ANSA

La svolta green. Il patrimonio immobiliare italiano

Assoimmobiliare: una leva fiscale per abitazioni a emissioni zero

Real estate

- spiega Rovere - riuscendo ad attrarre grandi capitali domestici e in-

Gli investitori soggetti attivi per la transizione ecologica del patrimonio immobiliare

I volumi 2021 a dieci miliardi vedono i settori logistica e hotel come protagonisti

Paola Pierotti

L'immobiliare spinge l'acceleratore sullo sviluppo sostenibile: «Basta incentivi spot, la prossima finanziaria proponga un'impostazione di lungo periodo, una transizione strutturale con direttive chiare per cittadini, privati, Pa e grandi operatori». Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare - che oggi rappresenta 167 operatori dei diversi settori del real estate in Italia - fa il punto in occasione della ricorrenza dei primi 25 anni dell'associazione. Traguardando i prossimi 25, si propone come riferimento con prospettiva al 2050, «con un intero patrimonio immobiliare a emissioni zero».

Alla politica il compito di strutturare le norme, senza incertezze e offrendo stabilità, e il privato faccia la sua parte per contribuire alla transizione ecologica nel real estate, con riferimento specifico alla direttiva EPBD (Energy Performance of Buildings Directive).

SILVIA ROVERE
Presidente di Assoimmobiliare

«Le risorse pubbliche siano allocate come leva fiscale, il pubblico non faccia quello che il suo bilancio

ternazionali». Per il prossimo futuro l'immobiliare made in Italy scommette sulle città, non solo Roma e Milano, su modelli sperimentali che incrociano digitalizzazione e transizione green, sulle partnership con le istituzioni e le altre filiere. «In 25 anni l'associazione si è profondamente trasformata e gli investitori protagonisti dello sviluppo urbano oggi si confrontano con i grandi temi come quello demografico, ma anche con i trend legati alle rinnovate esigenze delle persone di trovare in città soluzioni per vivere, studiare, lavorare, beneficiando di una molteplicità di servizi – ribadisce la Rovere - . Le città sono grandi hub e la risposta che dobbiamo offrire passa per lo sviluppo sostenibile. Serve una grande visione politica con obiettivi al 2030, 2050. L'industria con tutti i suoi player deve lavorare per andare in questa direzione in modo concreto». Rovere parla di una sorta di rivoluzione industriale considerando quella tecnologica che la digitalizzazione porta con sé: «tecnologia e transizione green non sono in contrasto, ma una a servizio dell'altra».

La crescita complessiva di investimenti nel settore immobiliare è stata del 2,4% (2021 su 2020, dato importante anche tenendo conto dell'effetto post pandemia). In cifre assolute, parliamo di circa dieci miliardi di euro. I settori che crescono di più sono alberghiero e logistica.

Per l'ospitalità in particolare si tratta di una costante degli ultimi anni, interrotta solo nel 2020 dall'emegenza Covid, ma rilanciata già nel biennio 2021-2022. Roma, Milano e anche Venezia in testa. «La voglia di ripartenza – commenta la presidente – ha stimolato il settore dell'hospitality, serve continuare ad investire sia negli edifici che nei servizi, non solo nelle grandi città ma nelle tante destinazioni a forte attrattività». I dati Nomisma presentati la scorsa settimana confortano in termini di transazioni «ma sulle

non faccia quello che il suo bilancio non può fare: renda piuttosto attrattivi gli investimenti per il capitale privato». Da considerare le milestones del 2025 (con l'armonizzazione delle classi di prestazione energetica), del 2030 e del 2033, «e l'accelerazione in legge di bilancio potrebbe essere, ad esempio, su quel 60% di immobili residenziali e non residenziali che in Italia hanno necessità di ristrutturazioni energetiche, a cominciare da ora».

L'industria del real estate in questi anni si è distaccata da quella delle costruzioni rivendicando la propria indipendenza. «Si è finanziarizzata in termini di transazioni «ma sulle periferie finora è stato fatto pochissimo. Si parla tanto di rigenerazione urbana ma rimane ancora un obiettivo – aggiunge la Rovere – servono risposte per rendere compatibili i business plan».

Per la logistica, il fenomeno parte dal 2017, ma esplode dal 2019, grazie anche all'e-commerce. Il biennio 2019-2021 fa registrare valori d'investimento per oltre tre miliardi, con una crescita del 90%. Fanalino di coda rimane il commercio, ancora in sofferenza dopo tutte le chiusure e con nuovi concept tutti da studiare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA