

# Assoimmobiliare, incentivi per la svolta verde del mattone

## Il mercato

**Il presidente Albertini:**  
«Mesi complessi, va gettato il seme del cambiamento»

**Rischio perdita di valore dell'usato se non si favorisce il rinnovamento degli edifici**

**Paola Dezza**

«Abbiamo davanti mesi complessi, nei quali è necessario gettare il seme per il cambiamento e una ulteriore crescita del real estate italiano». Esordisce così Davide Albertini Petroni, direttore generale di Risanamento e presidente designato di Confindustria Assoimmobiliare, la cui nomina sarà ratificata il 6 luglio dall'assemblea degli azionisti. «Molte le variabili di cui tenere conto – dice – dalla elevata inflazione, che comporta



**DAVIDE ALBERTINI PETRONI**  
Il presidente di Assoimmobiliare

una riduzione della capacità di spesa delle famiglie, e anche della domanda di abitazioni, ai tassi di interesse, altro elemento che influenza le decisioni di famiglie e imprese».

«Le prospettive del settore real estate vanno analizzate non soltanto dal lato delle necessarie politiche fiscali e del sostegno del governo, ma soprattutto delle scelte industriali e dell'impatto sul sistema paese» spiega. Oggi le urgenze vedono in cima alla lista il necessario rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano per seguire le direttive energetiche dell'Unione europea. «Un rinnovamento voluto dagli investitori e dagli stessi tenant» dice. Per Albertini non basta costruire in

classe A – e sappiamo che queste certificazioni sono ancora poche –, ma bisogna fare particolare attenzione al gap con l'usato e alla perdita di valore di quest'ultimo, che costituisce la fetta più importante dello stock italiano. «Il mercato della sostituzione andrebbe favorito con crediti fiscali o con la riduzione di imposta per chi riceve in permuta un edificio da aggiornare, bonus che oggi sono destinati solo alle persone fisiche» spiega. L'impatto delle tematiche Esg vedrà impegnato l'intero settore anche sul tema della digitalizzazione, in termini di gestione e monitoraggio di una quantità di dati importante. Non solo. Il settore deve puntare ad aumentare la propria dimensione quantitativa per andare oltre Milano e Roma, rendendo numericamente superiore lo spettro delle diverse asset class di investimento. Le risorse per il real estate devono sostenere un progetto più esteso.

La rigenerazione dovrà coinvolgere sempre più centri minori, che saranno chiamati a inventarsi una vocazione per attirare capitali. «È necessario lavorare su due aspetti: promuovere una progettualità da parte del comune e favorire gli investitori domestici – sottolinea –. Ma bisogna anche trovare strumenti, fondi, Sicaf e così via, per convogliare sul territorio il risparmio degli italiani». «Bisogna creare condizioni favorevoli per l'investimento dei capitali nel residenziale, il living in generale – dice –. Attraverso modifiche sia normative sia fiscali, come per esempio la deduzione dell'Iva sulle capex e sull'acquisto per chi gestisce un patrimonio in locazione, ma anche la classificazione in bilancio di un oggetto non come bene speculativo ma strumentale». A dire che dobbiamo crescere sono i numeri: in Europa su un totale transato di circa 400 miliardi di euro, 90 miliardi sono stati impegnati nel residenziale. In Italia su 11,5 miliardi abbiamo 800 milioni che sono stati investiti nel living, dagli studenti alle case in affitto. Un tema caro ad Albertini, che ha ricoperto nel recente passato il ruolo di pre-



**Transizione.** Il settore immobiliare chiede incentivi per gestire il cambiamento

## GLI OPERATORI

### L'associazione

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 e conta più di 180 soci. Davide Albertini Petroni, direttore generale di Risanamento, è presidente designato di Confindustria Assoimmobiliare, la cui nomina sarà ratificata domani, giovedì 6 luglio dall'assemblea degli azionisti. Le urgenze per il settore vedono in cima alla lista il necessario rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano

sidente di Urban land institute in Italia, è quello del settore delle Affordable housing, case a prezzi accessibili che possano riqualificare le periferie in un'ottica di miglioramento della qualità della vita e di gestione integrata delle aree metropolitane, dalla mobilità sostenibile alla "vita di quartiere".

Il settore deve fare sempre più sistema. «Nel mio programma voglio aumentare il dialogo con le altre associazioni contigue al nostro settore – conclude –, dai centri commerciali al segmento hotel e alla logistica. Insieme rappresentiamo l'intera filiera, dalle società di ingegneria, ai servizi, alle sgr agli sviluppatori e alle assicurazioni. Ma vorrei anche aprire anche alle associazioni internazionali, per condividere metodologie di approccio, per esempio il residenziale nel resto del mondo è già asset class per istituzionali».