

- Consentire l'accesso a tali strumenti anche agli OICR, andando a modificare la normativa.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero dell'Economia e delle Finanze



**PROPOSTA** Sostenere il re-skilling manageriale per maturare le competenze necessarie a adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità

---

Contesto di riferimento

L'industria della finanza immobiliare italiana e quella delle costruzioni sono in ritardo nello sviluppo di competenze manageriali ESG. Il GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, posiziona l'Italia agli ultimi posti in Europa per performance ESG. Le aziende del settore

scontano una scarsa consapevolezza dei protocolli internazionali e un ritardo nell'adozione di competenze manageriali specifiche. La limitata domanda di formazione nelle aziende del settore si riflette in un uso minimo dei fondi interprofessionali di formazione.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Sostenere il re-skilling 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

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Privato

---

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero dell'Economia,  
Ministero della Transizione Ecologica

# PROPOSTE DI LUNGO TERMINE



## PROPOSTA

### Affiancare agli strumenti tradizionali (credito di imposta, detrazioni fiscali ecc.) l'uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico degli edifici

#### Contesto di riferimento

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. Il rapporto JRC "Accelerating energy renovation investments in buildings" afferma che gli interventi sopracitati afferiscono

ai "metodi tradizionali" finanziari come Sovvenzioni, Detrazioni fiscali, Credito d'imposta. Vi sono due ulteriori famiglie di strumenti finanziari utilizzati a livello europeo per efficientare gli edifici del Paese che possono essere replicati: (i) Strumenti emergenti, la cui adozione è in costante crescita e (ii) Strumenti nuovi e innovativi ancora poco diffusi.

#### AZIONI SPECIFICHE

- **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).
- **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.
- **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 garantiscano prestazioni energetiche che soddisfino 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.
- **PRESTITI CON RIMBORSO TRAMITE LE IMPOSTE FISCALI:** Property Assessed Clean Energy (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 dell'imposta di proprietà. I programmi PACE sono attualmente implementati principalmente negli Stati Uniti e in Europa con il progetto EU EuroPace.
- **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.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica,  
Ministero dello Sviluppo Economico

## PROPOSTA

### Analisi dei flussi di materiali edili secondari e riutilizzabili per creare un mercato di riuso del materiale controllato e incentivare l'approccio "Urban Mining"

#### Contesto di riferimento

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. 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. 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.

#### AZIONI SPECIFICHE

- Istituire sistemi di monitoraggio dei materiali che possono essere riutilizzati per dare vita a nuovi edifici.
- Velocizzare significativamente la normativa in materia di End of Waste al fine di consentire il recupero dei cd. "inerti" e rendere quello dell'edilizia un processo sempre più circolare.

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Pubblico

#### SOGGETTO ATTUATORE

Ministero della Transizione Ecologica,  
Ministero dello Sviluppo Economico

## PROPOSTA

Creazione di 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"

### Contesto di riferimento

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. Tra le iniziative di rilievo internazionale, finalizzate a sostenere una disciplina di vigilanza di favore per lo sviluppo a livello europeo del mercato dei finanziamenti erogati per promuovere 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. 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].

### AZIONI SPECIFICHE

- 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.
- 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 nell'ambito del recepimento del nuovo Accordo di Basilea (c.d. Basilea III: Finalising post-crisis reforms) nella disciplina di vigilanza europea.
- Armonizzazione del framework tra i vari istituti bancari.

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Risorse non necessarie

### SOGGETTO ATTUATORE

ABI Banche finanziatrici/Ministero dell'Economia

# CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

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 relevantissimo 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.

L'elaborazione di contenuti viene svolta in particolare nell'ambito degli 11 Comitati tecnici e dei due Tavoli permanenti in cui sono organizzati i lavori interni dell'Associazione. I Comitati e i Tavoli, presieduti e composti dagli Associati, sviluppano analisi del mercato, approfondimenti sulle best practice internazionali, position paper su temi di policy e proposte normative di sostegno all'industria immobiliare e alla competitività del sistema paese. I Comitati presidiano sia specifiche asset class (come nel caso dei Comitati Residenza, Turismo e ospitalità, Retail), sia le iniziative di specifiche tipologie di operatori (Comitati Servizi immobiliari, Intermediari e società vigilate), sia particolari relazioni esterne dell'Associazione (Comitati Rapporti con investitori istituzionali, Rapporti con istituzioni e associazioni internazionali), sia temi trasversali all'intera industry (Comitati Economia circolare, Rigenerazione urbana, Innovazione). Il Comitato trasversale per eccellenza è quello Normativo, all'interno del quale operano i due Tavoli permanenti Fisco e Urbanistica, che insieme agiscono a supporto di tutti gli altri gruppi di lavoro nella definizione, quando necessario, di proposte legislative ed emendamenti normativi.

Il presente documento è stato elaborato nell'ambito del Comitato Economia Circolare.





CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - [assoimmobiliare@assoimmobiliare.it](mailto:assoimmobiliare@assoimmobiliare.it)  
Via IV Novembre, 114 Roma - Via San Maurizio, 25 Milano  
[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it) -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)