



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Disegno di legge in materia di revisione del sistema
degli incentivi alle imprese, nonché di semplificazione
delle relative procedure (S. 571 e S. 607)**

9^a Commissione Industria
Senato della Repubblica

17 maggio 2023

PREMESSA

Il disegno di legge delega in materia di revisione del sistema degli incentivi alle imprese (S. 571) si colloca in un contesto particolare, successivo alla fase legata alla ripresa economica dalla pandemia e al periodo di mitigazione degli effetti principali della crisi energetica. Tale fase, inaugurata dal decreto-legge 34/2020 - cd. DL Rilancio - ha portato a una importante distribuzione di risorse pubbliche sotto forma di incentivi alle imprese dovuta finalizzata a recuperare rapidamente i punti di PIL perduti a causa del blocco delle attività produttive della prima fase pandemica.

Fra gli strumenti di incentivazione attivati in quella fase, particolare rilevanza ha avuto il Superbonus 110%, che, se da un lato ha portato benefici economici in termini di crescita, dall'altro ha riscontrato problemi in fase di applicazione (anche a causa delle numerose modifiche normative che lo hanno interessato), determinando costi rilevantissimi per il bilancio pubblico e non raggiungendo significativi obiettivi di efficientamento energetico dello stock edilizio (interessando meno di mezzo milione di immobili), anche considerando che non era usufruibile da parte di soggetti importanti del settore immobiliare, quali ad esempio gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio immobiliari.

Tutto ciò premesso, Confindustria Assoimmobiliare condivide gli obiettivi del provvedimento in oggetto, in particolar modo per quanto riguarda la necessità di garantire una migliore pianificazione, organizzazione e attuazione delle politiche di incentivazione, facendo in modo che siano effettivamente volte al pieno dispiegamento di efficacia dell'intervento pubblico a sostegno del tessuto produttivo.

IL NUOVO SISTEMA DI INCENTIVI ALLE IMPRESE

L'Associazione condivide i criteri per le politiche pubbliche di incentivazione enunciati all'articolo 2 del disegno di legge S. 571, ed in particolar modo il principio della pluriennalità e della certezza dell'orizzonte temporale delle misure di incentivazione, così come il principio della misurabilità dell'impatto economico oggetto degli incentivi sulla base di valutazioni in itinere ed ex post. Si condividono altresì il principio della programmazione e quello della conoscibilità.

Una menzione particolare va alle politiche di incentivazione della base produttiva del Sud, che possono essere particolarmente funzionali all'attrazione di investimenti del settore privato.

Ancor più nello specifico, all'articolo 3 è prevista una delega al Governo, da esercitare entro 24 mesi, finalizzata alla definizione di un sistema organico degli incentivi alle imprese, che dovrà in particolare seguire i seguenti principi:

- razionalizzazione dell'offerta di incentivi, individuando un insieme definito, limitato e ordinato di modelli di agevolazione;
- armonizzazione della disciplina di carattere generale in materia di incentivi alle imprese, coordinandola con un testo normativo principale, denominato Codice degli incentivi.

All'articolo 4 sono evidenziati poi i principi e i criteri direttivi cui dovrà ispirarsi il Governo per la razionalizzazione dell'offerta degli incentivi. In particolare, è stabilito che il Governo dovrà:

- effettuare una ricognizione e sistematizzazione delle misure di incentivazione esistenti parametrando in rapporto alle diverse fasi del ciclo di vita delle imprese e sulla base

del livello di complessità e della dimensione dei progetti, oltre che agli obiettivi di coesione sociale, economica e territoriale;

- concentrare l'offerta di incentivi, diretta ad evitare la sovrapposizione tra gli interventi e la frammentazione del sostegno pubblico, in particolar modo tramite la selezione delle misure di incentivazione più adeguate a costituire uno standard tipologico, e provvedendo quindi alle opportune abrogazioni;
- fare in modo che i diversi attori della Pubblica Amministrazione programmino gli interventi di incentivazione per un congruo periodo temporale, adeguato alle finalità di sostegno.

LE PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE

Per quanto l'Associazione condivida in linea generale l'impianto del disegno di legge, sono state elaborate alcune proposte, principalmente nell'ottica di maggior coinvolgimento di diversi attori istituzionali nel processo di modernizzazione infrastrutturale che dovrà essere avviato nei prossimi anni.

1. **Principi di distribuzione degli incentivi** - Nell'ambito dei principi di distribuzione degli incentivi di cui all'articolo 3, si ritiene opportuno che la delega declini in modo più chiaro il concetto di "impresa" in qualità di soggetto destinatario degli incentivi, al fine includere non solo le imprese in senso stretto ma anche gli altri soggetti che investono nell'economia reale, quali gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio, inclusi quelli immobiliari. Gli OICR, che peraltro sono gestiti da Società di Gestione del Risparmio vigilate dalla Banca d'Italia, sono soggetti che al pari delle imprese di costruzione investono nel mercato e non andrebbero pertanto esclusi dalla possibilità di beneficiare di sistemi di incentivazione che si riverberano positivamente sul territorio e sugli utilizzatori finali.
2. **Riqualificazione energetica e rigenerazione urbana**- Uno degli obiettivi più sfidanti che l'Italia si troverà a dover raggiungere nei prossimi anni riguarda quanto disposto dalla Direttiva europea sulla Prestazione Energetica degli Edifici che pone già al 2030 fino al 2050, traguardi ambiziosi che necessitano di un immediato ripensamento dei sistemi di incentivazione per la riqualificazione energetica del parco immobiliare pubblico e privato. In questo contesto, anche in considerazione degli obiettivi di transizione ecologica posti da Fit for 55 e dagli obiettivi di risparmio energetico posti nel contesto di RePower EU, sarà necessario ridisegnare il sistema degli incentivi abbandonando la strada di bonus generalizzati (disponibili a tutte le fasce di reddito) e introducendo forme di incentivazione mirate agli investitori professionali del settore immobiliare quali gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio immobiliari che sono peraltro in grado di agire sui segmenti più fragili del settore e soddisfare esigenze abitative differenziate – dall'edilizia sociale o a canone calmierato e allo *student housing* - per fare i due esempi probabilmente più rilevanti.
3. **Incentivi per le aree svantaggiate** - All'interno del disegno di legge sono numerosi i riferimenti alla predisposizione di particolari forme di incentivazione per le aree del Sud. Gli investimenti immobiliari sono un veicolo fondamentale di sviluppo del tessuto economico e sociale. Fra i principali costi che le imprese sostengono vi sono quelli degli affitti degli immobili direzionali, commerciali e produttivi e in particolare nelle aree del

Sud sono attualmente poco rilevanti gli investimenti in immobili di alta qualità, efficienti da un punto di vista della performance energetica, a prezzi adeguati. Appare pertanto opportuno creare un sistema di incentivi in grado di attrarre nelle Regioni del Sud gli investitori istituzionali del settore immobiliare (ivi inclusi gli OICR immobiliari) per rilanciare le strutture immobiliari strumentali alle attività delle imprese creando quelle basi infrastrutturali senza le quali gli altri strumenti di incentivazione predisposti dal Governo rischierebbero di essere vanificati.

Con riferimento, in particolare, al punto 1 sopra menzionato relativo ai principi di distribuzione degli incentivi, si avanza la seguente proposta di modifica del testo:

All'articolo 3, comma 1, dopo le parole "alle imprese", aggiungere le seguenti "ivi inclusi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio e i soggetti che perseguono le finalità previste dagli incentivi stessi,".

Relazione illustrativa

Nell'ambito della definizione da parte del Governo di un quadro organico degli incentivi alle imprese volto alla razionalizzazione e armonizzazione dell'offerta degli incentivi, la proposta di modifica intende includere in questa attività anche tutti quei soggetti che perseguono le finalità degli incentivi richiamati dalla legge di delega come inclusi, gli Organismi di investimento collettivo del risparmio.

Nel caso di questi soggetti, in particolare, si sottolinea la loro capacità di coprire ambiti strategici dello sviluppo economico e dell'economia, quali per esempio l'efficientamento energetico, la transizione ecologica e l'attrazione di investimenti esteri. Proprio per quest'ultimo elemento, risulta fondamentale, per facilitare e stimolare l'ingresso di capitali dall'estero, includere tra i destinatari del riordino degli incentivi fiscali anche gli Organismi di investimento collettivo del risparmio.

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Fin dalla sua fondazione nel 1997, Confindustria Assoimmobiliare rappresenta la filiera degli investitori e degli operatori del settore immobiliare attivi in Italia. I suoi Soci includono investitori istituzionali (quali società di gestione del risparmio, fondi immobiliari, compagnie assicurative, istituti bancari, società immobiliari quotate e non quotate), primari developer italiani e internazionali, società pubbliche che gestiscono grandi patrimoni immobiliari, società dei servizi immobiliari, dei servizi legali e della consulenza al real estate, studi di ingegneria e di architettura. Aderiscono inoltre a Confindustria Assoimmobiliare anche fondazioni, enti e istituzioni con interessi riconducibili al mercato immobiliare per affinità, complementarità o raccordo economico.

Confindustria Assoimmobiliare ha come scopi principali il sostegno alla crescita del settore immobiliare, nella consapevolezza del ruolo rilevantissimo del settore nello sviluppo economico complessivo del Paese; la creazione di un contesto favorevole agli investimenti dei propri Associati e all'attrazione di capitali nazionali e internazionali per lo sviluppo del territorio e la rigenerazione urbana; la rappresentanza e la tutela degli interessi dell'industry presso gli stakeholder istituzionali; 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 immobiliari; la formazione di risorse professionali qualificate a servizio del settore immobiliare.

CONTATTI

Confindustria Assoimmobiliare

Via IV Novembre 114 – 00187 Roma

Via S. Maurilio 25 – 20123 Milano

Tel. +39 06 3212271

Mail assoimmobiliare@assoimmobiliare.it

Web www.assoimmobiliare.it

LinkedIn www.linkedin.com/company/associazione-assoimmobiliare