



CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

**Proposta di Direttiva europea sulla prestazione energetica dell'edilizia  
EPBD - COM (2021) 802**

14<sup>^</sup> Commissione Politiche Ue  
Senato della Repubblica

24 maggio 2022

## PREMESSE

L'efficientamento energetico e la rigenerazione del parco immobiliare italiano 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 transizione green e della sostenibilità ambientale, in particolar modo in Italia dove il patrimonio costruito presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti di efficientamento.

In tale contesto, le Istituzioni europee stanno cercando di stimolare nuovi flussi di investimenti per il finanziamento di riforme improntate alla sostenibilità che consentano all'Unione di raggiungere gli obiettivi prefissati con gli Accordi di Parigi e con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. La nuova Proposta di Direttiva europea sulla prestazione energetica nell'edilizia si inserisce proprio in questo contesto considerato che oggi nell'UE gli edifici sono responsabili del 40% del consumo totale di energia e del 36% delle emissioni di gas ad effetto serra legate all'energia. I nuovi obiettivi climatici individuano quindi la necessità di ridurre di circa il 60% le emissioni di gas ad effetto serra degli edifici al fine di conseguire l'obiettivo complessivo di riduzione delle emissioni pari al 55% entro il 2030, richiedendo quanto meno un raddoppio dei tassi di ristrutturazione attuali.

Si tratta di numeri significativi su cui è urgente agire e che rendono evidente che gli obiettivi di decarbonizzazione non potranno essere raggiunti se non si guarderà al settore immobiliare come al settore chiave della transizione ecologica che stiamo affrontando.

Tuttavia, ad oggi nel nostro Paese sono stati introdotti incentivi volti unicamente all'efficientamento delle abitazioni possedute dalle famiglie, incentivi sicuramente importanti (come il superbonus 110%) ma riservate esclusivamente al mercato della piccola proprietà diffusa che non è 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%.

Per conseguire la transizione energetica dell'intero parco immobiliare (quindi anche, ad esempio, degli uffici, degli alberghi, dei centri commerciali, degli edifici pubblici) occorrono misure in grado di coinvolgere anche gli investitori istituzionali che operano sul mercato immobiliare (SGR, società immobiliari quotate e non quotate, compagnie assicurative, gruppi bancari, fondi d'investimento). Vi è, in linea più generale, un estremo bisogno di definire politiche pubbliche organiche e coordinate tra le istituzioni nazionali e quelle europee con obiettivi e azioni definite e, soprattutto, di strategie basate su un approccio moderno al tema immobiliare capaci di tenere conto dell'importanza degli investimenti privati in questo settore, affiancando per esempio agli strumenti tradizionali, come nel caso del credito d'imposta, strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico degli edifici.

## OSSERVAZIONI SULLA PROPOSTA DI DIRETTIVA

La nuova Proposta di Direttiva in corso di esame presso le Istituzioni europee si pone due condivisibili obiettivi principali di carattere generale, richiamati nell'introduzione, e alcuni obiettivi specifici attraverso i quali perseguire gli obiettivi generali:

- Aumentare il tasso e la profondità delle ristrutturazioni di edifici;
- Migliorare le informazioni sulle prestazioni energetiche e sulla sostenibilità degli edifici ricorrendo strumenti digitali;
- garantire che gli edifici nuovi siano in linea con l'obiettivo di neutralità climatica entro il 2050;
- integrare gli edifici nei sistemi energetici decarbonizzati e digitalizzati.

Dal punto di vista di Confindustria Assoimmobiliare, la transizione green degli immobili è la grande sfida ed è anche la grande opportunità che vediamo oggi. Delineeremo di seguito dunque alcuni concetti chiave su come riteniamo che sia possibile perseguire, in un'ottica appunto anche di opportunità, oltre che di sfida ambiziosa, degli obiettivi imposti dalla Direttiva con queste mission che dovranno arrivare al 2050 con l'intero patrimonio immobiliare. La Direttiva si pone l'obiettivo della decarbonizzazione, ma ha delle milestones intermedie che sembrerebbero procedere con una certa gradualità. Tuttavia, si deve considerare la situazione in Italia vede ad oggi il 60% degli immobili residenziali con necessità di ristrutturazioni energetiche. La situazione non è molto diversa per uffici, negozi e altre tipologie di non residenziale, che per il 60% hanno una classe energetica F e G e un ulteriore 17% in classe energetica D.

Alla luce di ciò, nonostante le politiche introdotte negli ultimi anni e in particolare gli incentivi fiscali, l'Italia è ancora indietro rispetto agli obiettivi prefissati. A nostro avviso, uno delle ragioni è che, a differenza degli altri Paesi, gli incentivi per l'efficientamento energetico sono estremamente costosi per il bilancio dello Stato e quindi non possono essere per definizione strutturali.

Dal punto di vista di Confindustria Assoimmobiliare sarà efficace solo una politica che porti alla green transition con incentivi sostenibili per almeno i prossimi dieci anni, fino al raggiungimento degli obiettivi del 2033. Per fare questo, in altri Paesi si sono coinvolte tutte le categorie di immobili e di operatori immobiliari, perché non è una transizione che può essere lasciata sulle spalle di famiglie e condomini, pur con degli incentivi, ma è una transizione che sarà possibile, esattamente come quella per l'energia, solo se verranno coinvolti tutti gli attori della filiera, in particolare gli attori professionali e investitori istituzionali. Per fare un parallelo con la transizione della produzione di energia, i pannelli fotovoltaici sulle villette non sono sufficienti senza i grandi campi fotovoltaici e eolici.

E' necessario, quindi, cominciare a operare in questo modo anche sugli immobili, ovvero avere la capacità di pensare a meccanismi molto meno costosi per il bilancio dello Stato ma che attivino il risparmio e i capitali privati e che possano per una serie di anni non soltanto intervenire sull'esistente ma lavorare anche su nuovi edifici alte prestazioni. Non è sufficiente passare dalla classe energetica G alla D; occorre demolire gli immobili più vetusti e inefficienti e ricostruirli passando da una classe G ad una A.

Demolizione e ricostruzione sono, in quest'ottica, assolutamente possibili. In tutte le città ci sono grandissimi progetti di rigenerazione urbana in cui la demo-ricostruzione non solo significa costruire nuovi edifici in classe A con una performance ambientale molto buona, ma significa anche bonificare intere aree. Interi quartieri costruiti negli anni 50' e 60' non possono essere semplicemente ristrutturati. Vanno rifondati. Vanno rifondati secondo i più moderni criteri di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di qualità dei materiali e delle tecniche costruttive, di infrastrutturazione digitale, di ricchezza dei servizi di palazzo e di quartiere. Ciò può avvenire senza alcun ulteriore consumo di suolo. Vi sono interi quartieri da rigenerare con nuovi edifici in classe A+, con operazioni che peraltro costerebbero meno che intervenire per ristrutturare vecchi edifici.

Otterremo un obiettivo in termini di performance ambientale completamente diverso: un'abitazione in classe A+ ha una bolletta energetica inferiore dell'87% rispetto ad una in classe G. Per questo, passare dalla G alla D è poco efficiente per le famiglie e farlo con incentivi come il superbonus 110% è anche estremamente costoso per le finanze pubbliche.

Un'azione forte di sostituzione del patrimonio edilizio vetusto contribuirebbe anche a dare risposta alla domanda di abitazioni a basso impatto energetico destinate alla locazione. Molte persone – in genere per necessità ma a volte anche per scelta – non cercano un'abitazione in vendita ma un'abitazione in affitto. In Italia manca una ampia e moderna offerta di residenze in locazione costruite con obiettivi di efficienza energetica, incluse quelle a canoni accessibili. In questo caso è fondamentale favorire l'intervento degli investitori istituzionali, come succede negli altri Paesi, per sviluppare quartieri con una forte componente di abitazioni in classe A destinate alla locazione.

Negli altri Paesi UE la costruzione dei nuovi edifici in classe A destinata alla locazione viene finanziata con i capitali del risparmio gestito privato: nel 2021, in Europa, sono stati investiti in residenziale in locazione 100 miliardi di euro; di questi, la quota italiana è stata di meno di 800 milioni, quella della Germania 55 miliardi, quella della Francia 9 miliardi, quella della Spagna 4 miliardi. La Germania sta facendo una vera transizione green dell'immobiliare, costruendo nuove abitazioni da destinare alla locazione con i risparmi privati - e con incentivi pubblici complessivamente modesti. Ciò è possibile perché esiste una domanda sufficiente, ma lo stesso varrebbe anche in Italia. La nostra Associazione ritiene cruciale che si definisca una visione di politica economica sul tema degli immobili abitativi destinati alla locazione che sia davvero di lungo termine e sia capace di attrarre investimenti privati su larga scala.

Il primo grande passo in avanti di una politica economica per la transizione energetica nel real estate italiano è quello di coinvolgere nel processo i gestori del risparmio privato specializzati nell'immobiliare, attivando investimenti senza pesare sul bilancio pubblico. Gli investitori istituzionali in un contesto come l'attuale - con tassi in crescita ma ancora molto bassi - vedono nell'investimento nel residenziale un'opportunità importante. Ci sono tuttavia alcuni disincentivi sul mercato italiano dal punto di vista dell'IVA - e in particolare di detraibilità dell'IVA assolta sul costo di costruzione - che sarebbe necessario rimuovere. Ci riferiamo all'opportunità di concedere sempre agli investitori istituzionali immobiliari, in relazione alle locazioni di fabbricati abitativi, l'opzione per l'imposizione IVA, che consentirebbe loro di recuperare l'IVA assolta a monte al momento della costruzione degli immobili. Permettere la detraibilità dell'IVA sarebbe semplice,

moderatamente costoso e assolutamente sostenibile rispetto agli obiettivi di transizione degli edifici nelle classi energetiche più elevate.

La costruzione di nuovi edifici, infine, significherebbe creare PIL all'interno del Paese: nel costruire nuove abitazioni – e, in generale, nuovi edifici - in classe A si valorizzano filiere che non coinvolgono solo l'edilizia, ma anche l'impiantistica, il termoarredo, la ceramica e molte altre, che peraltro sono tipicamente filiere del made in Italy, che creano occupazione, pagano tributi, innovano.

Come Confindustria Assoimmobiliare abbiamo messo la transizione green al centro della nostra agenda. Come Italia dobbiamo cogliere la sfida della Direttiva europea per rifondare la politica economica per la casa avendo ben chiari quali sono i bisogni sociali cui dare risposta, quali gli obiettivi di efficientamento energetico cui tendere, quali gli attori privati da coinvolgere, quali i disincentivi agli investimenti che è necessario rimuovere.



Silvia Maria Rovere  
Presidente

#### **Confindustria Assoimmobiliare**

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli operatori professionali 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. 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.

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.