



COMUNICATO STAMPA

## **ASSEMBLEA ASSOIMMOBILIARE, L'APPELLO DEL PRESIDENTE ALBERTINI PETRONI: "I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI AVRANNO UN FORTE IMPATTO SUL REAL ESTATE. OCCORRE UNA POLITICA INDUSTRIALE IMMOBILIARE IN GRADO DI ANTICIPARE IL CAMBIAMENTO"**

Roma, 15 novembre 2023 – Impatto della dinamica demografica, rigenerazione urbana, transizione sostenibile del settore, necessità di una nuova asset class residenziale, ma soprattutto la creazione di un ambiente normativo e fiscale tale da attrarre investimenti sul territorio italiano. Questi i temi discussi stamattina a Roma, a Palazzo Doria Pamphilj, durante l'Assemblea 2023 di Confindustria Assoimmobiliare. Durante i lavori è stata presentata la ricerca **"Trasformazioni socio-demografiche e degli stili di vita: impatti sul prodotto immobiliare"** sviluppata insieme a Nomisma, per indagare come la dinamica demografica trasformerà la domanda immobiliare, con particolare attenzione alla casa.

L'Assemblea ha visto la partecipazione del Vicepresidente del Consiglio dei Ministri e Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti **Sen. Matteo Salvini**, il Viceministro dell'Economia e delle finanze **On. Maurizio Leo**, il Vice Presidente del Senato **Maurizio Gasparri**, il Presidente della Commissione Finanze della Camera **On. Marco Osnato**, le parlamentari **On. Elena Bonetti**, **On. Paola De Micheli** e **Sen. Elena Murelli**. Hanno aperto i lavori l'Assessore al Patrimonio ed edilizia abitativa **Tobia Zevi** e l'Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale **Maurizio Velocchia**. Il Presidente **Davide Albertini Petroni** ha poi concluso i lavori con la sua relazione, descrivendo l'andamento demografico e le trasformazioni del prodotto immobiliare, approfondendo il tema della volontà di sviluppo dell'asset class residenziale in locazione e sottolineando la necessità di **allineare il nostro Paese agli standard normativi e fiscali europei per favorirne la competitività**.

*"L'industria immobiliare è la prima infrastruttura materiale dell'economia reale ed ha un ruolo decisivo nel supportare l'ammodernamento del Paese" ha esordito il Presidente **Davide Albertini Petroni**. "L'obiettivo è fare crescere il settore, un'industria che nel suo complesso gestisce un patrimonio del valore di oltre 150 miliardi. 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. Ci troviamo in un momento centrale nella storia economica del nostro Paese, con un cambiamento demografico epocale: la popolazione in Italia si sta riducendo e, pur aumentando il numero delle famiglie a circa 26 milioni - un milione in più rispetto a 10 anni fa – il numero di componenti è sempre più ridotto. Pertanto, il portafoglio immobiliare costruito nei quarant'anni successivi al dopoguerra non è più adeguato 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. Per questo, il nostro settore può e deve giocare un ruolo centrale: occorrono investimenti nel settore residenziale che interessino anche le città minori e vedano coinvolti i grandi operatori e investitori immobiliari in grado di realizzare un prodotto edilizio adeguato a rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo."*

*"L'offerta residenziale in locazione non può essere costituita esclusivamente da proprietari privati di piccole dimensioni – ha sostenuto il Presidente **Davide Albertini Petroni** - dovrebbe invece essere estesa alla capacità di investimento di 'capitali pazienti', come fondi pensione, compagnie assicurative e investitori a lungo termine. Questo può avvenire solo se il mercato italiano risulterà **attraente, normativamente e fiscalmente allineato con i mercati più maturi**. Saranno cruciali, in questo contesto, alcune misure già proposte da Confindustria Assoimmobiliare, tra cui la detraibilità dell'IVA e la classificazione in bilancio del patrimonio residenziale come bene strumentale.*

*"La domanda immobiliare sarà guidata da un'altra importante direttrice, ovvero quella della **transizione energetica degli edifici**" ha proseguito il Presidente **Davide Albertini Petroni** "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."*

*"Desideriamo avviare – conclude il **Presidente Davide Albertini Petroni - una stagione di nuovi investimenti e di rigenerazione urbana su tutto il territorio nazionale. Vogliamo lavorare con le Istituzioni per favorire forme di partenariato pubblico-privato che contemplino la possibilità di presentare proposte da parte di soggetti privati per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana su aree pubbliche, private e per la valorizzazione degli asset pubblici. Auspichiamo che le controparti Istituzionali 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"***.

### **Ricerca Nomisma**

Quali sono gli impatti dei cambiamenti sociodemografici sull'immobiliare? Dall'analisi emerge chiaramente che l'Italia si sta muovendo verso un inverno demografico: si stima che la popolazione italiana al 1° gennaio 2041 sarà di 56,2 milioni di abitanti e 1 italiano su 3 avrà più di 65 anni.

I dati emersi - ha - mostrano una forte mobilità abitativa che investirà i giovani e i giovani adulti nei prossimi anni: il 50% delle famiglie intervistate da Nomisma è consapevole che dovrà dare risposta ad esigenze abitative diverse da quelle attuali. La quota sale al 70% per la fascia di età 18-44.

**Lo stato conservativo dell'immobile, l'efficienza energetica, il tipo di edificio e la zona sono i driver più importanti che guidano la domanda di casa.** In particolare, la popolazione anziana privilegia l'abitazione efficiente e in buono stato mentre il giovane e il giovane adulto è più sensibile alla dimensione e ai servizi inclusi nel condominio. Il 41% della popolazione che vive in contesti urbanizzati privilegia il centro cittadino. **La periferia accoglie la domanda della fascia giovane della popolazione mentre i territori al di fuori del centro abitato vedono una quota maggiore di domanda espressa dalla prolezione adulta (55-64 anni)**

La qualità costruttiva e l'efficienza energetica sono le caratteristiche più richieste e prioritarie nella scelta dell'abitazione, seguite dal posto auto e dal giardino ad uso esclusivo. La luminosità e i doppi servizi sono le dotazioni interne più richieste, seguite dal balcone ampio e dalla connessione internet ad alta velocità.

### **Confindustria Assoimmobiliare**

Assoimmobiliare, l'Associazione nazionale dell'industria immobiliare aderente a Confindustria, rappresenta gli operatori e gli investitori istituzionali del real estate operanti in Italia, sia italiani sia internazionali. Fondata nel 1997, associa SGR immobiliari, fondi immobiliari, società immobiliari quotate e non quotate, grandi developer, primari istituti bancari, compagnie assicurative, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e tributari e della consulenza al real estate. L'Associazione, guidata dal Presidente Davide Albertini Petroni, sostiene la crescita della filiera immobiliare; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; 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; la formazione di risorse professionali qualificate nell'industria immobiliare. Sito web: [www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

**Per ulteriori informazioni su Assoimmobiliare:**

**Paolo Volterra | Angelo D'Angelo**

Community Reputation Adviser

Tel +39 06 94517950 | Cell +39 3498433878