



**CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE**

**Applicazione delle misure per l'efficientamento  
energetico previste per il rilancio dell'edilizia dal  
D.L. 19 maggio 2020, n. 34.**

**Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria**

**23 settembre 2020**

## 1. RIGENERAZIONE URBANA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO: DUE COMPONENTI ESSENZIALI DELLA TRANSIZIONE GREEN DEL PAESE

Il futuro del tessuto urbano italiano dipende sempre più dalla capacità di ridisegnare l'uso degli spazi perché la nuova urbanità non può e non deve muovere dal consumo di nuovo suolo ma deve originare dal rinnovamento del tessuto esistente. Il processo di rigenerazione urbana è reso ancora più urgente dall'emergenza sanitaria innescata dal diffondersi del virus Covid-19, che ha impattato sul modo in cui le persone vivono le città, i luoghi del lavoro, le proprie abitazioni, gli spazi pubblici per il tempo libero, i servizi di utilità collettiva. Le città devono oggi affrontare nuove sfide, migliorando la qualità della vita e offrendo alle persone facile accesso a un'ampia gamma di servizi essenziali, dai trasporti agli spazi verdi, dalle infrastrutture sanitarie a quelle culturali e digitali.

**La rigenerazione urbana rappresenta non solo una straordinaria occasione per ripensare le città per rimettere al centro il benessere delle persone, ma anche una grande opportunità di rilancio per l'intero Paese.** L'industria immobiliare, che oggi pesa per circa il 20% del PIL italiano, ha storicamente dato un contributo fondamentale alla crescita economica italiana. Anche oggi favorire lo sviluppo di interventi di rigenerazione urbana su vasta scala significa stimolare le filiere delle costruzioni, dei materiali, della manifattura, dell'impiantistica e del legno-arredo, alimentando così la domanda interna, garantendo liquidità all'economia reale delle piccole e medie imprese, creando occupazione e spingendo l'innovazione nel Made in Italy.

I progetti di rigenerazione urbana già realizzati nelle nostre città, in particolare a Milano, dimostrano che l'approccio ormai consolidato degli operatori del settore immobiliare è orientato allo sviluppo di iniziative sostenibili che restituiscono valore alla città nel tempo, pervadendo e includendo l'intero spazio urbano, non solo la porzione oggetto dell'intervento, e contribuendo alla costruzione di ambiti allo stesso tempo più sicuri e inclusivi. **Attraverso il recupero di quei tessuti urbani in cui il deterioramento degli spazi pubblici e dei servizi ha prodotto forme di tensione e di esclusione sociale,** i progetti di rigenerazione urbana possono indubbiamente costituire un fattore decisivo nella riduzione delle disuguaglianze, nella promozione della coesione e nella riappropriazione del senso di appartenenza al territorio da parte degli abitanti. È necessario agire ora per risolvere la situazione di grave degrado di molti quartieri italiani (in particolare quelli di Edilizia Residenziale Pubblica) dove la prolungata carenza d'interventi di manutenzione ha compromesso irrimediabilmente le *performance* degli edifici e dove esiste, al contempo, una fortissima domanda di servizi alla persona e di abitazioni, soprattutto in locazione, da parte di famiglie a basso reddito, giovani coppie, studenti e lavoratori fuori sede, anziani.

Per tutti questi motivi **riteniamo la rigenerazione urbana una priorità per il rilancio e per lo sviluppo della resilienza economica e sociale, una priorità che nell'attuale fase storica del Paese deve essere messa al centro delle azioni delle Amministrazioni e di tutte gli operatori economici che compongono la filiera del *real estate*.** Il partenariato fra Amministrazioni pubbliche e settore privato è essenziale per sviluppare la necessaria **visione complessiva della regolazione di settore, che ricomprenda non solo le norme urbanistico-edilizie e ambientali ma anche quelle fiscali che impattano sugli investimenti, con l'obiettivo di attrarli e di fornire loro un quadro di stabilità regolatoria.**

Le attività di rigenerazione urbana non devono rappresentare, quindi, degli interventi *una tantum* solo sugli edifici degradati e dismessi, ma una vera e propria metodologia consolidata per operazioni da attuare su tutto il patrimonio edilizio esistente, rinnovandolo, attualizzandolo, rendendolo più rispondente alle **esigenze del momento: versatilità, qualità architettonica, contestualizzazione, digitalizzazione, sicurezza sanitaria, sicurezza antisismica ed efficienza energetica.**

**L'efficientamento energetico e, in particolare, la rigenerazione degli edifici, 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 promozione della sostenibilità ambientale nell'economia, soprattutto in Italia dove il patrimonio immobiliare presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti per favorirne l'efficientamento.

Il Vicepresidente della Commissione europea Frans Timmermans ha recentemente annunciato **il nuovo target al 2030 di riduzione delle emissioni di almeno il 55%, con priorità agli interventi per l'efficienza energetica degli edifici.** Gli stessi strumenti normativi comunitari come il Green Deal europeo focalizzano l'attenzione sulla rilevanza della riqualificazione energetica degli immobili. La Commissione europea ha più volte rilevato come gli edifici contribuiscano per il 36% delle emissioni di CO<sup>2</sup> nell'UE, per oltre il 70% delle emissioni di polveri sottili e per circa il 40% dei consumi energetici totali. Ciò in considerazione anche del fatto che il 35% degli edifici europei ha più di 50 anni e che il 75% del parco immobiliare è inefficiente sotto il profilo energetico. Secondo i dati dell'Osservatorio Europeo sulla povertà energetica, in Italia circa il 16% della popolazione non riesce a riscaldare adeguatamente la propria abitazione o è in ritardo col pagamento della bolletta. Il dato italiano è il doppio della media europea, a causa delle prestazioni particolarmente scadenti sia dell'involucro sia degli impianti di riscaldamento e raffreddamento di un patrimonio immobiliare vetusto che risale, per oltre la metà, a prima degli anni Settanta.

Negli ultimi mesi, inoltre, sono stati previsti particolari incentivi dal legislatore, anche negli ultimi mesi, per spingere l'efficientamento energetico ma limitatamente ai soli edifici ad uso residenziale. Esiste quindi un **significativo margine di intervento per completare la normativa attuale in materia di ecoincentivi, estendendoli ad altre categorie di immobili**, quali uffici direzionali pubblici e privati, scuole ed edilizia statale in generale, ospedali, alberghi, negozi ed edifici industriali-strumentali, edifici destinati alla logistica, consentendo così di **far affluire investimenti su progetti di maggiori dimensioni e di maggiore impatto** rispetto all'obiettivo di riduzione dell'inquinamento e dando spinta alla filiera delle costruzioni e dell'impiantistica.

L'allineamento del Paese ai trend internazionali di ammodernamento energetico e di approccio ad un'economia circolare anche per il mercato *real estate* - sia per i privati, sia per l'industria, sia per gli investitori finanziari - sarebbe dunque non solo una **leva di crescita economica ma anche un presidio di stabilità verso un patrimonio che ad oggi non presenta quei caratteri di resilienza utili a proteggerne il valore nel tempo e che dunque rischia di esporre i risparmi dei cittadini a situazioni di instabilità.** Ricordiamo infatti che il 60% del risparmio complessivo delle famiglie italiane è investito nel patrimonio immobiliare e che i soli prestiti alle famiglie per mutui immobiliari ammontano a circa 385 miliardi di euro.

Anche i principali investitori internazionali professionali stanno concentrando quote sempre più ampie di capitali verso investimenti sostenibili anche per le asset class immobiliari e

infrastrutturali. Gli **Investimenti Sostenibili** incorporano considerazioni ambientali, sociali e di governance (ESG –Environment, Social, Governance) nelle scelte strategiche ed operative di allocazione di capitali, per generare opportunità e mitigare i rischi che impattano la resa finanziaria degli investimenti nel lungo periodo.

In questo contesto, le stesse Istituzioni europee stanno cercando di stimolare nuovi flussi di investimenti per il finanziamento di riforme improntate alla sostenibilità che permettano all'Unione di raggiungere gli obiettivi prefissati con gli Accordi di Parigi e con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. In tal senso, con le linee guida per la predisposizione dei Piani Nazionali di Ripresa e Resilienza emanate dalla Commissione Europea emerge con chiarezza che tra gli investimenti e le riforme che saranno incoraggiate dalle Istituzioni europee figurano anche gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici e privati.

**Queste considerazioni rivestono particolare importanza per Confindustria Assoimmobiliare, che rappresenta gli investitori istituzionali del *real estate*, sia quelli nazionali sia quelli internazionali che operano in Italia: dai fondi immobiliari e le società quotate del segmento immobiliare della Borsa di Milano, a tutti i grandi developer, alle primarie banche italiane e internazionali, alle compagnie di assicurazione, a tutti i grandi soggetti pubblici con interessi nell'immobiliare. Si tratta di operatori economici pronti a investire ingenti capitali in progetti di rigenerazione urbana, in Investimenti Sostenibili, in progetti green, in interventi di housing sociale. Ma affinché ciò avvenga **devono essere ridefinite alcune condizioni regolatorie di contesto, rimossi alcuni disincentivi e implementate alcune innovazioni del regime fiscale.****

## 2. PROPOSTE DI CARATTERE FISCALE

### A. Rigenerazione urbana

Per favorire l'attrazione degli investimenti degli operatori economici istituzionali su progetti di rigenerazione urbana di larga scala aumentando l'afflusso di liquidità all'economia reale – che sarà cruciale nella fase di rilancio del Paese che abbiamo di fronte – si propongono i seguenti interventi prioritari:

- **esenzione dall'imposta sulla proprietà (IMU) relativa agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione o recupero** per gli esercizi durante i quali sono in corso i lavori, fino a un massimo di tre anni;
- **incentivo sotto forma di credito di imposta in relazione alle spese e ai costi sostenuti per la demolizione dei fabbricati esistenti e la bonifica delle aree sulle quali gli stessi insistono.** Il credito di imposta dovrebbe essere utilizzabile in compensazione con altre imposte (ad e.s. IVA, IMU ecc.) ed essere cedibile a soggetti terzi. Il credito di imposta dovrebbe essere riconosciuto sia ai soggetti IRES che agli OICR immobiliari;
- **incentivo sotto forma di credito di imposta in relazione alle spese e ai costi sostenuti per interventi di ristrutturazione edilizia** relativi ad immobili situati in determinate aree urbane considerate patrimonio culturale o particolarmente degradate e con riferimento ai **costi sostenuti per lo sviluppo di immobili su aree** destinate ad essere recuperate dal punto di vista sociale ed economico. Il credito di imposta dovrebbe essere utilizzabile in

compensazione con altre imposte (ad e.s. IVA, IMU ecc.) ed essere cedibile a soggetti terzi. Il credito di imposta dovrebbe essere riconosciuto sia ai soggetti IRES che agli OICR immobiliari;

- **esenzione dalle imposte d'atto** (registro, ipotecaria e catastale), per le operazioni di trasferimento di fabbricati destinati ad essere demoliti e ricostruiti o comunque oggetto di interventi di recupero da parte degli operatori immobiliari professionali, a condizione che gli stessi siano successivamente destinati all'attività di locazione o di rivendita. **In tal senso andrebbe modificata, ampliandone il contenuto sia oggettivo che soggettivo, la previsione oggi contenuta nell'art. 7 del DL Crescita (decreto legge n.34 del 2019).**

## B. Riqualficazione energetica e sismica del patrimonio edilizio

Con riferimento alla riqualficazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare e allo scopo di incentivare gli investimenti necessari per elevare la classe energetica degli edifici esistenti e la loro sicurezza dal punto di vista dell'antisismica, si propone invece quanto segue:

- **estensione del c.d. Superbonus (110%)**, oggi previsto solo per gli immobili ad uso abitativo e i condomini, anche alle **altre categorie di edifici** quali uffici, negozi, hotel, fabbricati logistici e industriali (a prescindere dalla loro inclusione in un condominio a prevalenza abitativa) e **agli edifici di proprietà di investitori immobiliari professionali** (società immobiliari, fondi e Sicaf immobiliari, Siiq, altri veicoli di investimento). Analogamente, il c.d. Ecobonus e il c.d. Sismabonus andrebbero resi applicabili anche agli OICR immobiliari;
- **estensione anche agli OICR immobiliari della possibilità di beneficiare della possibilità di riconoscere all'acquirente delle unità immobiliari la detrazione di imposta prevista dell'art. 16-bis TUIR** nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati che siano ceduti entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori;
- **riduzione modulare del carico impositivo ai fini IMU**, con l'esenzione dall'imposta per tutto il periodo delle attività di riqualficazione/ristrutturazione dei fabbricati, laddove tali interventi consentano l'acquisizione di determinati livelli di efficienza energetica e/o determinate caratteristiche di sicurezza sotto il profilo dell'antisismica. Tale esenzione dovrebbe poi trasformarsi in una riduzione permanente dell'imposta attraverso una riduzione del 50% dell'imponibile IMU per tutto il periodo successivo all'ultimazione dei lavori e fino alla conclusione del terzo periodo d'imposta successivo, seguita infine da una **riduzione permanente di tipo premiale**, che sia compensativa dell'effetto virtuoso realizzato inserendo sul mercato fabbricati in classe energetica e/o sismica apicale;
- **riduzione dell'aliquota IVA** per alcune forniture energeticamente prestanti, mediante applicazione di un'aliquota IVA ridotta sugli interventi di installazione di materiali che favoriscono il risparmio energetico, sull'acquisto di materiali isolanti che favoriscano l'efficienza energetica degli edifici, nonché sugli interventi di rinnovazione degli impianti di riscaldamento centralizzati.

### 3. CONCLUSIONI

Da alcuni studi comparati con altri Paesi dell'Unione Europea, condotti da Confindustria Assoimmobiliare, emerge che a livello europeo i principali strumenti di incentivazione volti a favorire l'ammodernamento del patrimonio immobiliare e l'efficientamento energetico degli edifici si concretizzano attraverso interventi sia sulla fiscalità diretta, sia quella indiretta e, infine, sull'imposizione patrimoniale. Essi consistono, infatti, principalmente in meccanismi di deduzione, ovvero di detrazione, e in aliquote IVA agevolate su determinati materiali e opere e in riduzioni delle imposte sulla proprietà immobiliare. Al contempo, alcuni Paesi prevedono alcuni incentivi sotto forma di imposte energetiche specificamente mirate a disincentivare il consumo di energia elettrica e di combustibili fossili.

Una revisione della legislazione italiana in questa direzione appare oggi quanto mai urgente per sostenere lo sforzo congiunto che gli investimenti privati e quelli pubblici dovranno affrontare per rispondere alla necessità di ripresa a cui il Paese è chiamato a seguito della crisi economica. Al fine di attuare una revisione della normativa che risponda alla necessità di rigenerazione profonda del costruito urbano, e per ampliare l'offerta di residenze in locazione di elevata qualità e a canoni agevolati, si propone di prevedere nuovi strumenti normativi e non, sia per attirare nuovi investimenti anche dall'estero, sia per la complessiva transizione green del patrimonio immobiliare.

Tali obiettivi sono pienamente conformi con quelli del piano "Next Generation UE" e con le risorse previste dal Resilience and Recovery Facility che potranno essere utilmente impiegate per il sostegno fiscale di progetti ampi e innovativi di sviluppo sostenibile nel settore immobiliare. Per questi motivi riteniamo che la realizzazione tali progetti possa essere positivamente valutata dal Governo e dal Parlamento provvedendone l'inclusione nel "Piano nazionale per la ripresa e la resilienza". L'obiettivo della rivoluzione *Green* non deve infatti essere percepito come un elemento settoriale, ma come un comune, strutturale denominatore che nei prossimi anni legherà con un unico filo tutti gli investimenti rivolti alla riqualificazione dell'economia italiana.