



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

25°

Italia 2030

ASSEMBLEA
PUBBLICA 2022

ROMA | 9 novembre 2022

Relazione della Presidente

SILVIA MARIA ROVERE

Care Colleghe e cari Colleghi,
Signor Vice Presidente del Consiglio,
Signori Viceministri,
Signore e Signori Parlamentari,
Membri della Giunta Capitolina.

A voi, il più sentito ringraziamento per la partecipazione ai lavori dell'Assemblea 2022 di Confindustria Assoimmobiliare.

È davvero un piacere ritrovarsi, come ogni anno, per quello che costituisce un importante momento di confronto tra gli operatori e gli investitori del settore immobiliare e le Istituzioni italiane.

1) Il settore immobiliare in Italia, motore di crescita e sviluppo

Il nostro mondo, il mondo immobiliare, è strettamente interconnesso alle attività che svolgiamo quotidianamente.

Immobiliare non significa esclusivamente “mattone” ma è anche - e soprattutto - l'infrastruttura materiale che abilita qualsiasi attività economica, sociale e umana.

È l'insieme di abitazioni, scuole, uffici, presidi sanitari, alberghi, piattaforme logistiche, strutture ricreative e culturali dentro le quali le nostre vite si sviluppano, le nostre attività economiche si organizzano, la nostra formazione di cittadini ha luogo, la nostra salute viene tutelata e la nostra creatività valorizzata.

La crescita del Real Estate negli ultimi dieci anni

Non solo, tutte le attività legate al nostro settore costituiscono una parte importante della ricchezza prodotta nel Paese: il *Real Estate* e le attività ad esso connesse, infatti, valgono circa il 20 per cento del PIL italiano e negli ultimi 20 anni la nostra industria è stata caratterizzata da una grande crescita e un profondo rinnovamento.

All'inizio degli anni 2000, il settore delle costruzioni valeva il 10% del PIL italiano e i servizi immobiliari – dall'*asset management*, alla valutazione, dall'*advisory*

all'intermediazione – costituivano una parte residuale, inferiore al 5% del PIL. Oggi, nel 2022, l'importanza dei servizi immobiliari è cresciuta significativamente e il mercato è più maturo: il valore della filiera dei servizi rappresenta il 13% del Prodotto Interno Lordo, con più di mezzo milione di addetti in Italia.

Ciò che non è cambiato, in questi anni, è la forte propensione degli italiani verso l'investimento immobiliare. Su un totale di circa 11.200 miliardi di euro di risparmi delle famiglie, 5.200 miliardi sono investiti in asset finanziari e oltre 6.000 miliardi in patrimonio immobiliare. Il 54 per cento del totale dei risparmi, quindi, è investito – direttamente o indirettamente – in immobili.

Tutelare e favorire la crescita del patrimonio immobiliare, dunque, significa salvaguardare in primo luogo proprio la ricchezza degli italiani.

L'importanza del nostro settore coinvolge anche il settore bancario, che nel sostegno agli investimenti in *commercial real estate* (uffici, alberghi, centri commerciali, logistica e in generale tutti gli altri immobili non di proprietà di persone fisiche e famiglie) ha impiegato nel 2021 ca. 120 miliardi di euro, ovvero il 21 per cento di tutti i prestiti erogati alle società non finanziarie. Inoltre, il totale dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni nel 2021 è pari a 417 miliardi di euro, il 62 per cento del totale degli impieghi destinati alle famiglie.

L'industria immobiliare rappresenta dunque un settore sistemico per l'intera economia italiana.

Politiche non corrette o, forse ancor peggio, l'assenza di una visione e di un'azione politica sul settore causano come conseguenza bassa crescita, perdita di valore del risparmio nazionale e crescita del rischio di deterioramento dei mutui bancari.

2) L'aumento dell'imposizione fiscale

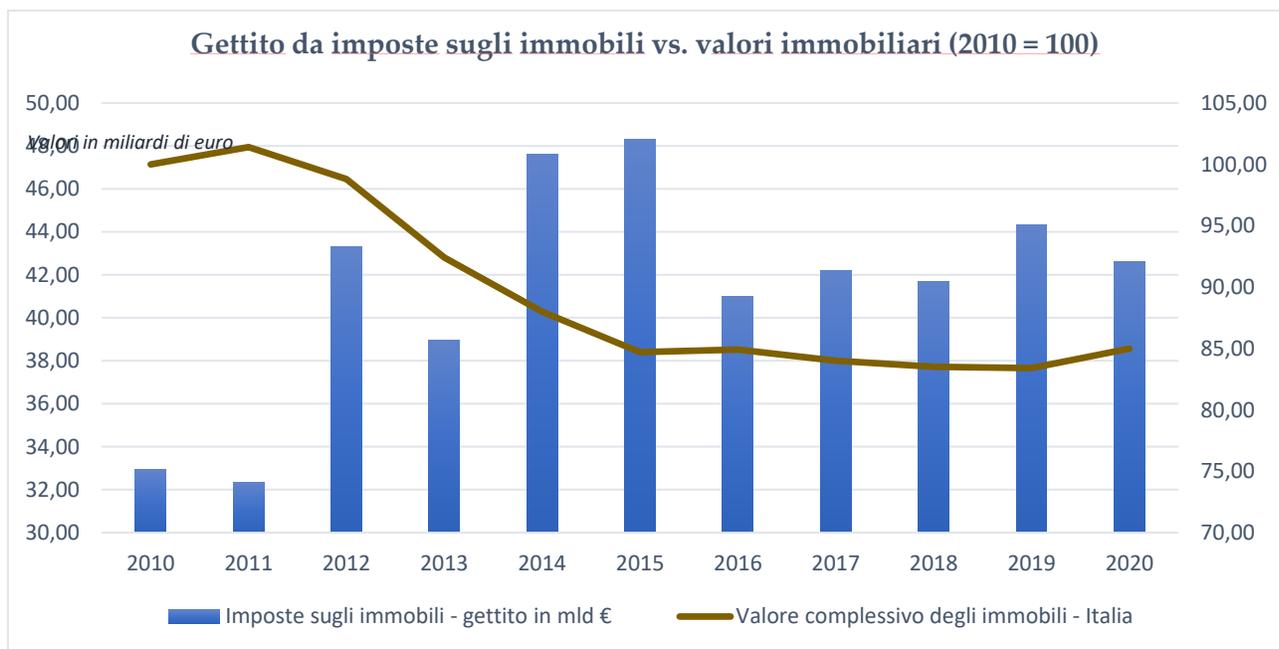
Il contributo che il nostro settore offre alla crescita del Paese riguarda anche la fiscalità. E su questo occorre sfatare definitivamente alcune narrazioni infondate, ossi che gli immobili in Italia siano poco tassati e che lo siano meno degli altri Paesi europei. Non è così e lo mostrano chiaramente i dati che vi sto per enunciare, anche in chiave di comparazione internazionale.

A fronte di una pressione fiscale complessiva rimasta sostanzialmente stabile, elevata, ma stabile - era al 43,3% nel 2012 ed è al 43,5% nel 2021 -, il Real Estate è l'unico settore che ha visto aumentare di circa il 50 per cento il prelievo sulle proprie attività in quello stesso lasso temporale.

La forte crescita a partire dal 2011

A partire dal 2012, con l'introduzione dell'IMU - l'imposta municipale sui patrimoni immobiliari - il prelievo sugli edifici è più che raddoppiato: fino al 2011 era infatti pari a circa 9,5 miliardi all'anno e, nonostante l'imposta sia stata rimossa dall'abitazione principale nel 2013, il prelievo è stato stabilmente superiore ai 20 miliardi di euro l'anno.

Se all'IMU sommiamo le imposte sulle transazioni, sui redditi prodotti e sull'IVA, arriviamo a un totale complessivo della tassazione gravante sul settore immobiliare di oltre 40 miliardi di euro all'anno, pari al 9% del totale delle entrate fiscali del Paese (441 miliardi nel 2021).



Fonte: elaborazione Assoimmobiliare su dati Eurostat, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle finanze

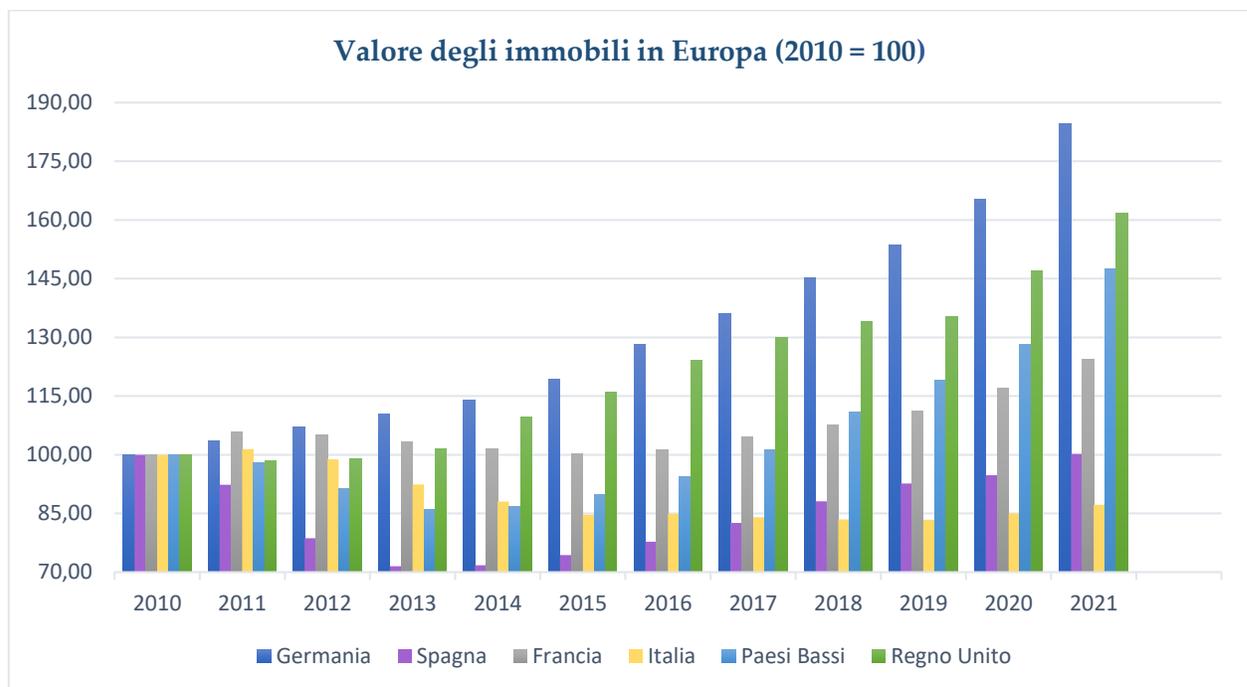
3) Effetti dell'incremento dell'imposizione fiscale

L'incremento della tassazione ha avuto conseguenze altrettanto pesanti sia sul valore dello stock esistente, sia sugli investimenti e sulle prospettive di modernizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e privato.

Il valore totale degli immobili del nostro Paese, al 2021, risulta ancora inferiore del 13 per cento rispetto ai valori registrati nel 2011.

Purtroppo, il nostro è un caso unico in Europa.

Germania, Francia, Regno Unito, Paesi Bassi e Spagna, hanno tutti superato i valori di dieci anni fa.

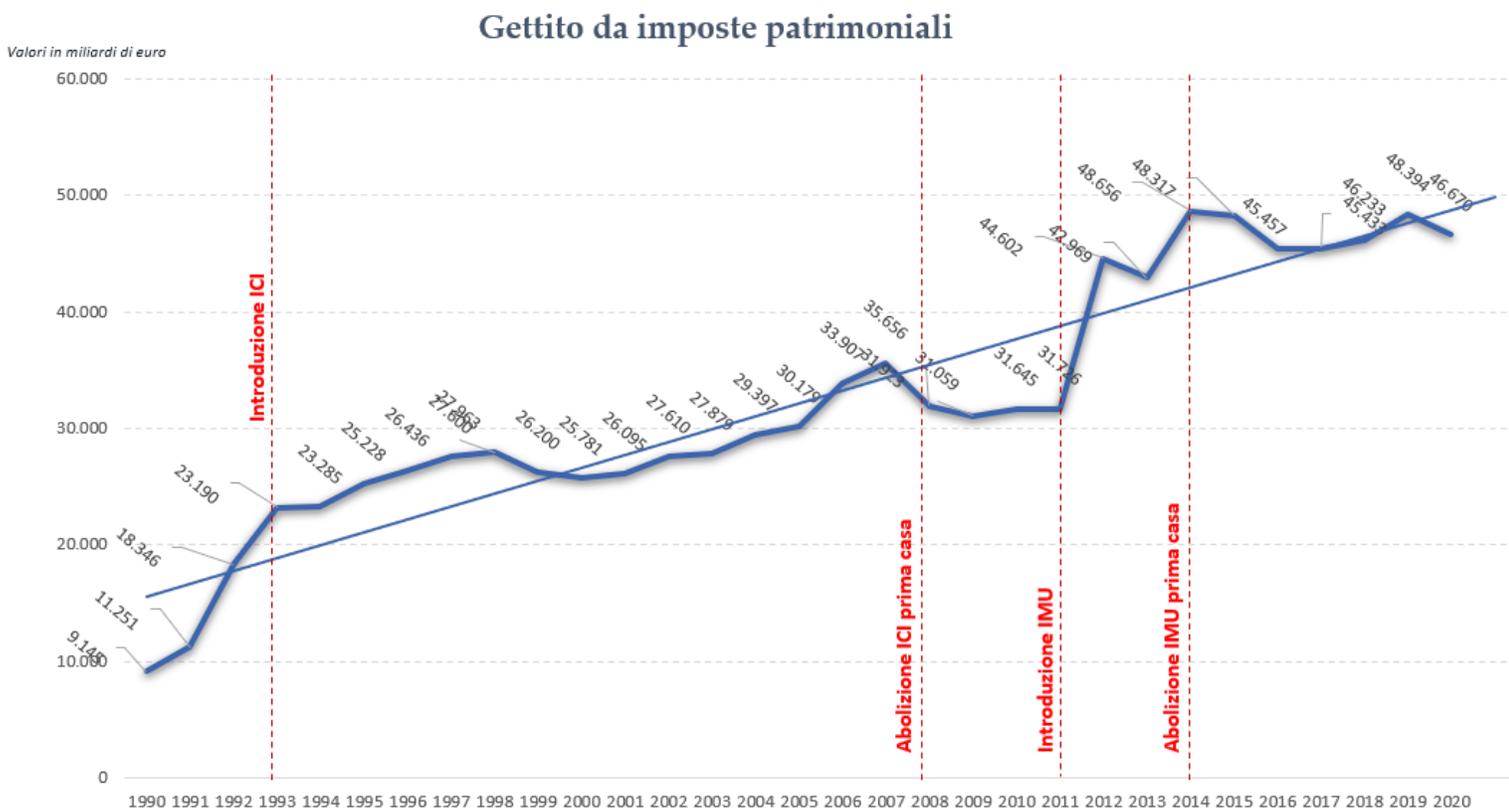


Fonte: elaborazione Assoimmobiliare su dati Eurostat e UK Gov.

La correlazione tra incremento della tassazione e perdita di valore degli immobili è resa evidente dal confronto tra i livelli di tassazione dei singoli Paesi e la crescita dei valori.

Il livello di tassazione patrimoniale in Italia – che incide per il 70 per cento sulle proprietà immobiliari - risulta più alto della media dell’Unione Europea (5,5 per cento delle entrate tributarie contro il 5,3 per cento) e significativamente più alto del valore mediano dell’Unione (2,8 per cento).

La Germania, il Paese che ha registrato il più grande sviluppo del mercato immobiliare in questo decennio, registra un livello di tassazione patrimoniale molto più basso di quello italiano, pari al 3,2 per cento. Lo stesso vale per i Paesi Bassi, altro mercato che in questi anni ha visto una rilevante crescita degli investimenti, con un livello di tassazione patrimoniale al 4,6 per cento.



Fonte: elaborazione Assoimmobiliare su dati Ministero dell’Economia e delle Finanze

L'Italia è l'unico Paese ad aver avuto vissuto un inasprimento così marcato dell'imposizione immobiliare sul settore immobiliare come risposta alla crisi dell'euro del 2012.

Ricordo, peraltro, che nelle intenzioni del Governo guidato da Mario Monti l'incremento della tassazione patrimoniale avrebbe dovuto essere temporaneo, non superiore ai tre anni. Dopo molti anni, quindi, crediamo sia assolutamente necessario rivedere questo impianto e intervenire su quelle imposte che hanno colpito, in primo luogo, il valore del principale impiego del risparmio degli italiani.

Una tassazione nuovamente in linea con i migliori *standard* europei sarebbe in grado di favorire finalmente una rivalutazione del patrimonio, capace di innescare un percorso virtuoso di fiducia, rilanciare i consumi e la crescita dell'economia del nostro Paese.

Una tassazione in linea con le *best practices* europee, infine, sarebbe in grado di sostenere nuovi investimenti in un settore che ha ricadute visibili sul territorio, in grado di mobilitare una filiera completamente italiana e che da sempre ha avuto un grande impatto sociale.

4) Gli investimenti immobiliari come fattore chiave per la salute, il risparmio e la sicurezza energetica

Gli investimenti immobiliari sono, e lo saranno sempre di più in futuro, un fattore chiave per la crescita e lo sviluppo in chiave sostenibile del Paese.

Impatto degli immobili sulle emissioni – Salute e sicurezza energetica

Gli immobili costituiscono infatti un elemento fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità.

Gli edifici contribuiscono per il 36% a tutte le emissioni climalteranti dell'Unione Europea. Sono la causa principale dell'inquinamento atmosferico, essendo responsabili del 64% di PM_{2,5} e del 53% di PM₁₀ immessi nell'aria. I veicoli in circolazione sono responsabili di "solo" il 23 per cento di queste emissioni.

Ricordiamo che le polveri sottili sono causa di 90.000 decessi prematuri pari a 1.550 per milione di abitanti e di questi 1.116 (per milione) sono attribuibili al PM2,5.

Non solo: il consumo energetico degli edifici costituisce circa il 40% del totale dei consumi energetici in Europa. Un edificio vecchio o in cattivo stato di manutenzione consuma molto e fa vivere male le persone che lo abitano, sia dal punto di vista economico, a causa di costi di manutenzione e bollette più molto più costose, sia dal punto di vista della salute in particolare nei contesti più densamente urbanizzati.

Ma il miglioramento della performance energetica degli immobili è anche un fattore chiave per la sicurezza energetica dell'Europa e dell'Italia e costituirà una delle priorità strategiche per le politiche del prossimo futuro.

Rispondere alle “strozzature” dal lato dell'offerta, implementando tecnologie che permettano di ridurre la dipendenza dall'estero, è un processo che richiede tempo: per questo motivo, una strategia efficace deve agire anche sul lato della domanda di consumo energetico.

Ma qual è l'approccio migliore per efficientare la domanda, riducendo al minimo la possibilità che ciò impatti negativamente sulla nostra economia?

5) Come si affronta la transizione in senso sostenibile

Un esempio virtuoso ci viene offerto dalle politiche implementate in questi anni nei confronti delle energie rinnovabili.

L'esempio delle rinnovabili

All'inizio degli anni Duemila, l'approvvigionamento energetico dell'Italia era legato, per quasi la sua totalità, a fonti tradizionali (fonti fossili e idroelettrico).

Per allineare il nostro Paese verso obiettivi europei di produzione di energia rinnovabile e, al contempo, permettere al mercato di sviluppare una industria in grado di risultare autosufficiente nel lungo periodo, venne introdotta una politica energetica basata su una serie di incentivi, alcuni dei quali ancora oggi in vigore.

Si trattava di incentivi destinati sia ai piccoli impianti, come i pannelli fotovoltaici installati da famiglie e condomini, sia ai grandi interventi realizzati da operatori professionali. L'obiettivo era chiaramente quello di incentivare la produzione da fonti rinnovabili, senza favorire determinate categorie a scapito di altre.

L'introduzione di un sistema di incentivi mirato a sostenere la produzione energetica, stabile nel tempo, esteso a tutti gli operatori e con obiettivi di lungo periodo, ha gettato solide basi per l'attuale diffusione della produzione da fonti pulite, basi che hanno permesso all'Italia di raggiungere gli obiettivi europei – fissati al 2020 - con numerosi anni di anticipo.

Un modello per l'immobiliare

Questo è esattamente l'approccio che vorremmo vedere applicato alla transizione energetica legata al settore immobiliare. Incentivi mirati e costanti fino al raggiungimento degli obiettivi, aperti sia agli operatori diffusi sul territorio, come le famiglie, sia a quei soggetti professionisti in grado di mobilitare i grandi investimenti necessari.

L'Italia è impegnata a recepire la Direttiva europea sulla *performance* energetica degli edifici (*Energy Performance of Buildings Directive - EPBD*), che lo scorso dicembre ha indicato obiettivi chiari riguardo alle prestazioni energetiche degli edifici, raggiungibili attraverso *milestones* temporali molto ravvicinate: entro il 2027 andrà ridotto di almeno il 15% il consumo di energia primaria degli edifici non residenziali in classe G ed entro il 2030 quello degli edifici residenziali. Sempre per questi ultimi, è previsto il passaggio ad almeno la classe D entro il 2034.

Per il nostro Paese, dove oltre il 55% delle abitazioni risulta classificato nelle peggiori classi energetiche - la F e la G -, questo si traduce in un investimento che dovrà coinvolgere più di 4 milioni di edifici. Noi vogliamo che l'Italia si trovi preparata per questa che davvero una sfida e il nostro settore è pronto a fare la sua parte.

Se affrontati per tempo, infatti, gli obiettivi di efficientamento energetico possono costituire una grandissima occasione di sviluppo e di stabilizzatore della crescita economica italiana. Ma trasformare oltre 4 milioni di edifici in 10 anni richiede una visione e una strategia che non può assolutamente limitarsi alla ristrutturazione

dell'esistente ma deve necessariamente favorire la sostituzione edilizia e la realizzazione di prodotto nuovo, caratterizzato dalle migliori prestazioni possibili.

Incentivi agli immobili in classe A

Questo è un tema chiave e per metterlo a fuoco meglio è utile un confronto con il settore dell'*automotive*. Per favorire la riduzione delle emissioni da parte delle automobili, l'Italia ha introdotto nel tempo diversi incentivi alle rottamazioni, così da favorire il passaggio a veicoli con prestazioni energetiche migliori, da euro 4 ad euro 5, ad esempio.

Questo fino all'arrivo dell'auto elettrica. L'elettrificazione delle auto costituisce un cambio di paradigma per quanto riguarda le emissioni: non si tratta di intervenire sull'esistente, ma favorire il passaggio al massimo grado di tecnologia.

Per gli immobili, questa tecnologia consiste negli edifici costruiti in classe A e A+. Un investimento per la costruzione di un immobile in classe A non costituisce, infatti, solo un miglioramento, comunque complesso e dispendioso, da una classe energetica ad un'altra. Costituisce il passaggio diretto al massimo grado di tecnologia.

L'Italia, ad oggi, rimane l'unico Paese europeo che non sostiene la realizzazione e l'acquisto di immobili in classe A. Una politica volta al rinnovamento del parco immobiliare e ai benefici ad esso legati non può quindi escludere questa misura dal complesso della sua strategia.

6) Il Superbonus

In quest'ottica, occorre riflettere su quella che finora è stata la politica più importante volta a favorire la transizione ecologica, ovvero il cosiddetto Superbonus 110%.

Criticità del Superbonus

L'introduzione del Superbonus ha sicuramente raggiunto gli obiettivi di sostenere il settore delle costruzioni, che stava attraversando una lunga crisi, e di stimolare la domanda privata per la ristrutturazione di immobili. Il numero degli interventi

ammessi è infatti cresciuto enormemente a partire dal 2021 ed è proseguita nell'anno in corso.

La misura, però, ha fatto emergere alcune serie criticità, che devono necessariamente essere corrette.

Un incentivo al tempo stesso molto generoso ed erogato in un breve lasso di tempo, unito al disallineamento di interessi tra chi beneficia del bonus e chi ne sostiene il costo (lo Stato) ha ovviamente spinto al rialzo i costi per le ristrutturazioni. Questo vizio originale della misura, ben evidenziato dall'allora Presidente del Consiglio Mario Draghi, ha generato un'inflazione sui costi di ristrutturazione ben superiore a quella giustificabile dall'andamento dei costi dei materiali e dell'energia a livello internazionale. Una stima degli importi legati agli interventi per le tre tipologie di immobile interessati dalla misura - ovvero condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti - dimostra come l'aumento del costo medio rispetto ad agosto 2021 è rispettivamente del 22,3% (per le abitazioni singole), del 18,8% (per i condomini) e del 13,6% (per le unità funzionalmente indipendenti).

L'aumento dei prezzi risulta significativamente superiore al tasso di inflazione dell'8%, che pure include l'impatto causato dalla componente energetica. Questo aumento ha avuto un effetto anche sulla spesa pubblica legata alla misura; infatti, se i costi fossero rimasti in linea rispetto ad agosto 2021, l'esborso per l'Erario sarebbe stato inferiore per 2,5 miliardi di euro.

Ricordo, inoltre, che le detrazioni totali a carico dello Stato, previste a fine lavori, hanno superato i 60 miliardi di euro a ottobre di quest'anno.

Purtroppo, credo sia ragionevole ipotizzare che, a fronte di un così significativo impiego di risorse pubbliche, il risultato sull'ammodernamento complessivo del patrimonio immobiliare italiano e sul risparmio dal punto di vista delle emissioni sarà relativamente modesto.

Questo perché gli incentivi sono concentrati solo su una tipologia di immobili, pur importante come quella residenziale, escludendo una parte rilevantissima del patrimonio immobiliare complessivo, ossia il direzionale, il commerciale e tutte le altre destinazioni d'uso.

In secondo luogo, favorisce il miglioramento dell'esistente ma non la realizzazione di nuovo prodotto.

In terzo luogo, essendo destinata esclusivamente a famiglie e condomini, la norma del Superbonus ha escluso dall'applicazione del beneficio fiscale tutti gli operatori e gli investitori professionali del risparmio gestito. Anzi, non li ha solo esclusi ma li ha anche danneggiati, perché l'inflazione sui costi generata dalla misura ha gravemente peggiorato le prospettive di chi investe e attiva progetti di sviluppo, rendendoli decisamente più onerosi e spesso non più fattibili.

Si tratta di una distorsione che non possiamo più permetterci e che va rimossa se davvero vogliamo rendere finalmente possibile la rigenerazione delle nostre città.

Una nuova strategia

Questo è dunque il messaggio più importante che desideriamo consegnare alle Istituzioni qui presenti.

Non sarà sufficiente apportare alcuni correttivi alla misura esistente, ma occorre implementare una nuova strategia che faccia leva sulle risorse, in termini sia di capitali sia di competenze, dell'intera filiera della costruzione e dell'investimento immobiliare.

Una strategia che sia sostenibile per il bilancio pubblico e quindi stabile e duratura per accompagnare in modo graduale e costante la transizione green di tutto lo stock immobiliare pubblico e privato del Paese fino alla completa decarbonizzazione prevista per il 2050.

7) Il rilancio dell'*asset class* residenziale

Ma esiste un altro grande tema di politica economica immobiliare che deve essere finalmente affrontato: si tratta del problema della povertà abitativa, che è strettamente correlato all'assenza del residenziale in locazione come asset class d'investimento per gli investitori istituzionali.

La vetustà e l'obsolescenza del patrimonio residenziale determina anche un aggravamento del problema della povertà abitativa, intesa sia come mancanza di

opportunità nel trovare un alloggio sia come bassa qualità dell’abitazione. Un problema che riguarda oggi quasi due milioni di nuclei familiari.

Negli anni, sono stati implementati alcuni provvedimenti per cercare di affrontare la carenza di offerta. Penso ad esempio all’introduzione di agevolazioni per la locazione offerta dai privati come la “cedolare secca”, uno strumento sostenuto da ottimi risultati. In particolare, la previsione di un’aliquota agevolata al 10 per cento riservata ai contratti di locazione a canone concordato ha contribuito ad aumentare la disponibilità di abitazioni alle fasce economicamente più deboli.

Il gap tra domanda e offerta

L’offerta di immobili in locazione va tuttavia ampliata e migliorata in termini qualitativi, perché la domanda di residenziale in locazione è costantemente cresciuta negli ultimi anni.

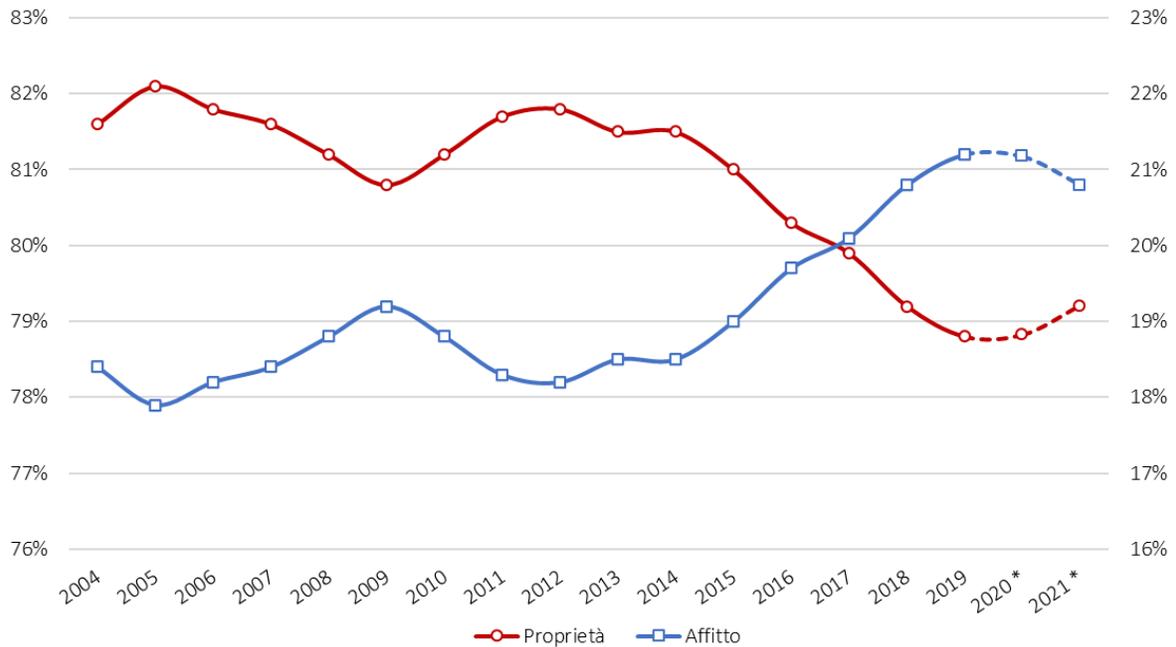
Se è vero che la casa in proprietà rimane un importante traguardo di vita per molte famiglie, è altresì vero che i nuovi modelli di vita, le esigenze di mobilità per ragioni di studio e di lavoro, la tendenza delle nuove generazioni a valorizzare l’abitare come “servizio” (cui non si associa necessariamente il possesso di una casa) stanno modificando in modo strutturale le caratteristiche della domanda.

La percentuale di popolazione che vive in abitazioni locate sta progressivamente aumentando, in particolare nelle grandi città e nelle fasce d’età fino ai 35 anni (passando dal 26,2 per cento al 34,4 per cento dal 2005 al 2020) e dai 35 ai 44 anni (cresciuta dal 19,9 per cento al 28,1 per cento dal 2005 al 2020), riflettendo i cambiamenti in atto nel tessuto socioculturale della popolazione.

Questo cambiamento delle scelte abitative, non accompagnato finora da un ampliamento del prodotto disponibile sul mercato, si traduce in un *gap* tra la domanda di locazione e l’offerta attualmente disponibile che, inevitabilmente, si riflette sulle dinamiche dei prezzi.

Dal 2015 ad oggi, la crescita dei canoni da locazione ha superato il 25 per cento, ben superiore al tasso di inflazione – più 5 per cento – che ha caratterizzato la salita dei prezzi al consumo negli ultimi sette anni.

Proprietà vs locazione: andamento del titolo di godimento dell'abitazione (2004 – 2021)



* Stima *Scenari Immobiliari*

Fonte: elaborazione *Scenari immobiliari* su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate (2021)

Altri numeri certificano l'attuale debolezza dal lato dell'offerta.

Ogni anno vengono conclusi in Italia circa 950.000 contratti di locazione da parte delle famiglie e il 38% di esse dispone di un reddito sufficiente a sostenere una domanda da residenziale in locazione professionalmente gestito - e quindi arricchito dei servizi aggiuntivi che lo caratterizzano.

Gli investitori professionali effettuano investimenti in residenziale da locazione su prodotti nuovi o recentemente sviluppati. Il numero annuo di realizzazione di abitazioni residenziali in nuovi fabbricati è stato, per il 2021, pari a circa 60.000. Questo numero rappresenta l'offerta attuale generata dagli investitori sul mercato

della locazione in Italia, rispetto ad una potenziale domanda annua di 360.000 famiglie.

Oggi, in Italia, esistono quindi 300.000 famiglie che non riescono a trovare un'offerta adeguata e questo numero cresce costantemente.

Per la creazione di una nuova asset class

Come risolvere, quindi, un problema fortemente sentito da una parte sempre più crescente della popolazione italiana? Anche in questo caso è utile guardare alle migliori esperienze internazionali.

Nei più importanti paesi europei, il residenziale in locazione non è limitato all'offerta di piccoli proprietari privati ma è favorito dagli ingenti investimenti di "capitali pazienti" (fondi pensione, compagnie assicurative, risparmio previdenziale), che nelle principali città ogni anno realizzano nuovi grandi complessi dotati delle più moderne prestazioni e di tutti i servizi finalizzati al benessere delle comunità residenti.

Questi modelli innovativi, arricchiti da strutture gestionali specializzate, costituiscono la migliore risposta alle nuove forme di domanda.

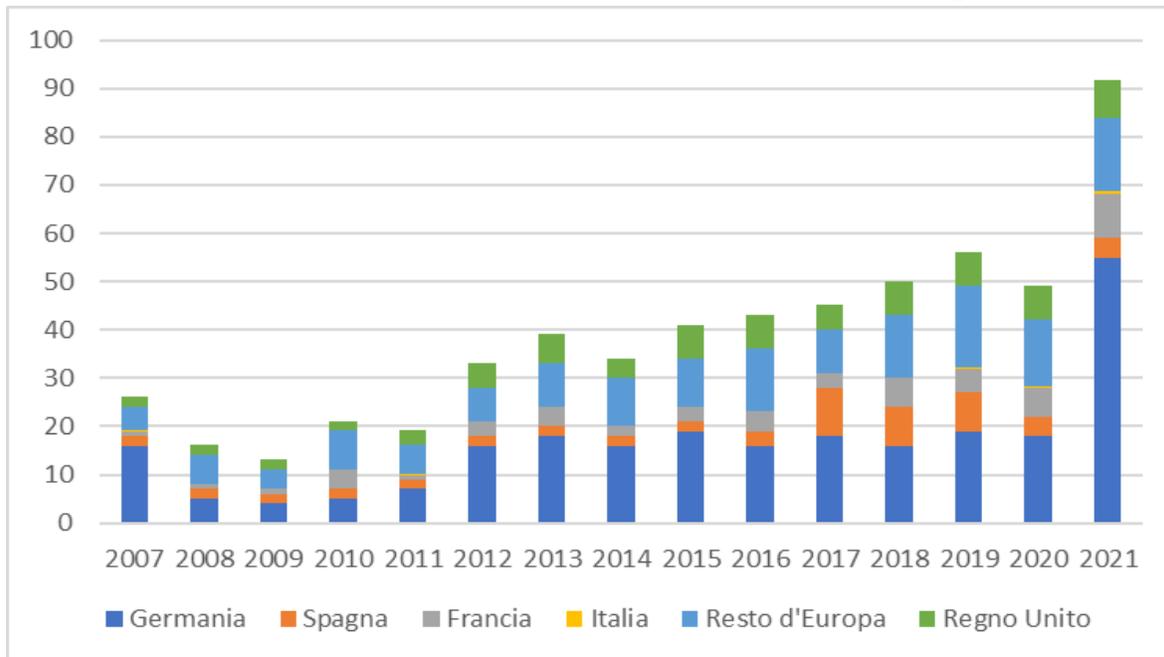
L'Italia si trova in ritardo rispetto ai partner europei ed è sufficiente guardare ai volumi di investimento per rendersene conto (cfr. figura a pagina successiva): nel 2021 sull'asset class residenziale in Europa sono stati investiti circa 90 miliardi: in testa la Germania con 55 miliardi, a seguire la Francia con 9 miliardi, il Regno Unito con 8 miliardi, la Spagna con 4 miliardi - e il resto d'Europa con circa 24 miliardi.

Per l'Italia, poco meno di 800 milioni.

L'Italia è quindi "fanalino di coda" nel contesto europeo, unico grande Paese a non avere ancora sviluppato questa *asset class*.

Sono stati introdotti negli ultimi anni degli strumenti utili, come i fondi gestiti dalla Cassa Depositi e Prestiti, per rafforzare il segmento dell'*housing sociale*, grazie ai quali si è dimostrato che anche gli investitori privati possono dare il loro contributo.

Investimenti istituzionali nel settore residenziale in Europa (miliardi di Euro)



Fonte: elaborazione Assoimmobiliare su dati BNP Paribas (2022)

Sappiamo bene però che il problema non si risolverà con queste iniziative, la cui implementazione richiede tempi lunghi ed è comunque limitata nelle risorse.

Né si risolverà attraverso ulteriori interventi sul lato della domanda, già elevata, dalle agevolazioni per le giovani coppie ai bonus affitti: occorre intervenire in maniera strutturale sul lato dell'offerta.

Desidero ricordare, infatti, come l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta residenziale in locazione siano processi che su larga scala possono essere portati avanti solo dagli investitori istituzionali del settore immobiliare, quali Società di Gestione del Risparmio (SGR) immobiliari, Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF) e Variabile (SICAV) immobiliari, Società di Investimento Immobiliari Quotate (SIIQ) e Non Quotate (SIINQ), Fondi di Investimento Alternativi (FIA) immobiliari, compagnie assicurative, gruppi bancari.

Questo può avvenire solo se il mercato italiano risulterà attrattivo, trasparente e allineato fiscalmente con i mercati più maturi – quali, come abbiamo visto, quello tedesco, olandese o anglosassone.

La costruzione di una *asset class* residenziale in locazione conferirebbe un notevole impulso anche al PIL, con una ripresa immediata e prevedibilmente di grandi dimensioni delle transazioni di immobili abitativi dai privati agli investitori istituzionali, conferendo liquidità immediata ai patrimoni di questi ultimi e accrescendone di conseguenza la capacità di spesa e la propensione al consumo.

Gli interventi di ristrutturazione e miglioramento effettuato dagli acquirenti istituzionali nell’ottica della successiva locazione, inoltre, avrebbero l’effetto di stimolare la ripresa della domanda di beni e servizi legata alle attività tipiche dell’edilizia residenziale.

Infine, una nuova *asset class* residenziale in locazione costituirebbe una valida alternativa all’impiego di capitali “pazienti” attualmente impiegati all’estero, con conseguente mobilitazione del risparmio italiano sul nostro territorio.

E ciò è tanto più necessario in un momento come questo in cui la politica monetaria attuata dalle Banche centrali, con l’innalzamento dei tassi d’interesse e la fine dei programmi di *quantitative easing*, sta già determinando un maggior costo finanziario ma soprattutto una restrizione della liquidità disponibile – debito ed *equity* – per il nostro settore, in particolare per le operazioni di sviluppo, che sono caratterizzate da un profilo di rischio più elevato.

8) Il ritorno di una politica per la casa

Le sfide che ci attendono nei prossimi anni sono, dunque, grandi e richiedono una visione d’insieme e di lungo periodo.

La molteplicità delle politiche e la complessità del nostro mercato, unite alle forti connessioni con l’intera economia italiana, richiedono l’implementazione di interventi coerenti tra di loro e uniti da obiettivi che non possono essere raggiunti se affrontati separatamente.

La necessità di un approccio organico

Sin dalla nascita della nostra Repubblica, il tema della casa è stato affrontato dalle diverse sensibilità politiche che si sono succedute alla guida del Paese. Sensibilità politiche che, almeno negli obiettivi di fondo, avevano posto al centro dei propri intenti l'obiettivo di garantire ai cittadini la possibilità di accedere a edifici di buone condizioni e di buona qualità urbana, riconoscendone il ruolo fondamentale per il tessuto sociale.

Non sempre però, si è andati nella direzione giusta, dove provvedimenti che hanno interessato la nostra industria hanno contenuto spesso elementi contrastanti, incapaci di affrontare le sfide del settore da un punto di vista organico e a favorire il rinnovamento urbano del nostro Paese.

Una delle ragioni è da rintracciarsi nel grande numero di interlocutori che il mondo immobiliare, così interconnesso con l'economia italiana, si trova come controparti pubbliche.

Le nostre attività sono endemicamente legate al rapporto con la Pubblica Amministrazione e le materie del nostro settore sono competenze di diversi Ministeri a livello nazionale - dal Ministero dell'Economia e delle Finanze al il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, dal Ministero dello Sviluppo Economico al Ministero del Turismo, dal Ministero dell'Ambiente a quello dei Beni Culturali – e di diversi livelli di Governo - Regioni ed Enti Locali - con cui gli operatori immobiliari si interfacciano ogni giorno.

A fronte dell'importanza del tema degli immobili, non solo in termini di accesso all'abitazione ma anche come motore di crescita per il Paese, riteniamo sia arrivato il momento di avere un'interlocuzione più efficiente, in grado di garantire un maggior coordinamento tra gli obiettivi del settore pubblico e il contributo che può offrire quello privato.

9) Considerazioni conclusive

Vengo alle conclusioni e alle nostre proposte.

Per dispiegare un piano ambizioso di riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare e di vera rigenerazione delle nostre città riteniamo sia improcrastinabile agire su alcuni fronti.

Chiediamo l'adozione di una politica economica per la transizione green degli immobili, attraverso un sistema di incentivi fiscali esteso a tutti gli investitori istituzionali (fondi di investimento immobiliare, alle società immobiliari a capitale fisso, alle società di investimento immobiliare quotate e non) per attrarre tutti i capitali privati interessati a partecipare pienamente ed efficacemente ai processi di rigenerazione urbana e riqualificazione di transizione green.

Chiediamo che tale sistema di incentivi riguardi tutte le destinazioni d'uso degli immobili, che venga applicato su di un arco temporale compatibile con i normali tempi di realizzazione di interventi complessi e che gli obiettivi condivisi in Europa e che sia modulato in maniera fortemente premiante sulla base del livello di prestazione energetica degli edifici, con l'obiettivo di agevolare e incrementare progressivamente la realizzazione di patrimonio immobiliare di Classe A e A+.

Chiediamo che venga agevolata la sostituzione del patrimonio edilizio attraverso demolizioni e ricostruzioni (senza consumo di nuovo suolo ma favorendo la densificazione in corrispondenza dei nodi di mobilità), ad esempio attraverso una esenzione d'imponibilità IMU sugli immobili oggetto di interventi di rigenerazione o di recupero per gli esercizi durante i quali sono in corso i lavori, o attraverso una revisione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali per le operazioni di trasferimento di immobili destinati ad essere demoliti e ricostruiti o, comunque, oggetto di interventi di riqualificazione.

Chiediamo che trovi pieno e generalizzato accoglimento il principio dell'indifferenza funzionale della città moderna, in quanto oggi, e sempre più in futuro, è la idoneità edilizio-tecnologica degli edifici a condizionarne la funzione e gli usi, piuttosto che una pianificazione urbanistica rigida e a priori delle destinazioni d'uso, costantemente rimessa in discussione dalla rapida evoluzione della domanda e delle preferenze dei cittadini.

Chiediamo di favorire il residenziale in locazione come asset class di investimento, accogliendo le nostre proposte in tema di detraibilità dell'IVA per gli operatori istituzionali oggi disincentivati ad investire in quel segmento del mercato immobiliare, che pure presenta le caratteristiche di redditività e resilienza che lo renderebbero una soluzione di investimento privilegiata per fondi pensione, assicurazioni e gestori di capitali pazienti.

È su questi propositi che desidero concludere la nostra Assemblea, un momento dedicato alla casa, che per noi non rappresenta solo un edificio ma un simbolo e un'occasione di ripartenza, sottolineando quindi la necessità per l'intero sistema paese che questa torni ad occupare una posizione di rilievo nell'agenda politica del nuovo Governo.

Desideriamo avviare una stagione di nuovi investimenti e di rigenerazione urbana su tutto il territorio nazionale e chiediamo che le istituzioni operino con la visione, il coraggio e la concretezza necessari per superare le grandi sfide che il nostro settore ha di fronte a sé per il futuro e trasformarle in opportunità di crescita economica. Una crescita sostenibile, inclusiva e che metta al centro il benessere delle persone.

Noi siamo pronti, con tutto le risorse – capitali, capacità di fare e di innovare – che la nostra industria ha saputo sviluppare e mette a disposizione del Paese: sarà un lungo viaggio e l'obiettivo è tanto ambizioso quanto necessario.

Grazie a tutte e a tutti.



Silvia Maria Rovere

Presidente

Roma, 9 novembre 2022

phone: +39 06 3212271
email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
address: Via IV Novembre 114 - Roma
Via San Maurizio 21 - Milano
site: www.assoimmobiliare.it
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE