



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

Anticipare il cambiamento

ASSEMBLEA PUBBLICA 2023

Relazione del Presidente

DAVIDE ALBERTINI PETRONI

Roma, 15 novembre 2023

ASSEMBLEA 2023 DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

RELAZIONE DEL PRESIDENTE DAVIDE ALBERTINI PETRONI

Care Colleghe e Colleghi,

Signori Ministri,

Signore e Signori Parlamentari,

Membri della Giunta Capitolina.

A voi, il più sentito ringraziamento per la partecipazione ai lavori dell'Assemblea 2023 di Confindustria Assoimmobiliare in questa splendida sede.

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

L'industria immobiliare, prima infrastruttura materiale dell'economia reale e del vivere sociale, ha un ruolo decisivo nel supportare l'ammodernamento del Paese.

L'insieme degli edifici fisici nei quali le nostre vite, le nostre attività quotidiane e le diverse attività economiche hanno luogo **hanno un grande impatto sulla qualità della vita delle persone** e, conseguentemente, sulla capacità di un Paese di rispondere ai cambiamenti della struttura economica e sociale.

Gli Associati di Confindustria Assoimmobiliare gestiscono **un patrimonio del valore di circa 150 miliardi di euro suddivisi tra uffici, alberghi, abitazioni, studentati, strutture sanitarie, centri commerciali, centri logistici (oltre 650 fondi sono gestiti dalle nostre SGR)** e a questi si aggiunge la componente dei **servizi immobiliari**, frutto

del lavoro delle società di *advisory* e di consulenza, capace di generare un fatturato di circa **37 miliardi all'anno**.

Il contributo del settore immobiliare è rilevante anche per quanto riguarda la componente fiscale, che tra IMU, imposte sulle transazioni, sui redditi prodotti e sull'IVA, **genera un gettito di oltre 43 miliardi di euro all'anno**, pari al 8% del totale delle entrate fiscali del Paese.

Negli ultimi anni sono **aumentate le complessità nell'articolazione della filiera immobiliare**. La transizione green e l'innovazione digitale hanno comportato per l'immobiliare una contaminazione con altri settori, come ad esempio quello dell'energia e della mobilità. Per questi motivi, oltre che per le tempistiche legate alla realizzazione degli edifici, gli operatori del *real estate* sono particolarmente attenti ad osservare le dinamiche sociali di lungo periodo, a prevedere e, se possibile, **anticipare i cambiamenti futuri delle città, dei territori e dei bisogni profondi delle nostre comunità**.

Cambiamenti che prevederanno, necessariamente, una maggiore integrazione delle **nuove generazioni** all'interno del nostro mondo, con l'affermazione di nuove professionalità in grado di legare l'industria del "mattone" alle più recenti innovazioni in ambito tecnologico, digitale e ambientale. E mi fa piacere ricordare, a questo proposito, che la nostra Associazione ha **creato al suo interno un Comitato "Giovani nel Real Estate" proprio per valorizzare il crescente contributo delle nuove generazioni**, portatrici di idee innovatrici e anticipatrici delle nuove tendenze.

Per immaginare come sarà l'Italia nei prossimi 5-10 anni, occorrono **informazioni e dati che consentano di comprendere la direzione** che sta prendendo il nostro Paese.

La demografia, in questo senso, costituisce uno dei principali fattori di cambiamento.

Assistiamo in Italia a un forte calo della natalità, iniziato da tempo e accelerato negli ultimi anni. Nel 2022 si è registrato il minimo storico delle nascite, inferiori alle 400.000 unità, come mai avvenuto prima nella storia del nostro Paese. Sempre nel 2022 i decessi sono stati più di 700.000, che si traduce in un saldo naturale negativo di circa 300.000 unità.

Questo calo prosegue anche al netto dell'impatto positivo dell'immigrazione: dal 2014, anno in cui è iniziato il saldo negativo, **l'Italia ha perso in dieci anni complessivamente circa 1,5 milioni di abitanti.**

Una popolazione con sempre meno giovani, dunque, e più anziani.

In Italia abitano circa 26 milioni di famiglie, **un milione in più rispetto a 10 anni fa ma con un numero di componenti sempre più ridotto.** Oggi circa un terzo delle famiglie ha 1 solo componente, poco più di un quarto è composto da 2 persone e meno del 20% delle famiglie è composto da almeno 3 persone. Complessivamente, **circa l'80% delle famiglie italiane è composta da 3 o meno persone** e pertanto non contribuiscono all'aumento della popolazione.

Si tratta di una conformazione demografica ben diversa rispetto a quella del Dopoguerra quando, ricordo, è stata realizzata la gran parte del patrimonio edilizio e residenziale in cui oggi viviamo. In particolar modo nelle grandi città, questo risulta in immobili che non rispondono più alle esigenze delle famiglie in termini **sia di dimensioni interne, sia di qualità architettonica e strutturale, sia di efficienza energetica, sia di funzionalità e servizi offerti.**

Negli ultimi anni è emersa in maniera inequivocabile la **necessità di costruire nuovi "prodotti edilizi" capaci di soddisfare le nuove esigenze:** quelle dei *tenant* degli uffici e dei centri logistici, dei clienti degli alberghi e dei centri commerciali, delle famiglie per le loro abitazioni, degli studenti e dei lavoratori fuori sede. La richiesta forte che viene dai consumatori è quella di prodotto nuovo, ricco di servizi, attento al

benessere, efficiente energeticamente. **Questo prodotto non è disponibile sul mercato nelle quantità e alle condizioni che sarebbero necessarie.**

Credo sia importante evidenziare, in maniera sintetica, quali siano i **driver** che guideranno la nuova domanda del mercato immobiliare nei prossimi anni per le varie destinazioni d'uso.

Partiamo dal settore ricettivo. Come indicato dal *Piano Strategico del Turismo* di quest'anno, il nostro mercato si è ripreso molto bene dopo la crisi pandemica: le presenze nel 2022 sono state circa 400 milioni, con circa 110 milioni di turisti in arrivo. Un turista soggiorna però mediamente in Italia solo 3,5 giorni - contro una media negli altri Paesi europei di 4,5 giorni - e, nel nostro Paese, trova una **dotazione strutture ricettive che hanno bisogno di un profondo rinnovamento.**

Con oltre 32.000 hotel – **pari a un valore di circa 114 miliardi di euro** – e circa 1,1 milioni di camere a disposizione, il settore alberghiero costituisce l'infrastruttura di servizio fondamentale per il comparto turistico ma presenta una proprietà generalmente molto frammentata e non inserita nei circuiti internazionali dei grandi brand.

Questa composizione non aiuta il processo di rinnovamento strutturale che sarebbe richiesto, ma rappresenta un'opportunità che gli investitori e gli operatori del settore immobiliare intendono cogliere.

Il nostro Paese, inoltre, si conferma meta privilegiata per un turismo internazionale "alto spendente": su 400 milioni di presenze circa il 7% rientra in questa categoria (ovvero 28 milioni di presenze all'anno) ma **dei 32.000 alberghi esistenti solo 680 appartengono alla categoria 5 stelle, pari al 2% del totale. Un'offerta decisamente modesta** per un Paese per il quale il turismo è una leva economica fondamentale.

Gli alberghi di lusso generano infatti un fatturato di oltre 4 miliardi di euro, ovvero il 20% dei ricavi dell'intera *hotellerie* italiana, che è pari a 21 miliardi di euro.

Per la crescita del settore è fondamentale favorire la presenza dei grandi marchi internazionali – fortemente interessati al nostro Paese – in *partnership* con operatori locali in grado di preservare tradizioni e qualità dei servizi ricettivi italiani. **L'obiettivo è creare un'esperienza autentica per i visitatori, valorizzando l'apporto della nostra straordinaria tradizione enogastronomica e culturale, differenziando l'offerta per soddisfare le diverse aspettative del mercato, creando le condizioni per un allungamento della durata dei soggiorni.** Allineare la durata dei soggiorni a quella che è la media europea, ad esempio, porterebbe a 110 milioni di pernottamenti e di consumazioni aggiuntivi, con un indotto estremamente significativo per l'economia italiana.

Il nostro settore - e i nostri Associati - sono pronti a fare la loro parte per la realizzazione di nuove strutture alberghiere e per adeguare l'offerta a una domanda sempre più esigente. E sono pronti a farlo senza bisogno di sussidi ma **attraverso stimoli fiscali mirati e un quadro normativo complessivo che agevoli l'investimento dei capitali raccolti in un segmento altamente strategico.**

Anche il settore retail e della grande distribuzione è in fase di profonda trasformazione negli ultimi anni e **anche in questo caso occorrono politiche in grado di accompagnarne il cambiamento.**

Un tema centrale per il settore è quello della **riqualificazione degli asset immobiliari** per allinearli agli obiettivi di sostenibilità e decarbonizzazione condivisi a livello europeo.

Va promosso un supporto alle proprietà dei centri commerciali per accompagnare l'implementazione di opere di adeguamento ai rischi connessi al cambiamento

climatico e all'efficientamento energetico, **facilitando i processi autorizzativi** e consentendo, ad esempio, ai centri commerciali di costituirsi come **comunità energetiche**, con la facoltà di cedere ai conduttori/affittuari l'energia prodotta.

L'attenzione alla sostenibilità riguarda anche il mercato della logistica. Il settore ha visto aumentare significativamente il suo peso nel complesso degli investimenti effettuati dagli investitori istituzionali: nel 2022 il 24% del totale degli investimenti in Italia è ricaduto su questo comparto.

L'*asset class* logistica rappresenta quindi **una delle realtà più dinamiche** nel panorama immobiliare italiano. Il ricorso sempre più diffuso a tecnologie che permettono l'acquisto digitale di beni ha fatto crescere la **necessità di ridisegnare la mappa degli impianti logistici** nel nostro Paese e questa domanda continuerà la sua crescita nel futuro, costituendo un'importante opportunità per lo sviluppo di molti territori italiani.

Tra i principali, penso ad esempio al **Sud dell'Italia** o a aree emergenti come quella di Genova, Trieste/Udine e la Costa Adriatica, che rappresentano le zone a maggiore prospettiva di sviluppo, con l'**intermodalità** che sta diventando un fattore importante per i principali operatori logistici italiani e internazionali.

E' un'opportunità da cogliere, anche in risposta al riposizionamento logistico globale che vede nel fenomeno del **re-shoring** - ovvero l'accorciamento geografico delle catene produttive - un fattore in grado di continuare a sostenere la domanda di prodotto logistico di qualità.

Arrivo ora al settore residenziale.

La domanda che riguarda i servizi abitativi andrà a **polarizzarsi**.

Per la popolazione più giovane, la domanda sarà trainata dalla crescente necessità di **mobilità territoriale per studio o per lavoro**, che dovrà incontrare un'adeguata offerta soprattutto da parte del **mercato delle locazioni**.

Per la popolazione anziana - in forte aumento - la domanda sarà trainata dalla crescente necessità di risiedere in contesti urbani ricchi di **servizi essenziali** sul piano commerciale, sanitario, ma anche culturale e di intrattenimento

Per entrambi i gruppi demografici la casa sarà sempre più percepita come un “servizio abitativo”, connessa a un insieme di attività che completano e qualificano l'esperienza abitativa.

Quello del residenziale, e in particolare il residenziale destinato alla **locazione**, non può e non deve essere un tema da affrontare esclusivamente dal lato della domanda - ovvero dalle agevolazioni pensate per gli acquirenti o gli affittuari - ma **deve riguardare anche il lato offerta** e quindi la necessità di avere più immobili di qualità sul mercato, in linea – appunto - con le nuove esigenze portate dalla trasformazione demografica della società, dal cambiamento delle abitudini lavorative, dall'aumento della mobilità, dall'aumento degli studenti italiani fuori sede e stranieri.

L'ampliamento e la qualificazione dell'offerta residenziale soprattutto in locazione sono processi che, su larga scala, possono essere portati avanti solo dagli operatori istituzionali del settore immobiliare.

Questo può avvenire solo se il mercato italiano risulterà **attraattivo, normativamente e fiscalmente allineato con i mercati più maturi**.

Nei principali Paesi europei, il residenziale in locazione non è limitato all'offerta di piccoli proprietari privati, come in Italia, ma è favorito dagli ingenti investimenti di **“capitali pazienti”** (fondi pensione, compagnie assicurative, casse di previdenza), 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.

In Italia, il volume annuo del transato immobiliare residenziale in Italia è di circa 125 miliardi. Di questi, **solo l'1% -(pari a 1,3 miliardi nel 2022) avviene fra investitori Istituzionali, contro una media europea di circa il 20%**, con evidenti perdite di potenziali ritorni economici sia per l'intero mercato con l'indotto generato, sia per lo Stato in termini di entrate fiscali.

L'intervento degli investitori istituzionali, sia nazionali sia internazionali, sarebbe inoltre in grado di cogliere la grande **opportunità di riqualificare le numerose aree ex industriali, aree dismesse e aree pubbliche non utilizzate** diffuse nel nostro Paese. Oltre alla rigenerazione di interi quartieri, verrebbe migliorata la qualità del costruito - senza consumo di nuovo suolo - e si offrirebbe risposta alla crescente domanda di residenzialità a prezzi accessibili.

La necessità di migliorare i volumi e la qualità dell'offerta residenziale riguarda **tutto** il territorio italiano. **Un massiccio ingresso dei capitali istituzionali nel settore residenziale** – capitali che oggi tendono a concentrarsi sulle città di Milano e di Roma – **porterebbe alla creazione di una offerta in locazione diffusa sull'intero territorio nazionale e genererebbe un rilevantissimo indotto economico.**

Per questo insieme di caratteristiche, la residenza deve essere oggetto di politiche pubbliche mirate e di lungo periodo.

La residenza è un fabbisogno primario di ciascun essere umano e la sua qualità impatta in maniera diretta sulla vita quotidiana delle persone e delle famiglie. Rappresenta **l'infrastruttura sociale di un Paese** e ha un ruolo fondamentale per garantire la coesione e l'inclusione sociale e la sicurezza pubblica.

Una pianificazione insufficiente o errata dello sviluppo del settore residenziale incide sul diritto alla mobilità sociale di quei cittadini che hanno bisogno di spostarsi per

studio o per lavoro, nonché sulla capacità delle aziende di attrarre lavoratori da altre città o dall'estero e, quindi, sulla competitività della nostra economia.

Confindustria Assoimmobiliare ha presentato una serie di proposte sul tema – alcune le sintetizzerò nelle conclusioni – ed è **pronta al confronto con le Istituzioni per la definizione di un piano industriale di lungo periodo per il settore residenziale.**

Come ricordato, la domanda immobiliare sarà guidata da un'altra importante direttrice, ovvero quella della **transizione energetica degli edifici.**

A partire dagli ultimi anni, la domanda è stata – e lo sarà sempre più - sostenuta dagli *asset ESG Compliant*, ovvero immobili performanti e certificati. È questa la sola tipologia di *asset* ricercata dagli investitori. Inoltre, in considerazione dell'aumento dei costi energetici che si ripercuotono a valle sui costi che deve sostenere l'utilizzatore dell'immobile, sono proprio i *tenant* a ricercare sempre di più immobili certificati.

Il mondo finanziario e bancario è allineato agli obiettivi di sostenibilità e offre sul mercato debito ed *equity* i cui costi sono fortemente legati alle *performance* energetiche dell'immobile.

Gli obiettivi di efficientamento energetico possono costituire una grandissima occasione di sviluppo e avere un effetto da stabilizzatore della crescita economica nei prossimi anni. Vista l'esperienza recente, però, è necessario disegnare una strategia che risulti sostenibile anche dal punto di vista economico, che non si limiti alla ristrutturazione dell'esistente, ma favorisca un **pieno rinnovamento del parco edilizio e la realizzazione di prodotto nuovo**, caratterizzato dalle più elevate prestazioni possibili.

L'Italia, pur non detenendo il parco immobiliare più vecchio (Francia e Regno Unito hanno una percentuale maggiore di edifici realizzati prima del 1960), **risulta l'ultima**

tra i primi cinque Paesi europei in termini di realizzazione di edifici nuovi, con solo il 7% degli immobili realizzati nel periodo 1991-2010, contro il 20-25% degli altri Paesi europei.

Per migliorare quella che risulta essere una peculiarità del patrimonio immobiliare italiano, una delle soluzioni riguarda il **sostegno** - con strumenti normativi, fiscali e di semplificazione amministrativa - **al mercato di sostituzione anche attraverso la demolizione e ricostruzione**, con l'esclusione ovviamente degli edifici storici e di valore culturale.

Sarà importante concentrare le premialità su quegli edifici che raggiungono *standard* energetici definiti e stabilizzati nel tempo, **migliorando alcune politiche che, fino ad oggi, si sono limitate a selezionare i beneficiari (escludendo gli Organismi di Investimento collettivo del Risparmio) e a restringere la tipologia di immobili cui supportare la trasformazione in senso *green*.**

Ciò che proprio non serve quando una sfida è di lungo periodo – come lo è quella della transizione green – **è una politica fatta di interventi spot, di bonus episodici, di continui cambi di regole.**

A questo riguardo, spiace ad esempio constatare come il **disegno di legge di Bilancio** non preveda l'estensione al 2024 e agli anni successivi di una norma prevista nella legge finanziaria dello scorso anno, che consentiva agli **acquirenti di immobili residenziali in classe energetica A o B di detrarre il 50% dell'IVA versata per l'acquisto degli immobili.**

Non rinnovare e non rendere stabile questo incentivo è penalizzante sia per coloro che intendono acquistare immobili energeticamente performanti, sia per coloro che intendono realizzarli, dando un **messaggio negativo** ai tanti investitori impegnati in Italia nel cruciale settore dell'efficientamento energetico.

Le dinamiche che abbiamo illustrato necessitano di una risposta coraggiosa e incisiva sia da parte pubblica sia da parte del mercato privato. **Molte delle risposte alle sfide illustrate passeranno attraverso quelli che sono veri e propri processi di rigenerazione urbana**, che da anni viene considerata dalla nostra Associazione un tema chiave per affrontare i cambiamenti e dare un contributo fattivo alla crescita economica del Paese.

I Soci di Assoimmobiliare sono i protagonisti dei più importanti interventi di rigenerazione urbana completati e in corso in Italia; hanno ampia capacità di raccolta di capitali, nazionali ed esteri; hanno expertise nella progettazione e realizzazione di progetti fortemente legati ai criteri di sostenibilità ESG. La nostra attenzione per il sistema di norme sulla rigenerazione urbana è massima.

Per questi motivi valutiamo positivamente la **rinnovata attenzione anche di Governo e Parlamento alla disciplina dei processi di rigenerazione urbana** e siamo disponibili a un **confronto tecnico** utile a definire regole stabili nel tempo, che garantiscano tempi di approvazione certi e certezza dei diritti acquisiti affinché gli operatori possano investire, non appena ottenute le autorizzazioni, senza timori di ricorsi e impugnazioni.

Lavoriamo insieme sulle forme di **partenariato pubblico-privato** che contemplino - analogamente alle norme vigenti in tema di *project financing* - la possibilità di presentare **proposte da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana su aree pubbliche e private e per la valorizzazione degli asset pubblici tramite concessioni pluridecennali** su aree del Demanio, della Difesa o dei Comuni.

Lavoriamo insieme alla **definizione delle regole ambientali delle aree o degli edifici** al fine di risolvere, a livello amministrativo, uno dei principali scogli che incontrano i progetti di rigenerazione - **quello delle bonifiche ambientali dei siti** - che ha rallentato, quando non fermato, molte iniziative importanti. Riteniamo utile, ad

esempio, la **creazione di fondi rotativi dedicati al finanziamento delle bonifiche, ai quali le Amministrazioni locali stesse possono attingere.**

Lavoriamo insieme - anche alle Regioni e sempre nel rispetto delle reciproche competenze - ad un **maggiore livello di omogeneità legislativa** in materia di rigenerazione urbana su tutto il territorio nazionale, partendo da una situazione che ora vede norme molto diverse a seconda dei territori.

Lavoriamo insieme per **raccordare in maniera più efficace le norme sulla rigenerazione urbana con le disposizioni urbanistiche e con le norme del Testo Unico dell'Edilizia**, che necessita di un aggiornamento profondo e per il quale Assoimmobiliare ha elaborato una serie strutturata di proposte.

Lavoriamo insieme perché venga riconosciuto il **principio dell'indifferenza funzionale rispetto alle destinazioni d'uso**: si tratta di una norma fondamentale considerato che nelle città moderne la flessibilità d'uso è l'elemento vincente per consentire **l'adeguamento costante del patrimonio costruito alla sempre più rapida evoluzione della domanda.**

Una rapida considerazione sulla città che oggi ci ospita, la città di Roma.

Gli investitori immobiliari sono soggetti professionali con cui è possibile, nel quadro di un dialogo costruttivo con le Amministrazioni pubbliche, **condividere obiettivi e soluzioni in grado di contribuire significativamente al miglioramento della città.**

Negli ultimi anni, nelle principali capitali europee sono emersi importanti esempi di dialogo costruttivo, capace di attirare investimenti e *know how*. Una caratteristica comune del rapporto tra investitori privati e Amministrazioni pubbliche è rappresentato dal riconoscimento dei nuovi paradigmi che guidano il rinnovamento della vita urbana.

È obiettivo comune, per il futuro della città di Roma, pensare ad una **città policentrica**, ricca di servizi, ambientalmente sostenibile, attrattiva su scala

internazionale, bella in tutti i suoi quartieri, aggregante e inclusiva, che investa nello spazio pubblico, quale risorsa per favorire la socialità delle comunità insediate.

Roma è potenzialmente una città ideale per vivere e per **accogliere le sedi di grandi aziende** ed è ovviamente tra i luoghi più visitati al mondo.

Gli operatori del nostro settore sono concordi nel prevedere una **forte crescita del mercato immobiliare della Capitale nei prossimi anni.**

La possibilità che la manifesta disponibilità degli investitori si traduca in un concreto aumento delle iniziative e degli investimenti nella città dipenderà dalla **capacità di coordinamento delle strutture amministrative e, soprattutto, dalla flessibilità degli strumenti di pianificazione e rapidità di conclusione degli iter amministrativi.**

Per fare questo, occorre una collaborazione tra mondo economico e quello Istituzionale di cui la nostra Associazione rinnova **piena disponibilità.**

Vengo alle conclusioni.

Desideriamo **avviare su tutto il territorio nazionale una stagione di nuovi investimenti** - in particolare nel settore residenziale - **e di rigenerazione urbana** 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.

Per creare un contesto normativo e fiscale adeguato ai nuovi investimenti chiediamo:

- **che venga favorito il residenziale in locazione come *asset class* di investimento per gli operatori istituzionali**, accogliendo le proposte avanzate da Confindustria Assoimmobiliare tra cui la **detraibilità dell'IVA** e la classificazione in bilancio del patrimonio residenziale come **bene strumentale**;



- **che venga riordinata e razionalizzata la normativa fiscale relativa ai veicoli di investimento immobiliare** per eliminare le asimmetrie esistenti, per agevolare la permeabilità degli investimenti tra le diverse tipologie di veicolo e per eliminare discriminazioni ai danni di operatori stabiliti in Paesi dell'Unione europea se in possesso di caratteristiche analoghe a quelle di investitori residenti, favorendo così anche l'afflusso sul mercato nazionale degli investimenti esteri;
- **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) **attraverso una esenzione d'imponibilità IMU sugli immobili oggetto di interventi di rigenerazione** per gli anni durante i quali sono in corso i lavori, **o attraverso una revisione delle imposte di registro e ipocatastali** per le operazioni di trasferimento di immobili destinati ad essere demoliti e ricostruiti o oggetto di interventi di riqualificazione;
- che venga avviata una **nuova politica strategica per la transizione green degli immobili, attraverso un sistema di incentivi fiscali esteso a tutti gli investitori istituzionali** per attrarre tutti i capitali privati interessati a partecipare pienamente ed efficacemente ai processi di rigenerazione urbana e riqualificazione;
- **che tale sistema di incentivi riguardi tutte le destinazioni d'uso degli immobili, che sia stabile nel tempo** e quindi compatibile con i tempi di realizzazione di interventi complessi e **che sia modulato in maniera fortemente premiante sulla base del livello di prestazione energetica raggiunto dagli edifici**, con l'obiettivo di agevolare e incrementare progressivamente la realizzazione di patrimonio immobiliare di Classe A e A+;

- che trovi pieno e generalizzato accoglimento il principio **dell'indifferenza funzionale** della città moderna.

Gli operatori dell'industria immobiliare sono pronti ad affiancare le Istituzioni lungo il percorso di cambiamento e di crescita dell'Italia. Un percorso che, nonostante le molte sfide, potrà contare sulla straordinaria qualità delle risorse, delle esperienze industriali e delle competenze professionali che sono oggi rappresentate in questa sala.

Grazie a tutte e a tutti per l'attenzione.

Davide Albertini Petroni

Presidente di Confindustria Assoimmobiliare

Roma, 15 novembre 2023