«Patrimonio immobiliare a emissioni zero, un obiettivo nazionale per Recovery e 110%»

Rigenerazione urbana

Rovere (Assoimmobiliare): «Serve una strategia unica condivisa con il mercato»

Giorgio Santilli

Il punto di partenza è ancora la stroncatura del testo unificato sulla rigenerazione urbana all'esame del Senato. «È una legge scritta da chi non ha capito che la rigenerazione urbana non è il trasporto pubblico locale, non è *affaire* del mondo pubblico, perché in tutte le grandi città europee la rigenerazione urbana la fanno i privati che investono il loro capitali dove ci sono opportunità di mercato, regole chiare, processi semplificati, incentivi a fare. In tutti i Paesi Ue ci sono incentivi per i privati che investono». Stavolta, però, Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare Confindustria, porta il discorso oltre la legge al Senato, per agganciarsi al tema della decarbonizzazione del patrimonio immobiliare e della filiera edilizia e all'opportunità che offre il Recovery Plan. «Real Estate Net Zero» è il titolo del documento che ha davanti: venti proposte che vogliono indicare le strade per «raggiungere i target del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima». La proposta «zero» dà l'obiettivo generale: «elaborare una strategia integrata per decarbonizzare il patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell'ottica della Circular Economy». È il punto di attacco del ragionamento. «Ci aspettiamo dal Piano nazionale di ripresa e resilienza - dice Rovere - un'ambizione che finora non abbiamo visto, mentre abbiamo visto liste di opere senza strategie. Serve un piano per raggiungere gli obiettivi energetici indicati dalla Ue». Serve una «strategia unica, organica, interministeriale, nazionale, condivisa con il mercato, finalizzata ad affrontare il tema in modo strutturato». Un utile punto di avvio è il documento «Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale», pubblicato dal Mise a fine 2020: è «una mappatura dello stato di salute energetico del patrimonio italiano» e mette in luce «la necessità di investire 9 miliardi annui per garantire un tasso di ristrutturazione tale da permettere al paese di raggiungere gli obiettivi 2020-2030 e 2030-2050 del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima».

Ma alla strategia va associato «un foglio del come», una cassetta degli attrezzi. E cinque delle 20 proposte riguardano superbonus e sismabonus, che andrebbero reingegnerizzati per trasformarli da incentivi episodici a strumento di una strategia. La prima questione dà subito l'idea di come non si possa vivacchiare ancora: come consentire l'applicazione dei bonus sugli immobili abitati? Occorre «un piano di mobilità dei residenti attraverso una mappatura di "edifici polmone" da rintracciare anche all'interno degli immobili della Pa, da destinare ad alloggi temporanei per l'esecuzione dei lavori». Se si vogliono davvero garantire le opportunità date dal superbonus bisogna prevedere subito tre tipi di estensione: quella temporale ben oltre i due anni; a tipologie di asset class diverse da quella residenziale (alberghiero, commerciale, terziario, produttivo e «a tutti gli ambiti di rigenerazione urbana che andrebbero perseguiti con priorità»); a una platea di utilizzatori oggi esclusi come Oicr, Fondi e Siiq.

C'è poi il tema dello snellimento dei processi burocratici. Il punto più critico resta la doppia conformità urbanistica e catastale, che impone ai tecnici asseveratori di ricercare i documenti presso gli uffici comunali. Occorre individuare «elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo per definire in modo certo i tempi di controllo delle pratiche». Dovrebbe accelerare i tempi di controllo anche l'Agenzia delle Entrate per cui si propone in aggiunta un parere preventivo o un meccanismo di silenzio-assenso.

Un altro punto fondamentale per la riuscita del superbonus è la sua estensione «agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia». Il passaggio dall'edilizia espansiva su suolo non edificato alla rigenerazione urbana, che interviene su

SILVIA ROVERE
Presidente Assoimmobiliare Confindustria dal maggio del 2017

patrimonio esistente, rischia di naufragare se per allargare il superbonus si chiedono verifiche puntigliose sullo stato degli immobili. Una flessibilità è necessaria, per esempio, dice Assoimmobiliare, ammettendo il superbonus in caso di «difformità minori quali aumenti di superfici entro il 5% della superficie assentita e opere come coperture e balconi, aperture di vani su facciata e difformità dei prospetti». La domanda contenuta in questa proposta è davvero strategica: «Si intende prima regolarizzare il patrimonio o si ritiene più importante efficientarlo? Gli incentivi per come strutturati oggi vedono la difformità come ostacolo al conseguimento dell'efficientamento». Un ostacolo che va rimosso, se l'efficientamento energetico è prioritario.

Altre proposte del piano di Assoimmobiliare: accelerazione dell'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico «attraverso l'affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati»; estensione agli Oicr della detrazione del 36% prevista dall'articolo 16-bis (per evitare effetti negativi, per esempio, sull'housing sociale, «meritevole della massima tutela possibile»); superare il gap a livello normativo delle certificazioni delle costruzioni sostenibili, accentrando in una «unica certificazione ambientale dinamica» le informazioni utili, non solo di tipo energetico; affiancare agli strumenti tradizionali (credito di imposta e detrazioni) l'uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico, come feed in tariffa per l'efficienza energetica, i prestiti con rimborso in bolletta, mutui per l'efficienza energetica (mutui verdi), prestiti con rimborso tramite le imposte fiscali, assicurazione del risparmio energetico; sostenere il reskilling manageriale per maturare le competenze necessarie ad adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità attraverso defiscalizzazioni temporanee per la partecipazione dei dipendenti a formazione mirata e alla creazione di Esg manager o di corsi di sostenibilità lungo tutta la catena del valore.

Sul piano istituzionale un salto potrebbe arrivare con un «comitato tecnico di matrice pubblico-privata, con l'obiettivo di fornire supporto coordinato e continuativo al processo decisionale pubblico per facilitare gli investimenti sostenibili e di Circular Economy nel settore del Real estate». Servirebbe anche un catasto energetico pubblico digitalizzato e un potenziamento informatico dei sistemi di rappresentazione delle prestazioni energetiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA