



IL MERCATO DELL'EDILIZIA DEL PROSSIMO FUTURO

CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA E PROSPETTIVE FUTURE

Marco Govoni

Head of Consulting Nomisma

Co-Head of Real Estate Nomisma

16 NOVEMBRE 2023

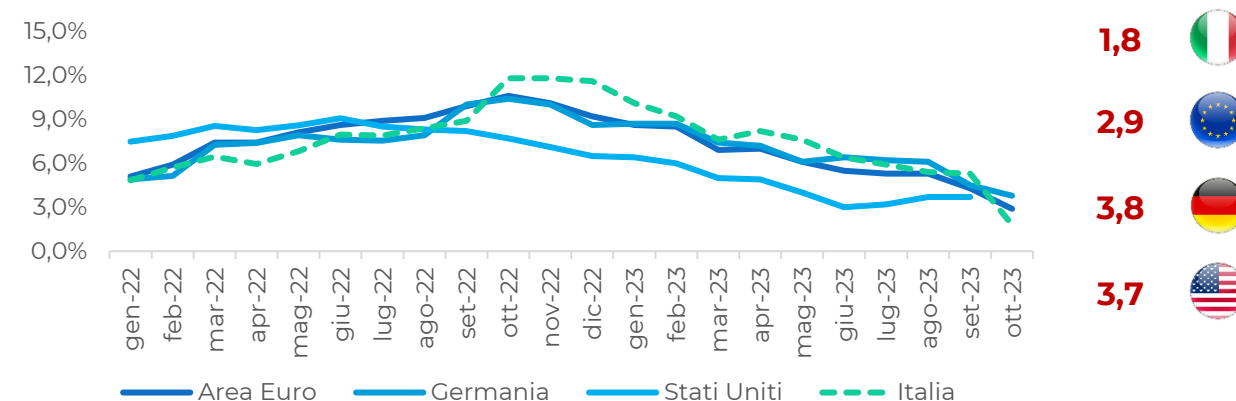
- **CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA**
- **FOCUS SUL MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNESE**
- **ESIGENZA DI RIQUALIFICAZIONE PRIMA E DOPO IL SUPERBONUS E LA CESSIONE DEL CREDITO**

PIL e previsioni di crescita

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stati Uniti	2,3	-2,8	5,9	2,1	2,2	1,3
Cina	6,0	2,2	8,4	3,0	5,1	4,6
Giappone	-0,4	-4,6	2,2	1,0	1,8	1,0
Italia	0,5	-9,1	7,0	3,7	0,8	0,8
Germania	1,1	-4,1	2,6	1,8	-0,2	0,9
Francia	1,9	-7,9	6,4	2,5	1,0	1,2
Regno Unito	1,6	-11,0	7,6	4,1	0,3	0,8

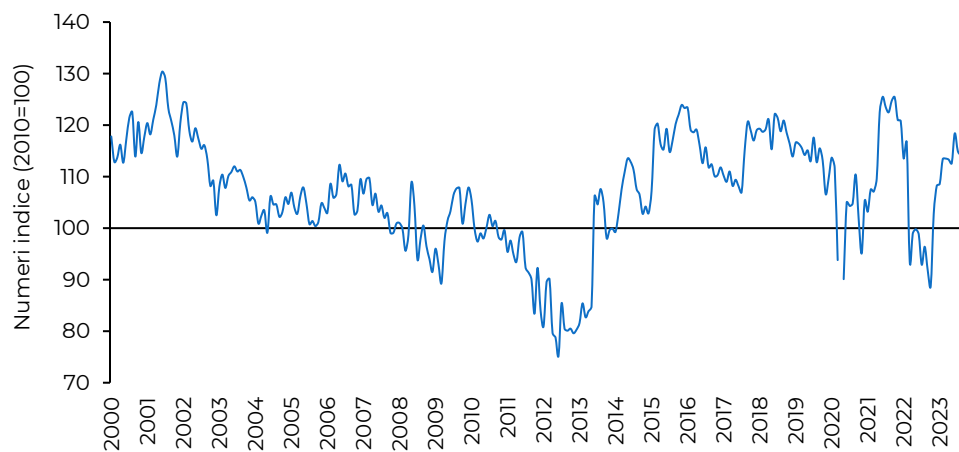
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

Inflazione - Variazione tendenziale dei prezzi al consumo



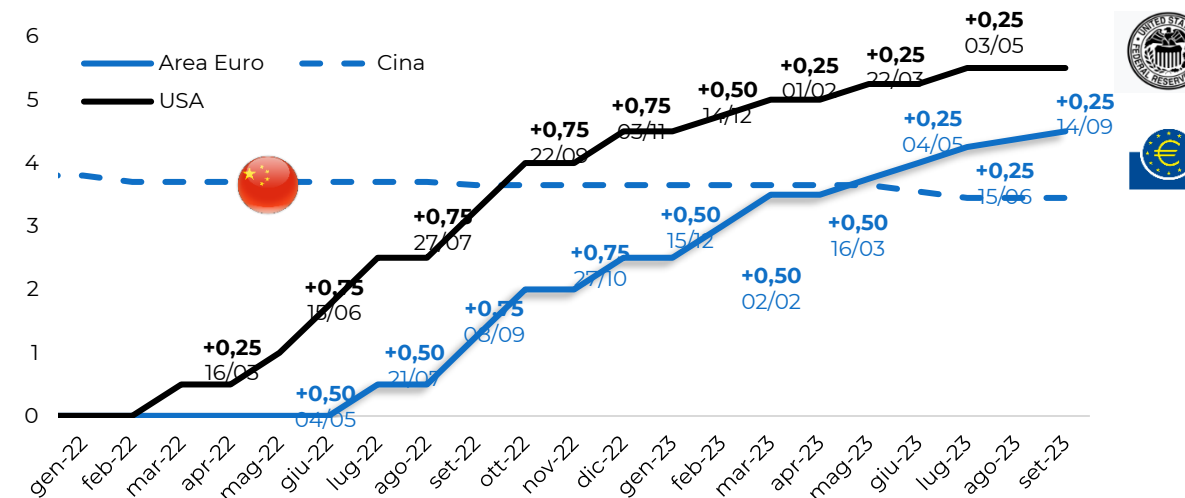
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

Clima di fiducia dei consumatori



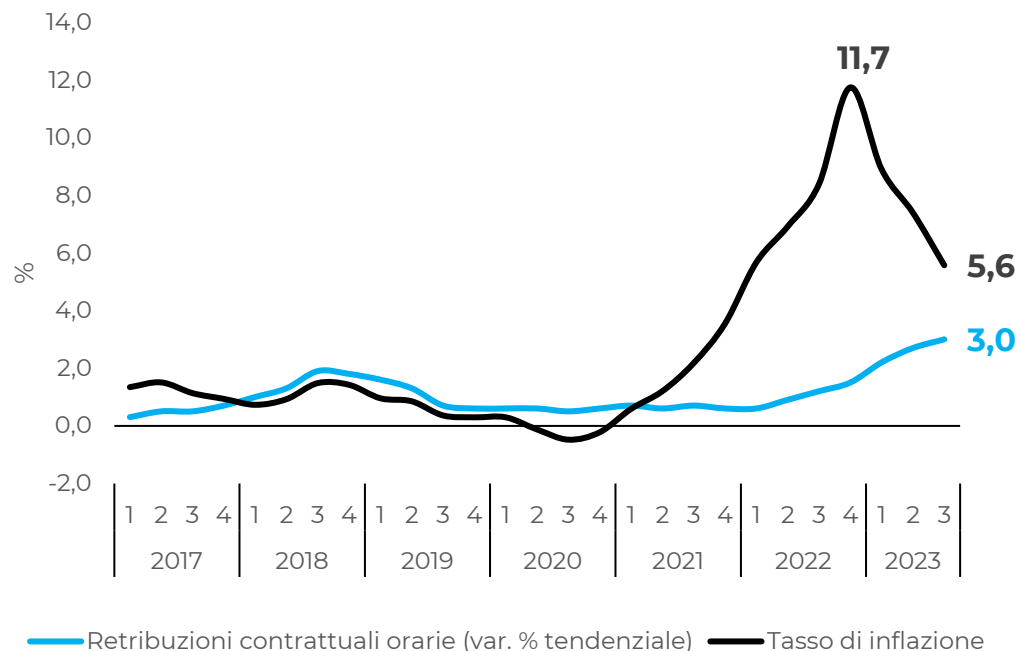
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

Tassi di interesse delle principali banche mondiali



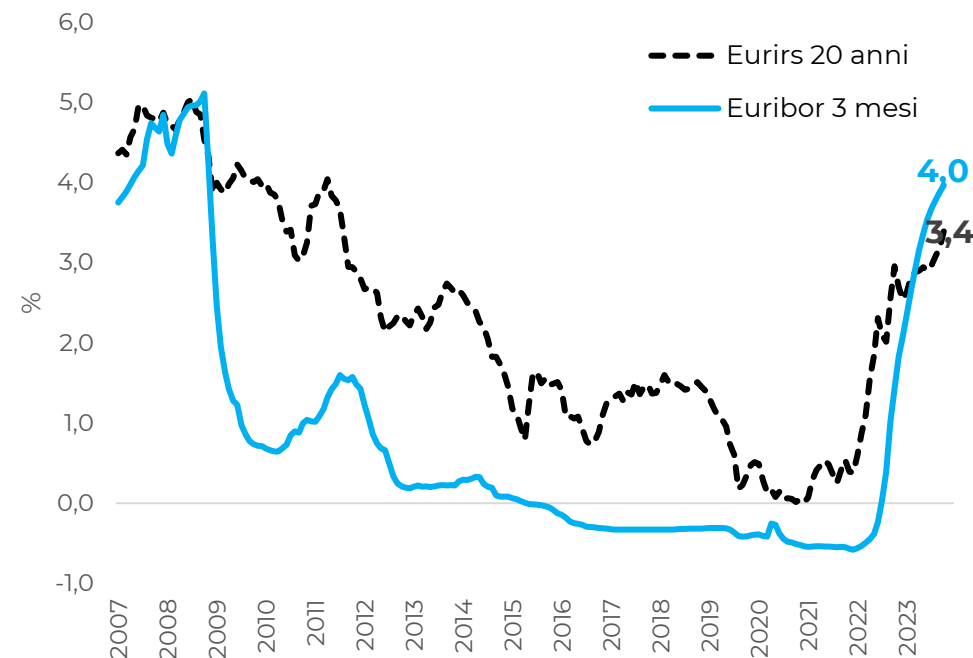
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

PERDITA DI POTERE DI ACQUISTO: EVOLUZIONE DELLE RETRIBUZIONI DA LAVORO DIPENDENTE RISPETTO ALL'INFLAZIONE (valori %)



-9,6%
la differenza tra inflazione e aumenti salariali a fine 2022

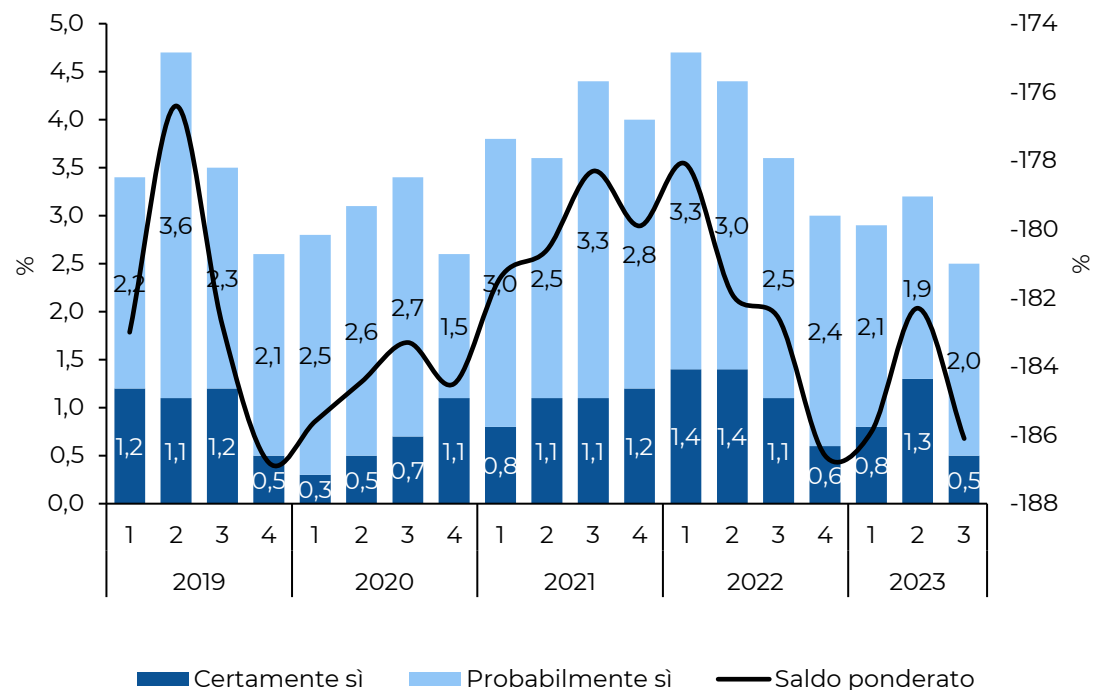
TASSO EURIBOR A 3 MESI E TASSO EURIRS A 20 ANNI (valori %)



La BCE ha adottato **misure restrittive di politica monetaria** per contrastare i continui aumenti dell'inflazione.

INTENZIONI DI 12 MESI

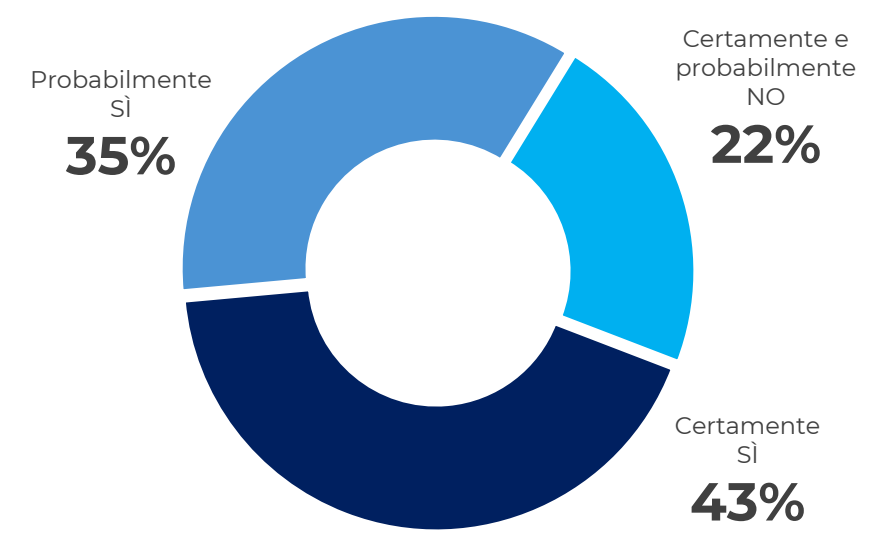
(% sul totale di **ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI** rispondenti e saldo % ponderato tra giudizi di aumento e di calo)



FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACCENDERE UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE

(% sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi)

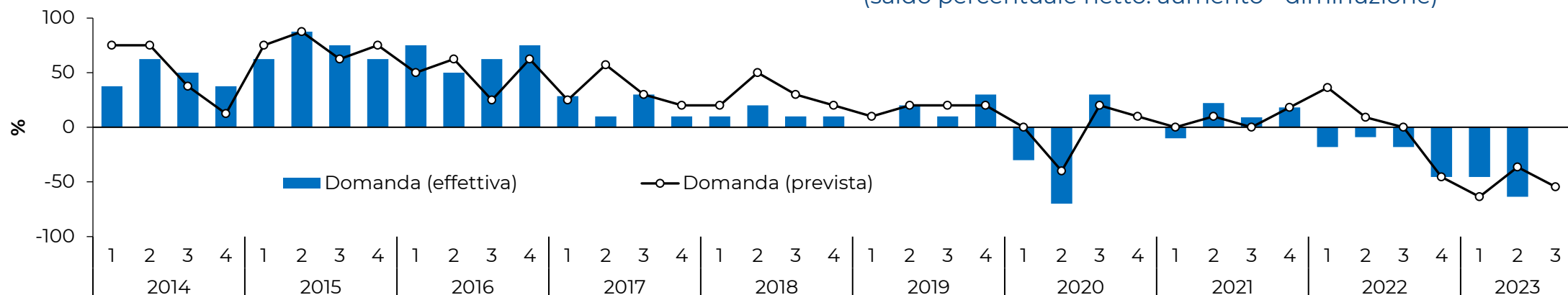
La domanda abitativa conferma una **forte dipendenza da mutuo** per concretizzare le proprie aspettative.



DOMANDA E OFFERTA DI CREDITO DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

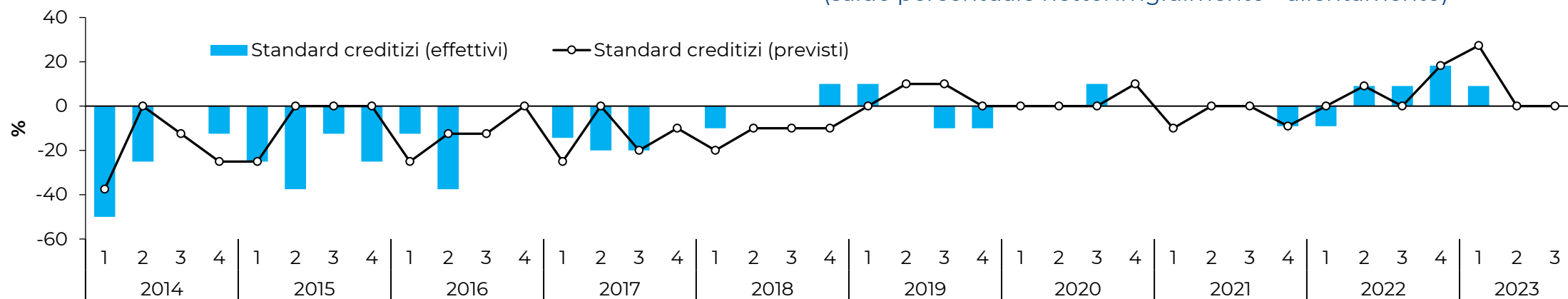
DOMANDA DI MUTUI DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

(saldo percentuale netto: aumento - diminuzione)



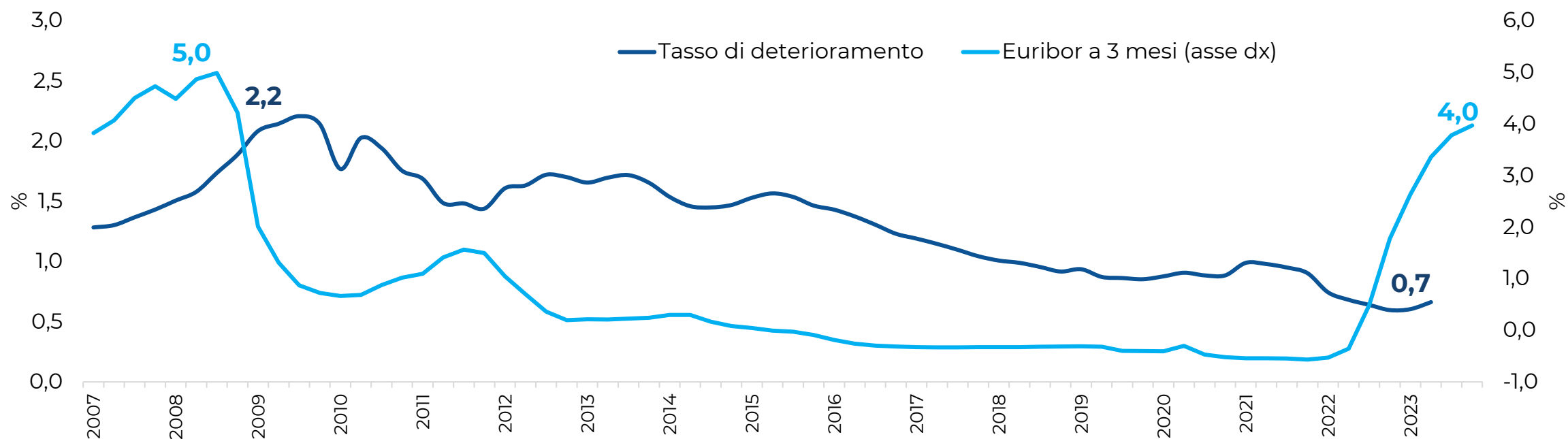
CRITERI APPLICATI AI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

(saldo percentuale netto: irrigidimento - allentamento)



TASSO DI DETERIORAMENTO IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DELL'EURIBOR

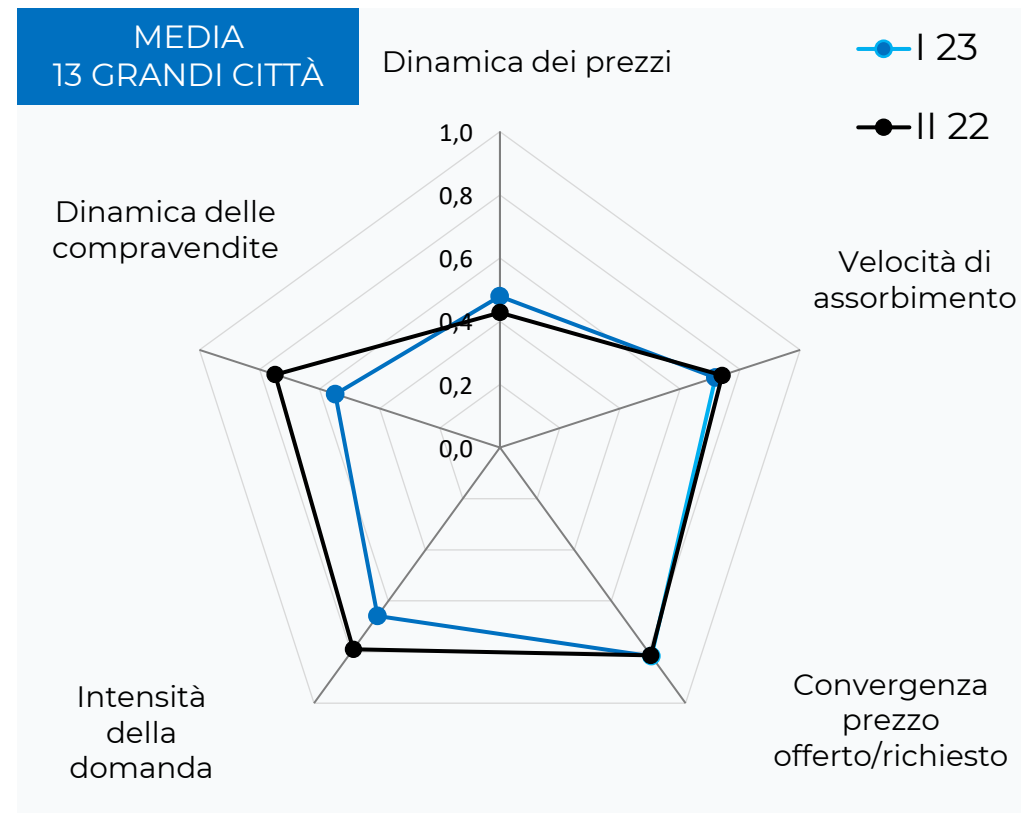
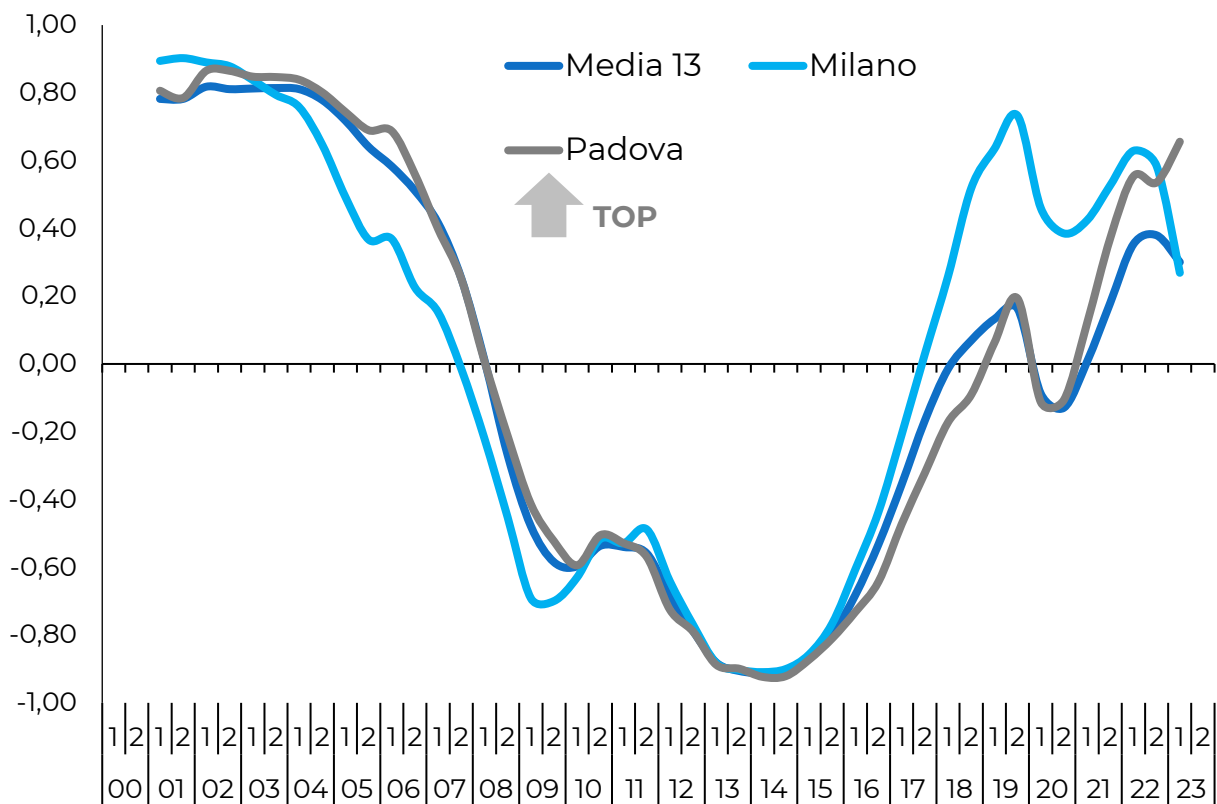
TASSO DI DETERIORAMENTO DEL CREDITO (NUMERO DI AFFIDATI) E TASSO EURIBOR A 3 MESI
(dati trimestrali in ragione annua; valori percentuali)



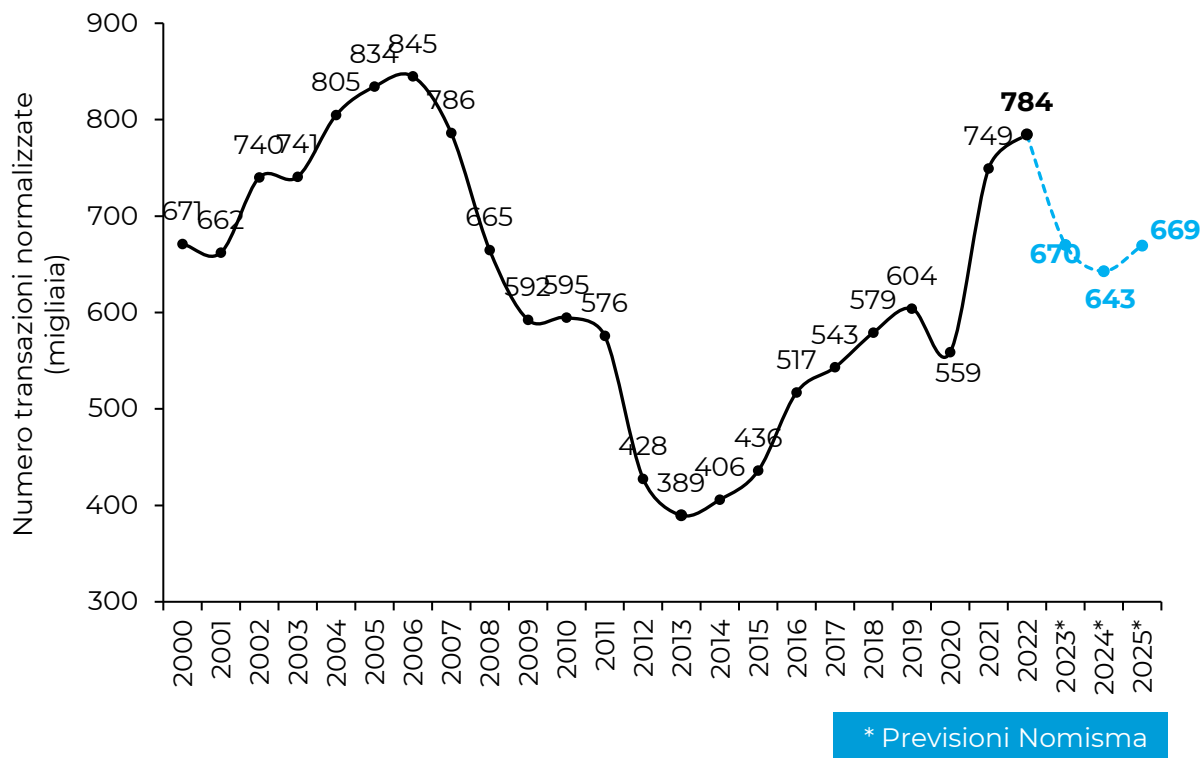
1,433 mln

le famiglie che hanno usufruito delle moratorie tra marzo 2020 e dicembre 2021

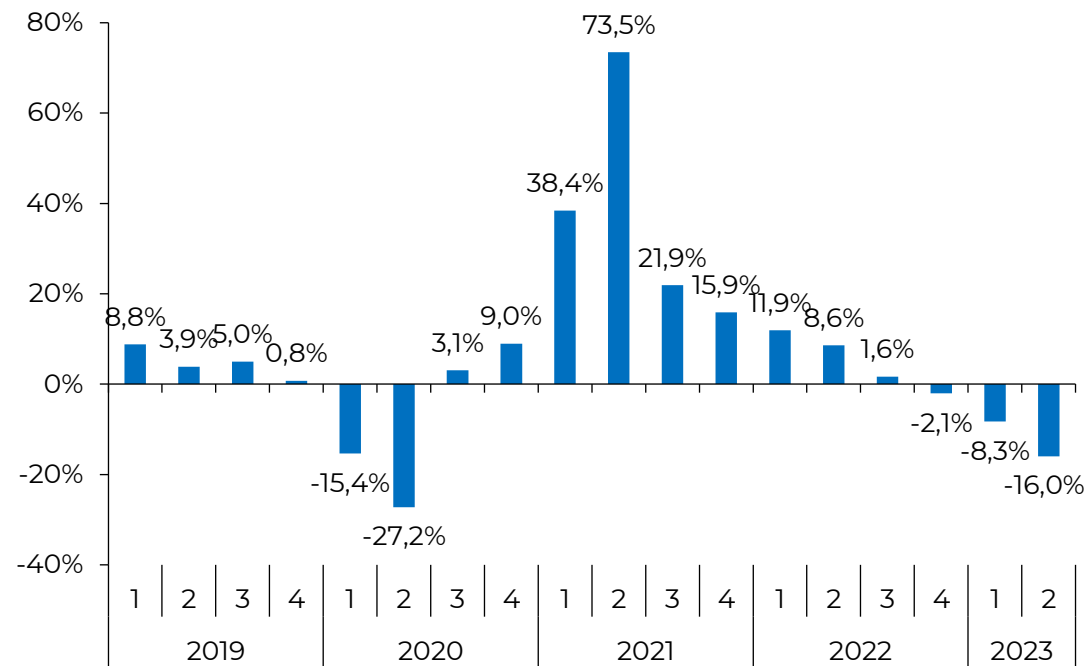
COMPRAVENDITA - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)



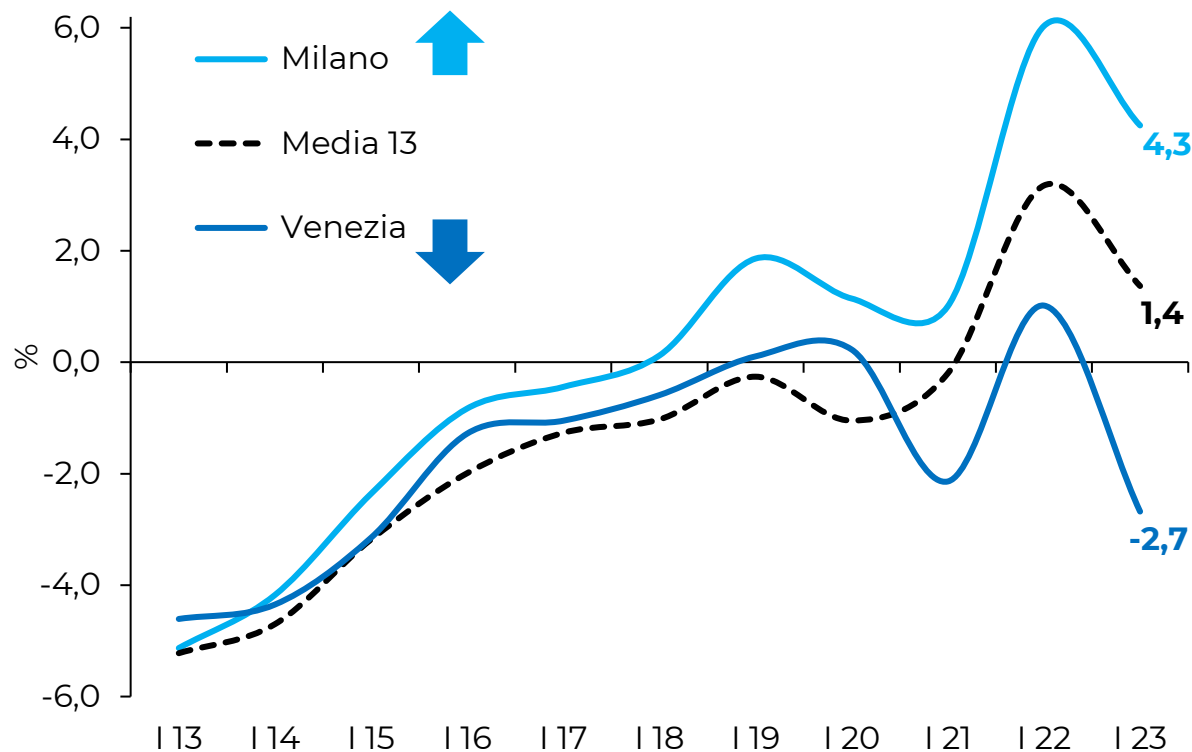
COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA E PREVISIONI (Valori annuali in migliaia)



VARIAZIONE DEL NUMERO DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI (dati trimestrali, variazioni % tendenziali)



13 GRANDI CITTÀ – EVOLUZIONE PREZZI MEDI DI ABITAZIONI (Variazioni % annuali)

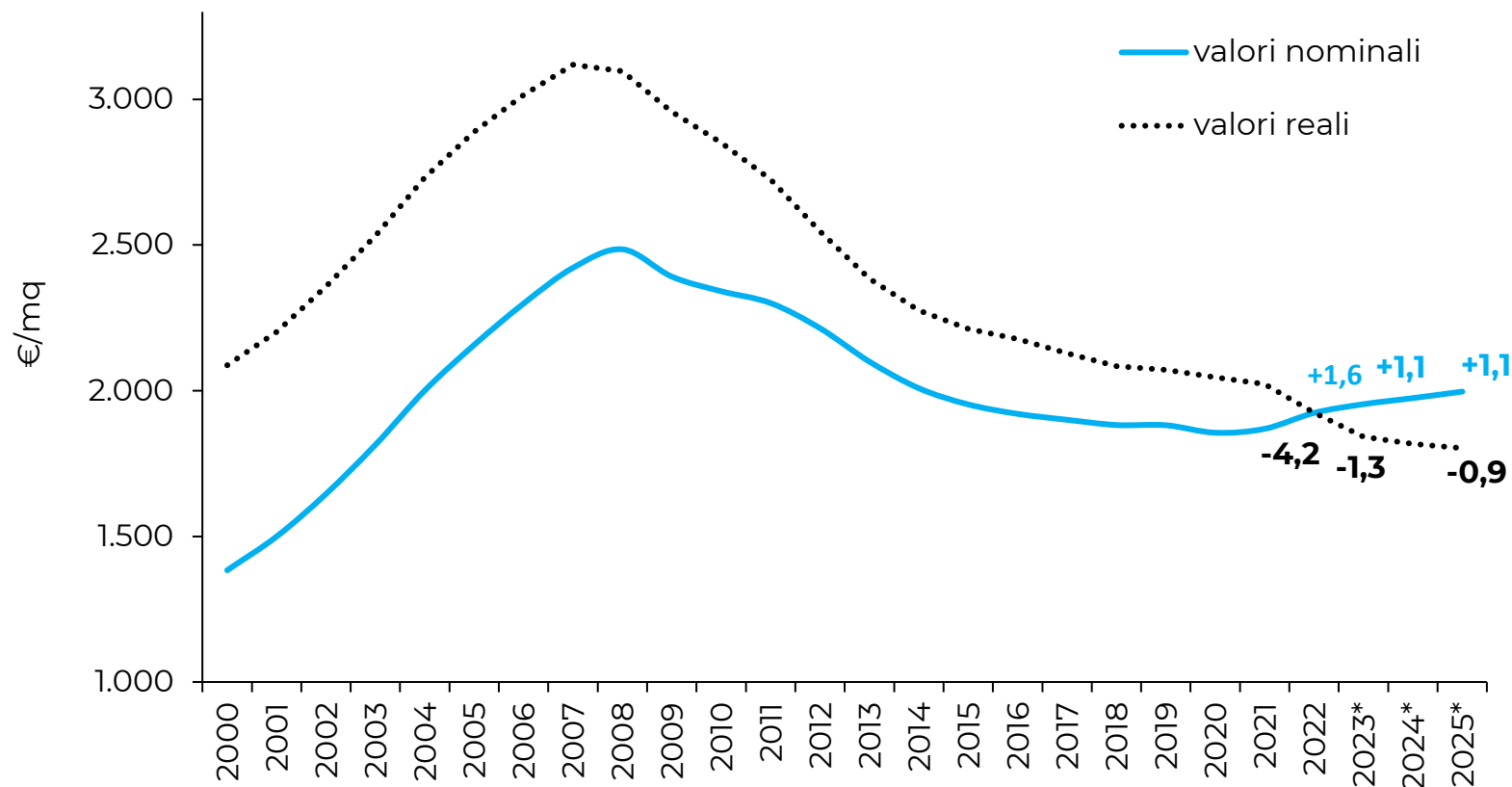


13 GRANDI CITTÀ - PREZZI MEDI DI ABITAZIONI (Variazioni % semestrali)

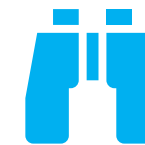
Anno	Semestri	Abitazioni
2023	H1	+1,0
2022	H2	+0,6
	H1	+2,1
2021	H2	+0,8
	H1	+0,8
2020	H2	-1,0
	H1	-0,9
2019	H2	+0,0
	H1	+0,2

PREZZI MEDI DI ABITAZIONI

(Media delle 13 grandi città; variazioni % annuali)



(*) previsioni Nomisma



+1,6%

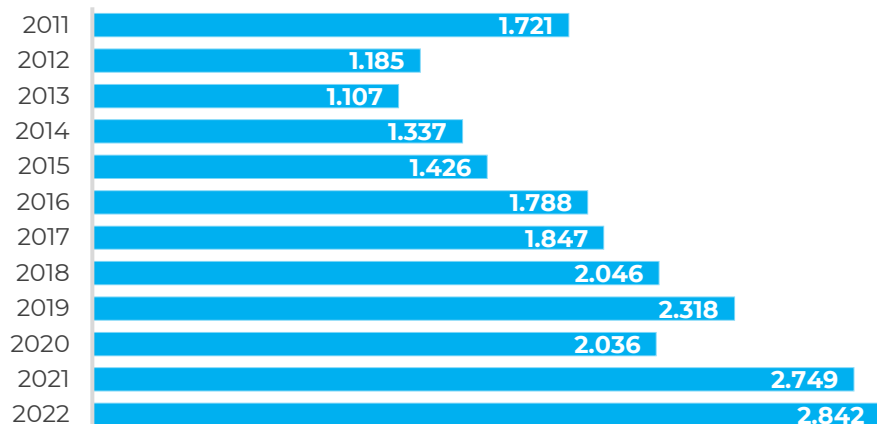
L'aumento dei prezzi delle abitazioni nel 2023 a valori nominali

-4,2%

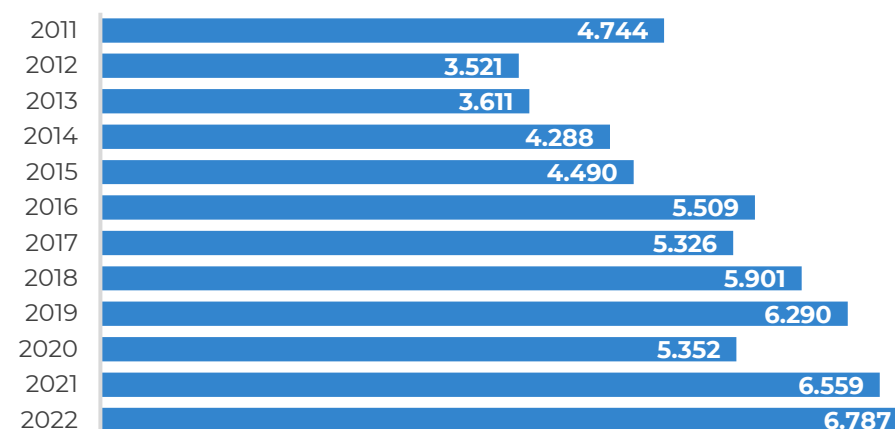
La variazione dei prezzi delle abitazioni nel 2023 al netto dell'inflazione

EVOLUZIONE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI CENTRO EMILIA (dati comunali)

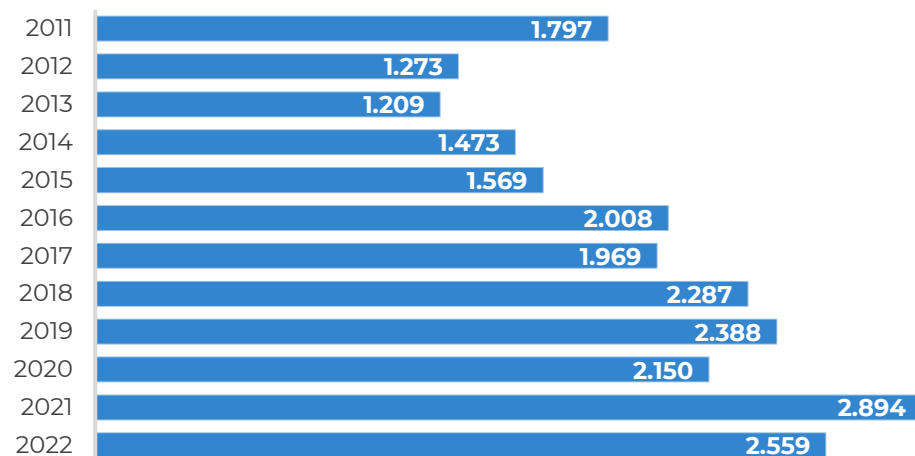
REGGIO EMILIA



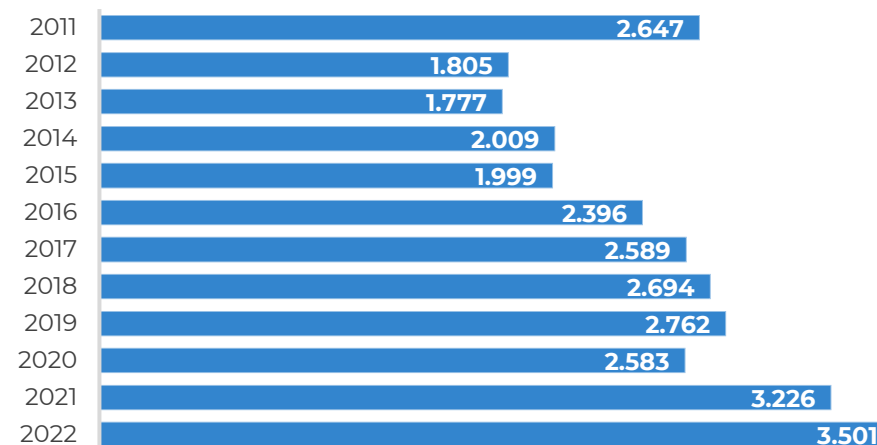
BOLOGNA



MODENA

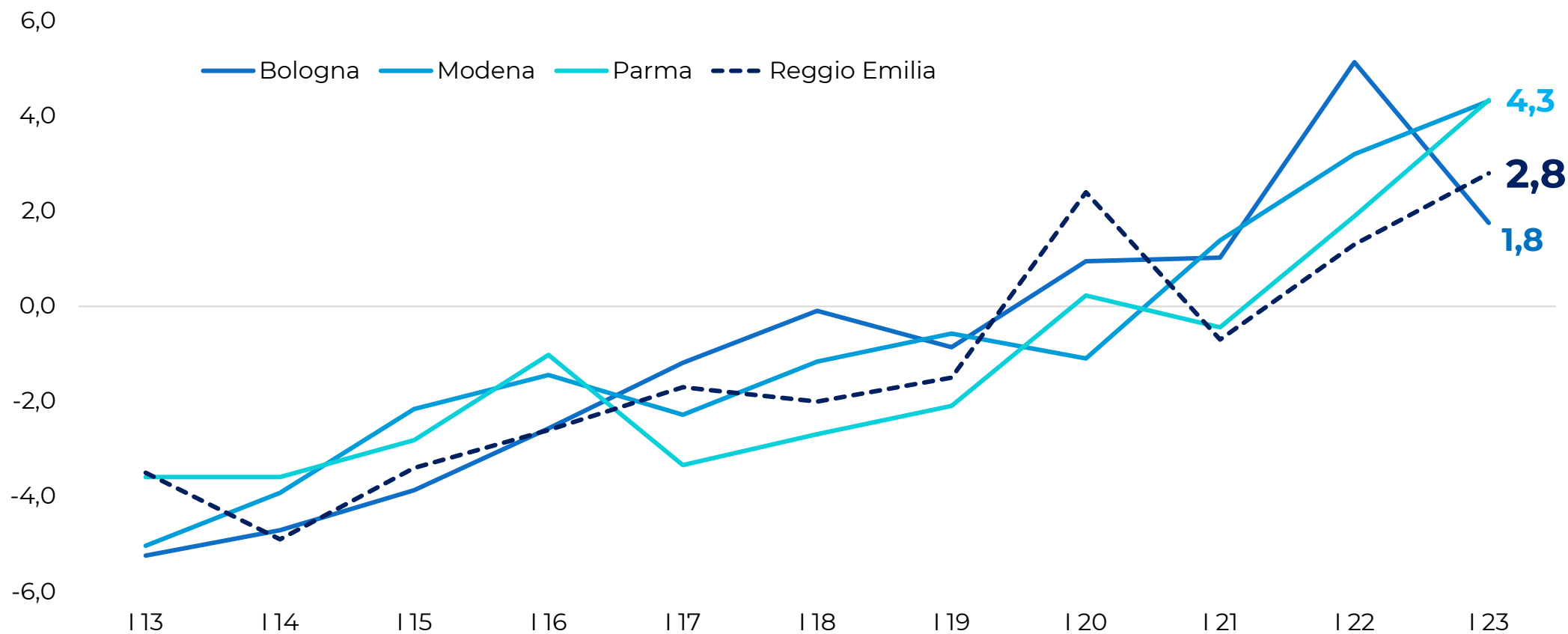


PARMA

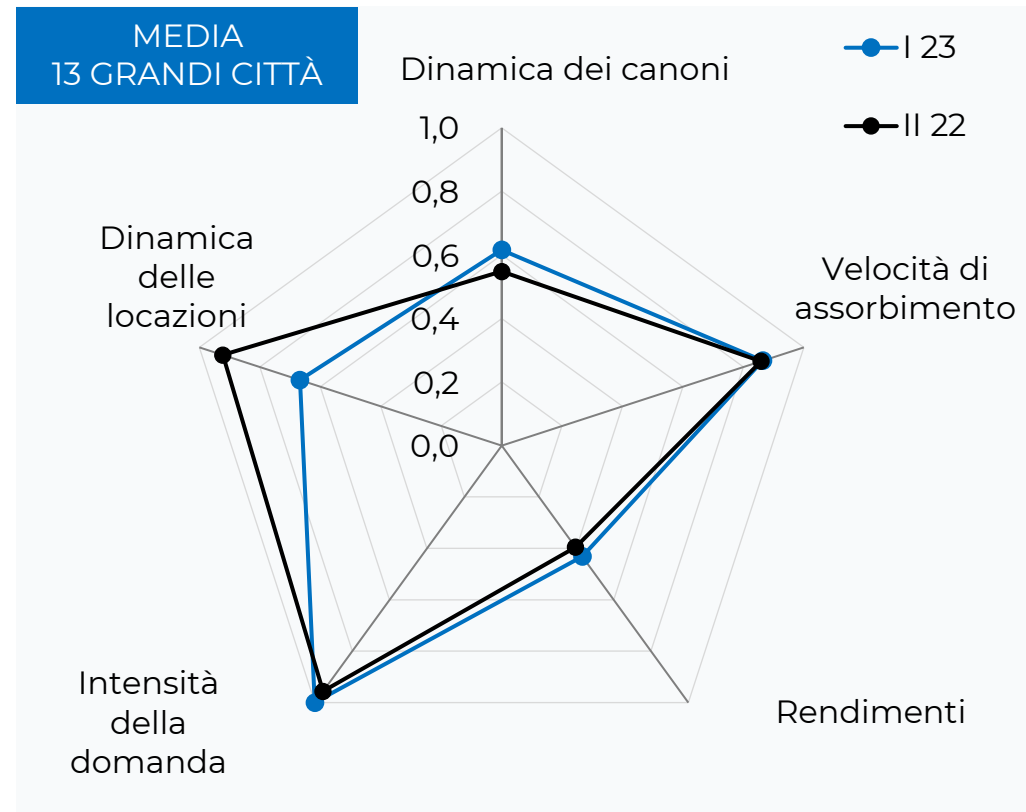
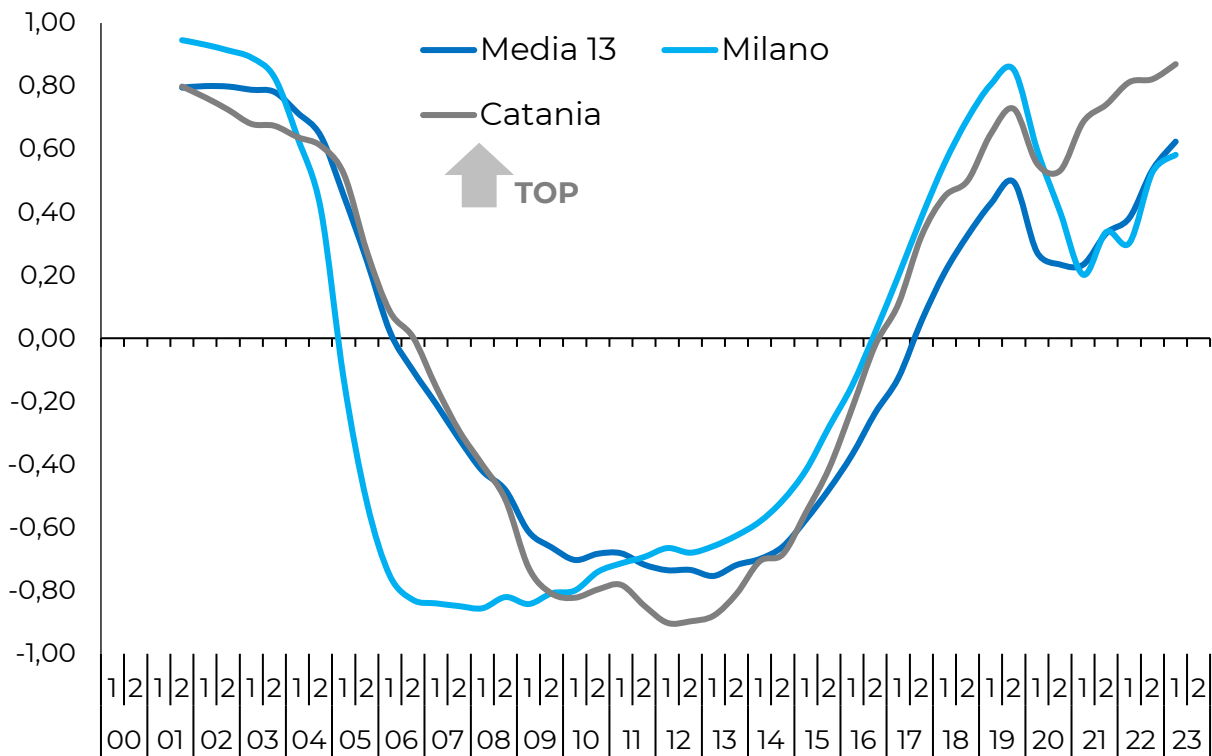


PREZZI MEDI DI ABITAZIONI USATE

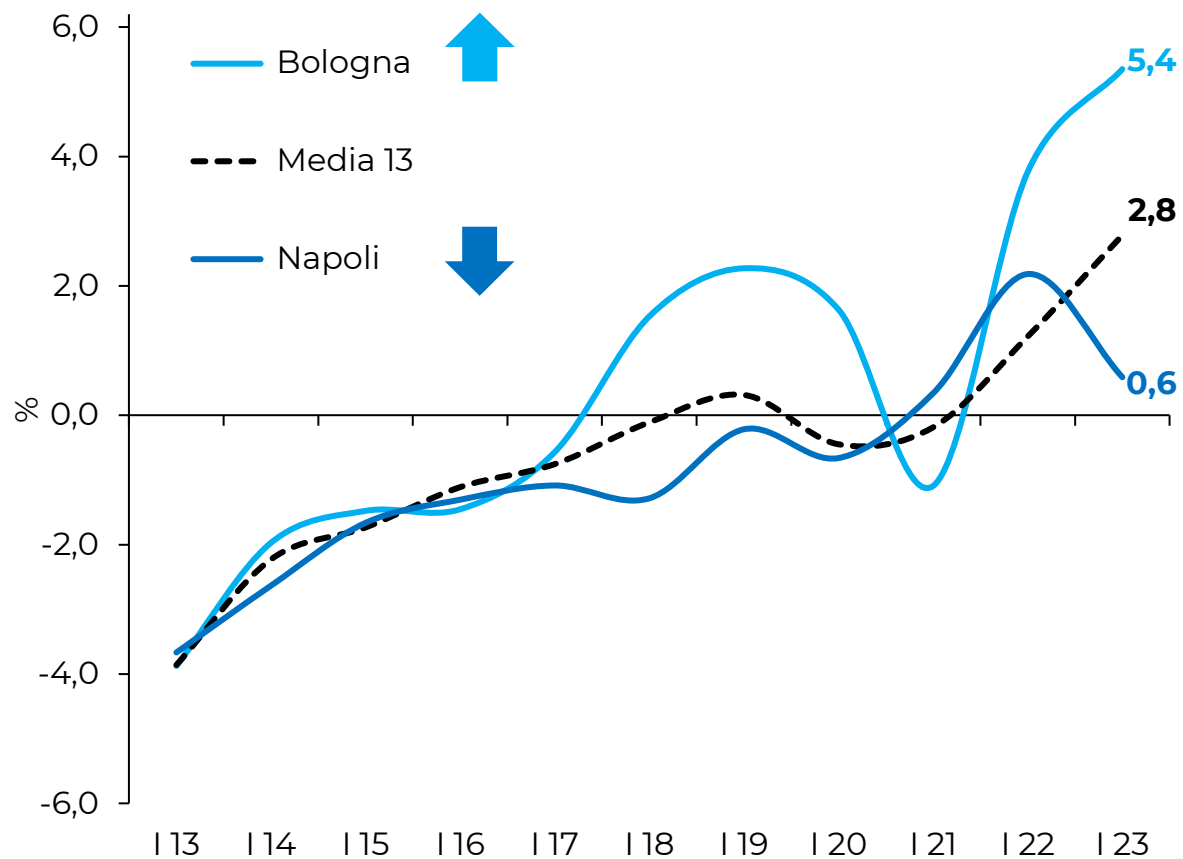
(Variazioni % annuali)



LOCAZIONE - INDICE PERFORMANCE RESIDENZIALE (13 GRANDI CITTÀ)



13 GRANDI CITTÀ – EVOLUZIONE CANONI DI ABITAZIONI (Variazioni % annuali)

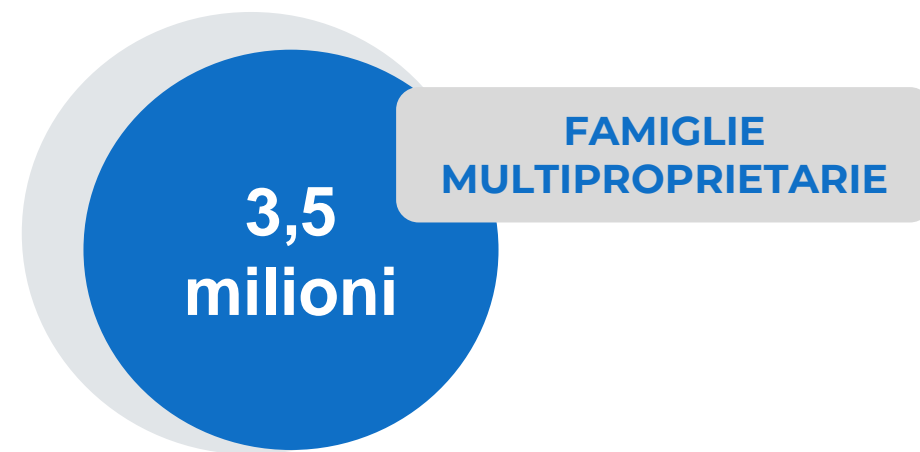
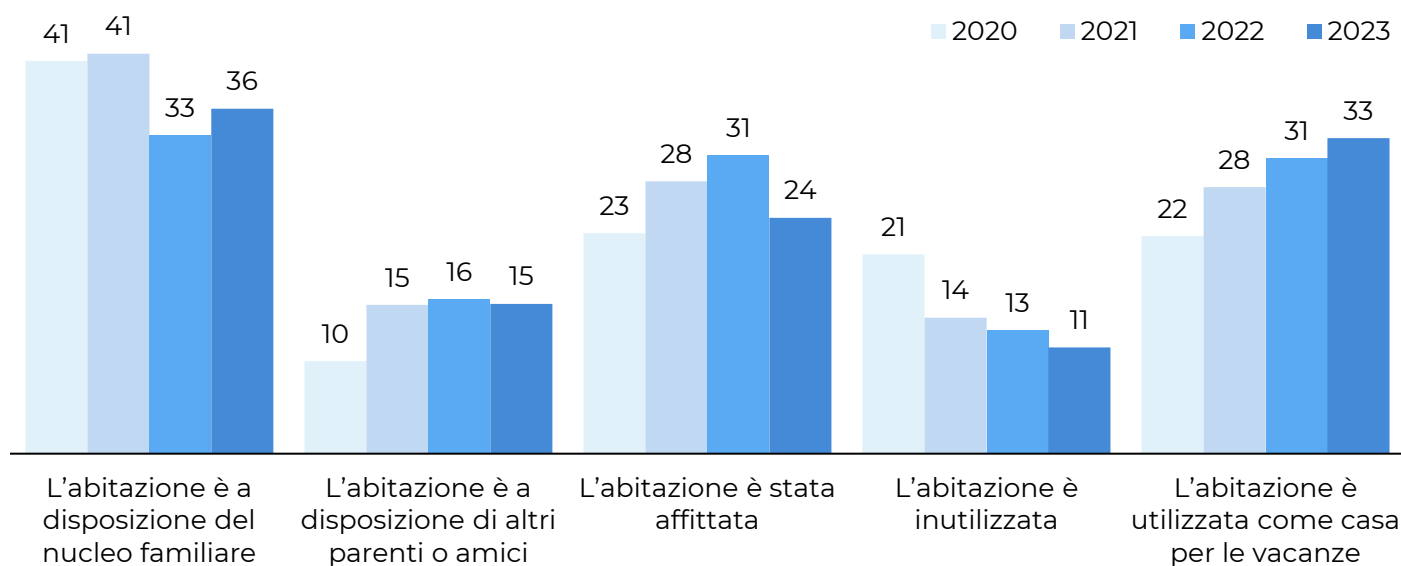


13 GRANDI CITTÀ – CANONI DI ABITAZIONI USATE (Variazioni % semestrali)

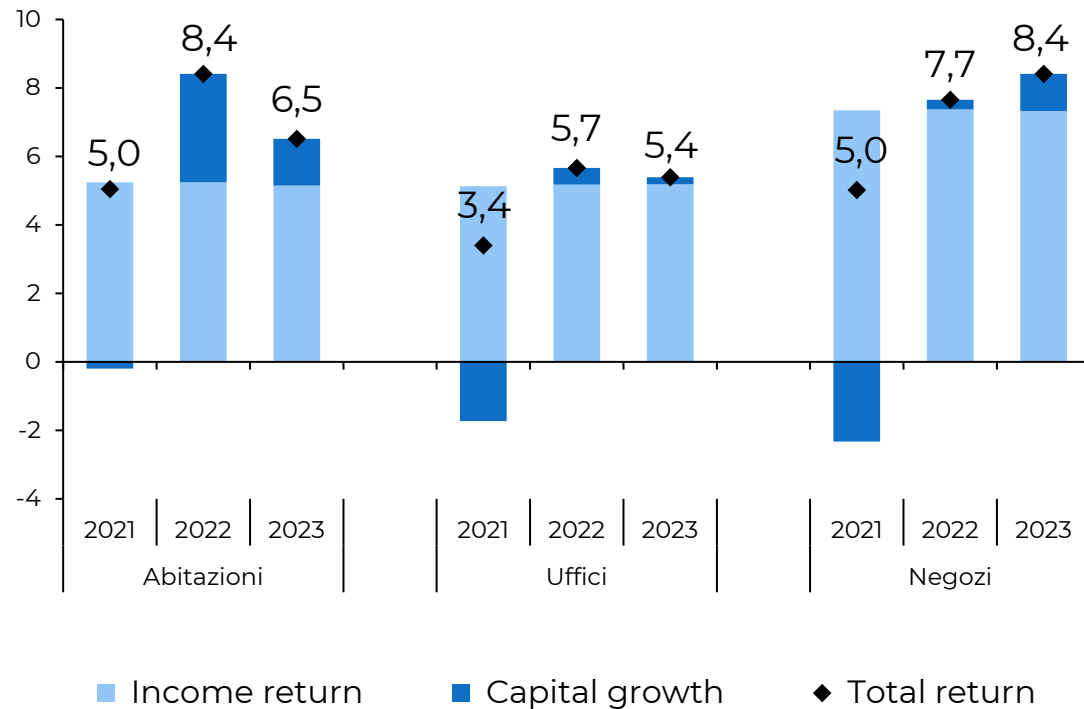
Semestri	Abitazioni
2023 H1/2022 H2	+1,7
2022 H2/2022 H1	+1,1
2022 H1/2021 H2	+0,9
2021 H2/2021 H1	+0,4
2021 H1/2020 H2	+0,6
2020 H2/2020 H1	-0,8
2020 H1/2019 H2	-0,7
2019 H2/2019 H1	+0,2

LOCAZIONE UNICA VIA | TROPPIA DOMANDA PER POCA OFFERTA

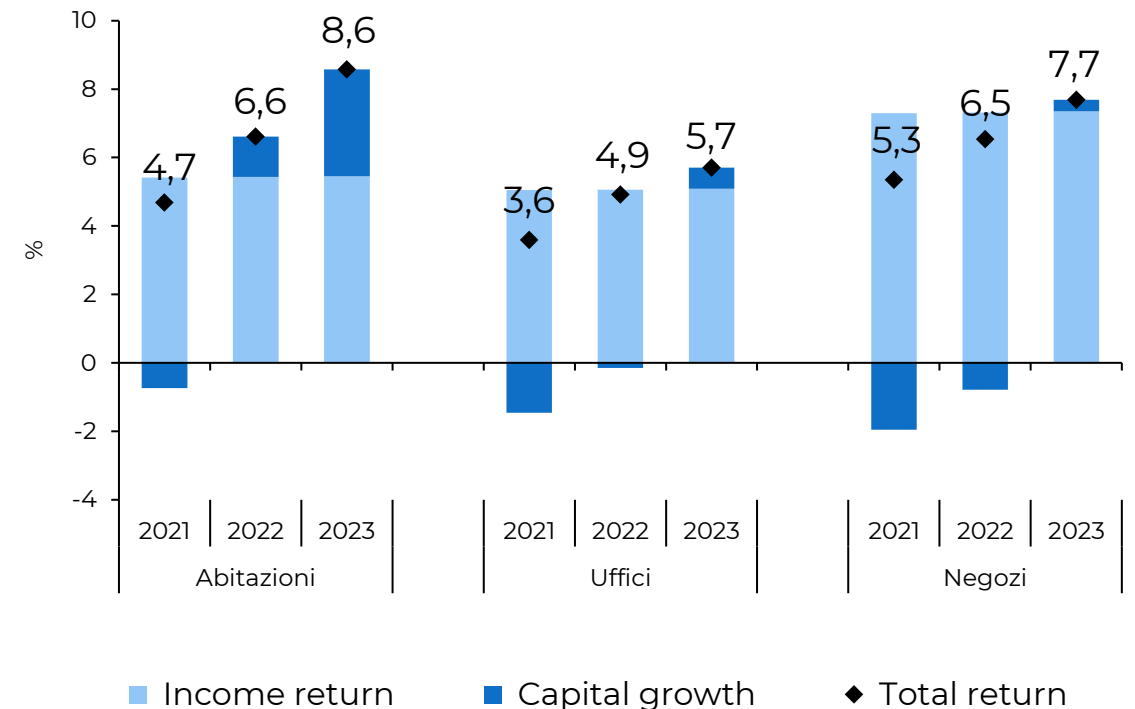
ITALIA - SECONDE CASE POSSEDUTE DALLE FAMIGLIE PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO (% sul totale delle famiglie che possiedono seconde case)



13 GRANDI CITTÀ (%)



13 CITTÀ INTERMEDIE (%)



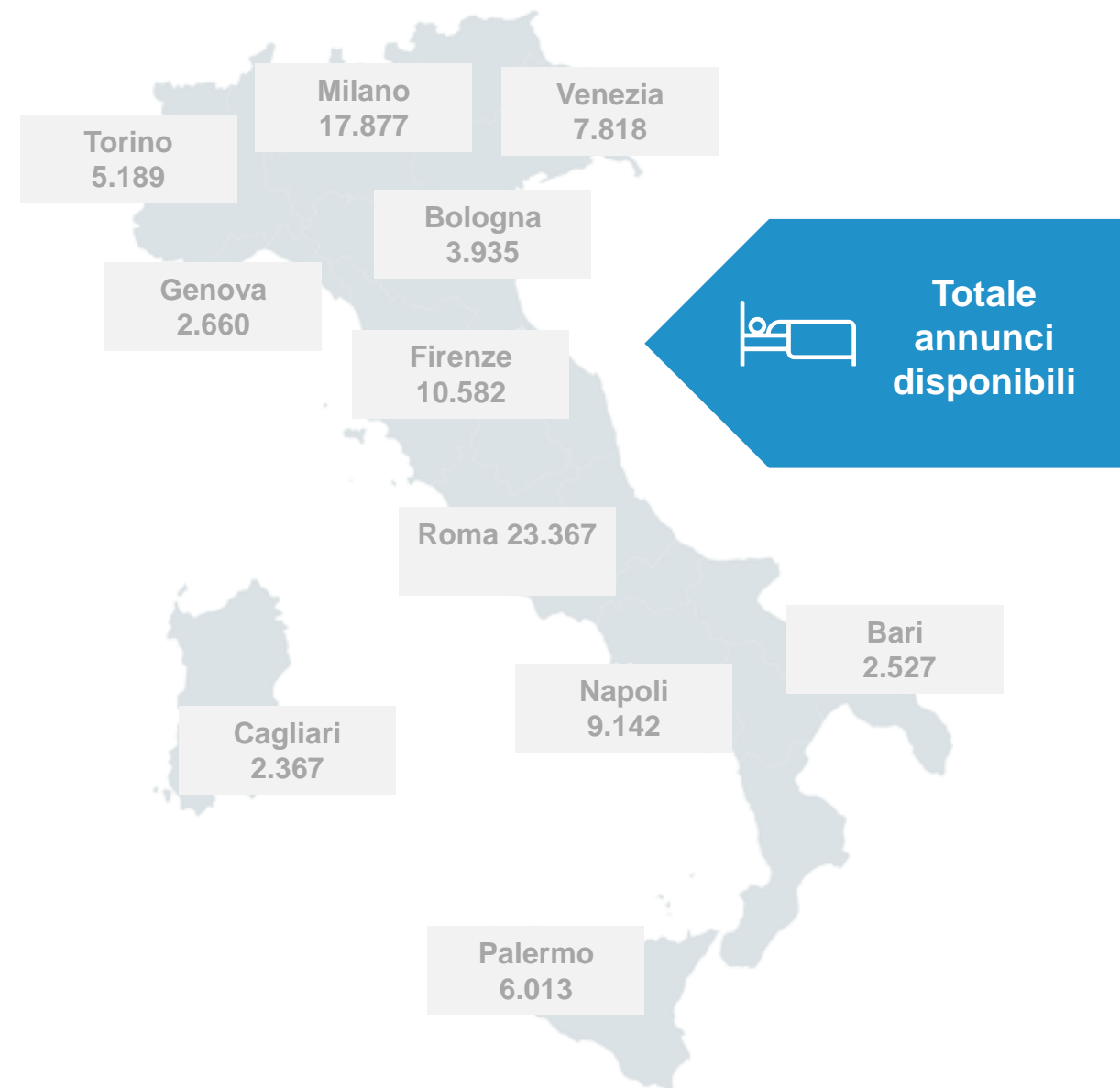
MARKET PERFORMANCE NEGLI ULTIMI 12 MESI

Città	Annual revenue (migliaia)	Occupancy	ADR ¹ (€)	RevPAR ² (€)
Roma	51,3	80%	175,9	151,2
Firenze	50,9	76%	183,0	148,5
Venezia	56,0	74%	206,9	161,0
Bologna	32,7	70%	128,4	95,2
Napoli	27,7	67%	112,9	82,1
Bari	25,7	67%	104,3	75,0
Milano	35,9	66%	150,1	104,4
Genova	26,6	66%	109,6	77,6
Palermo	23,1	63%	100,4	67,9
Torino	20,7	59%	95,8	61,4
Cagliari	24,3	58%	114,8	71,2

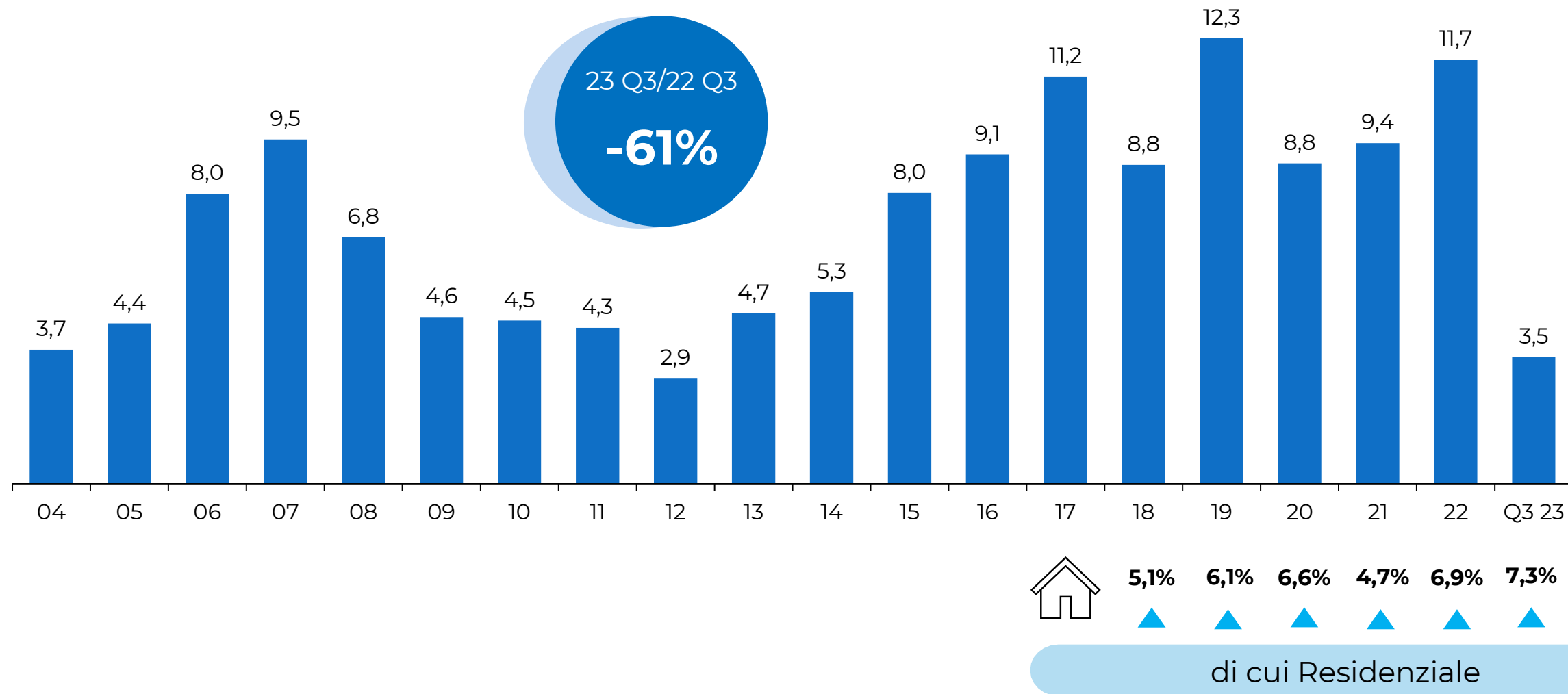
¹ Tariffa media giornaliera

² Ricavo per camera disponibile

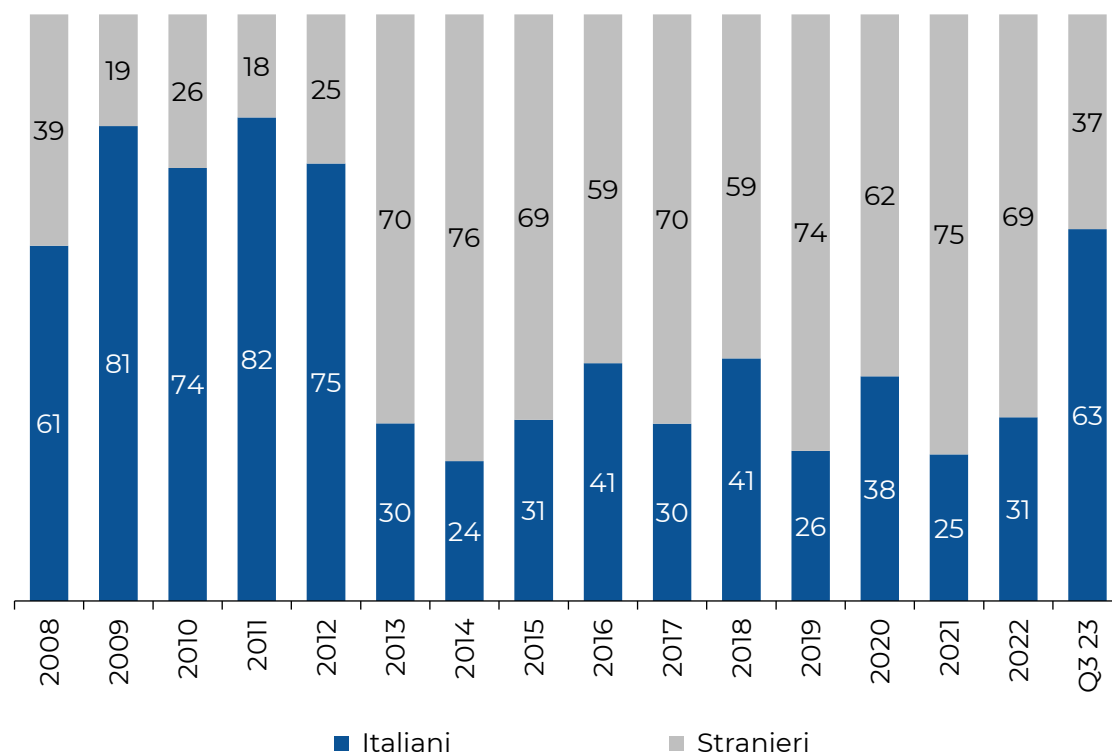
Fonte: AirDNA



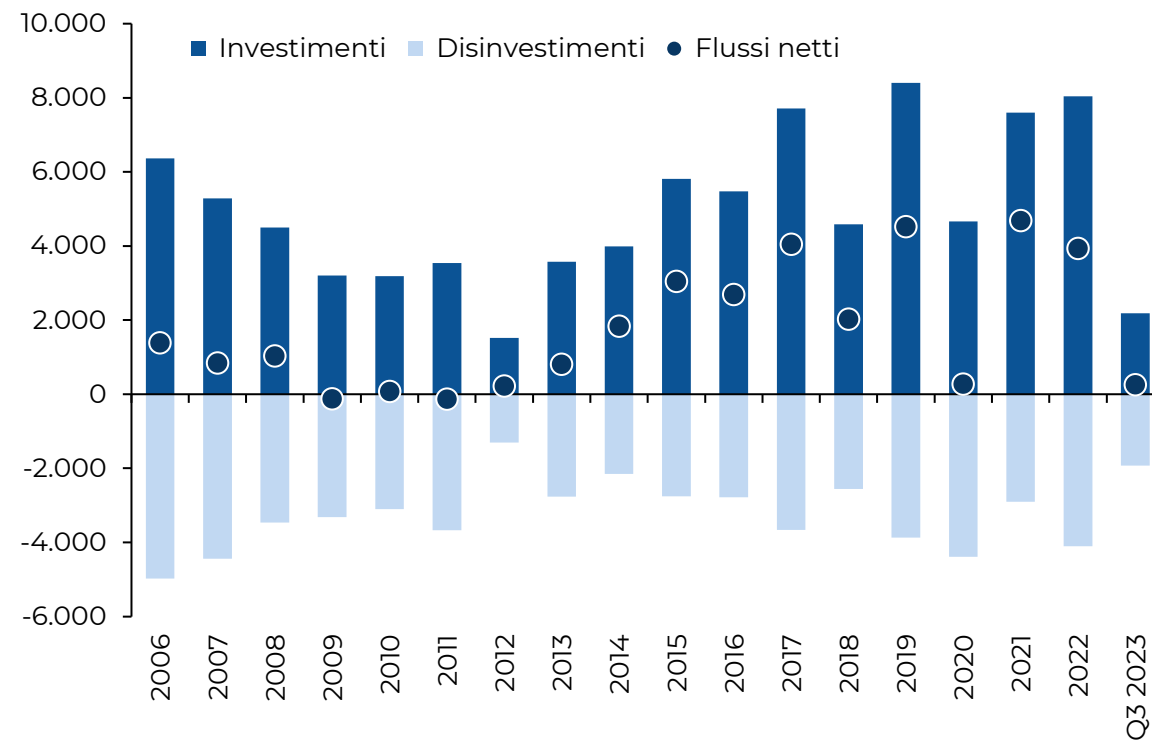
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE (Miliardi di euro)



PER ORIGINE DELL'INVESTITORE (%)



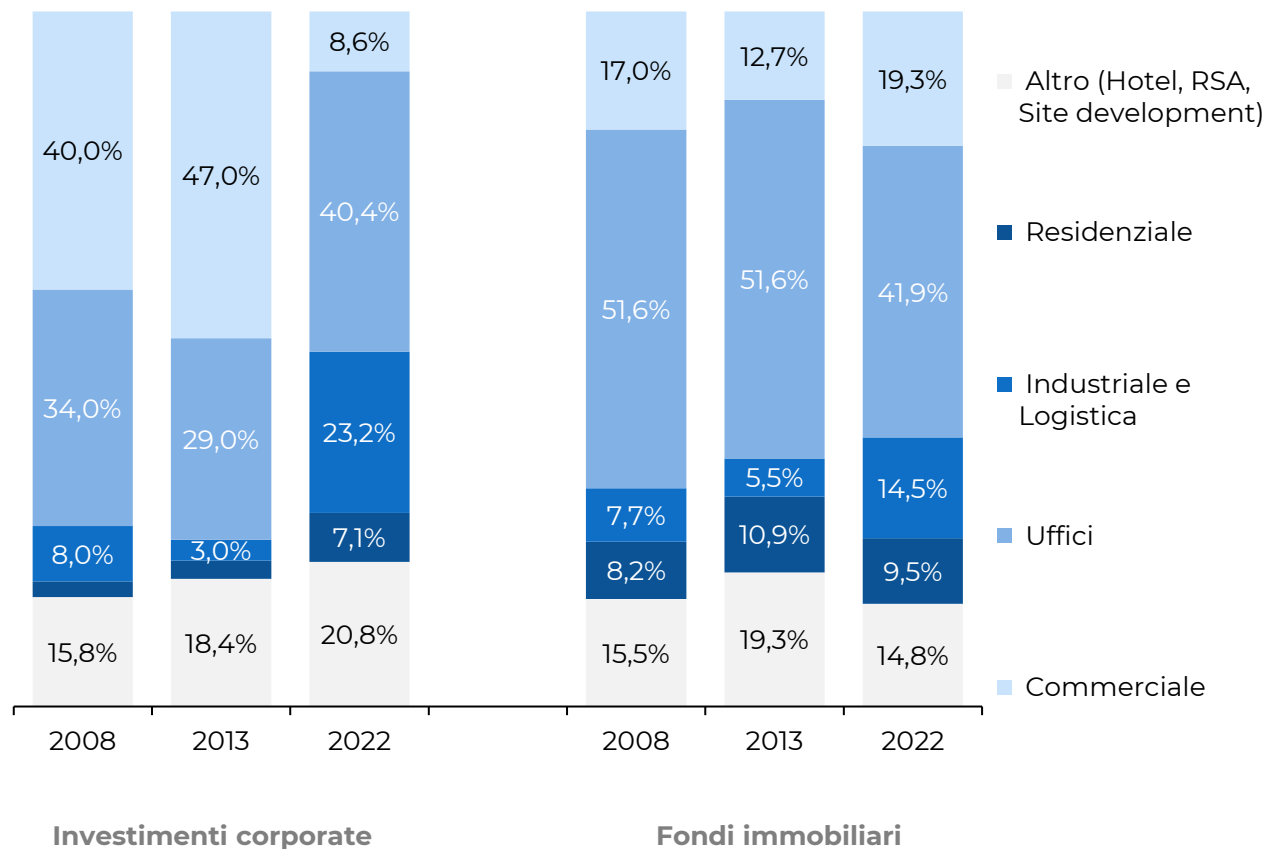
INVESTIMENTI E DISINVESTIMENTI DI OPERATORI STRANIERI IN ITALIA (Milioni di euro)



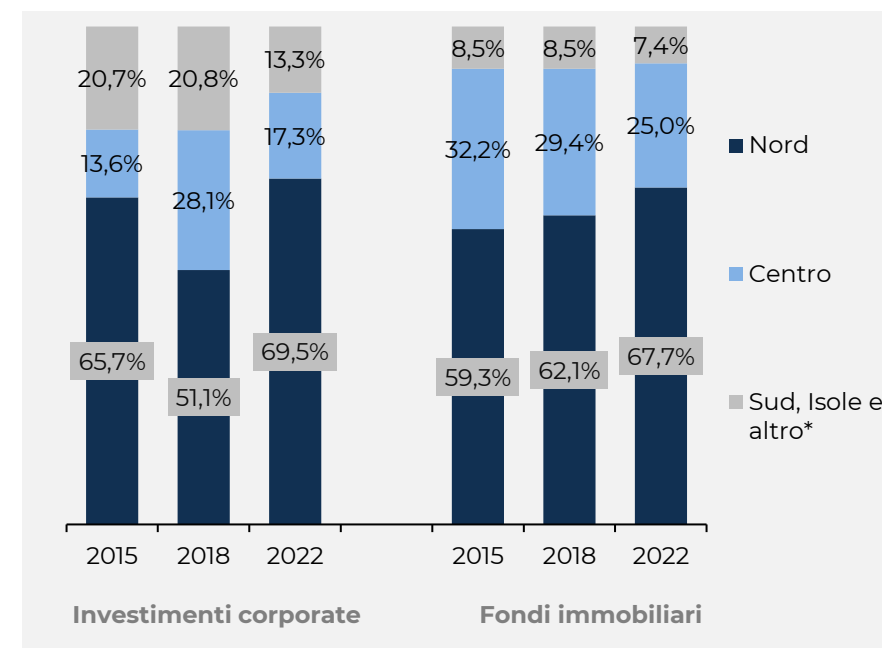
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

IMMOBILI CORPORATE INVESTIMENTI E ASSET ALLOCATION

DISTRIBUZIONE PER TIPOLOGIA (% sul totale)

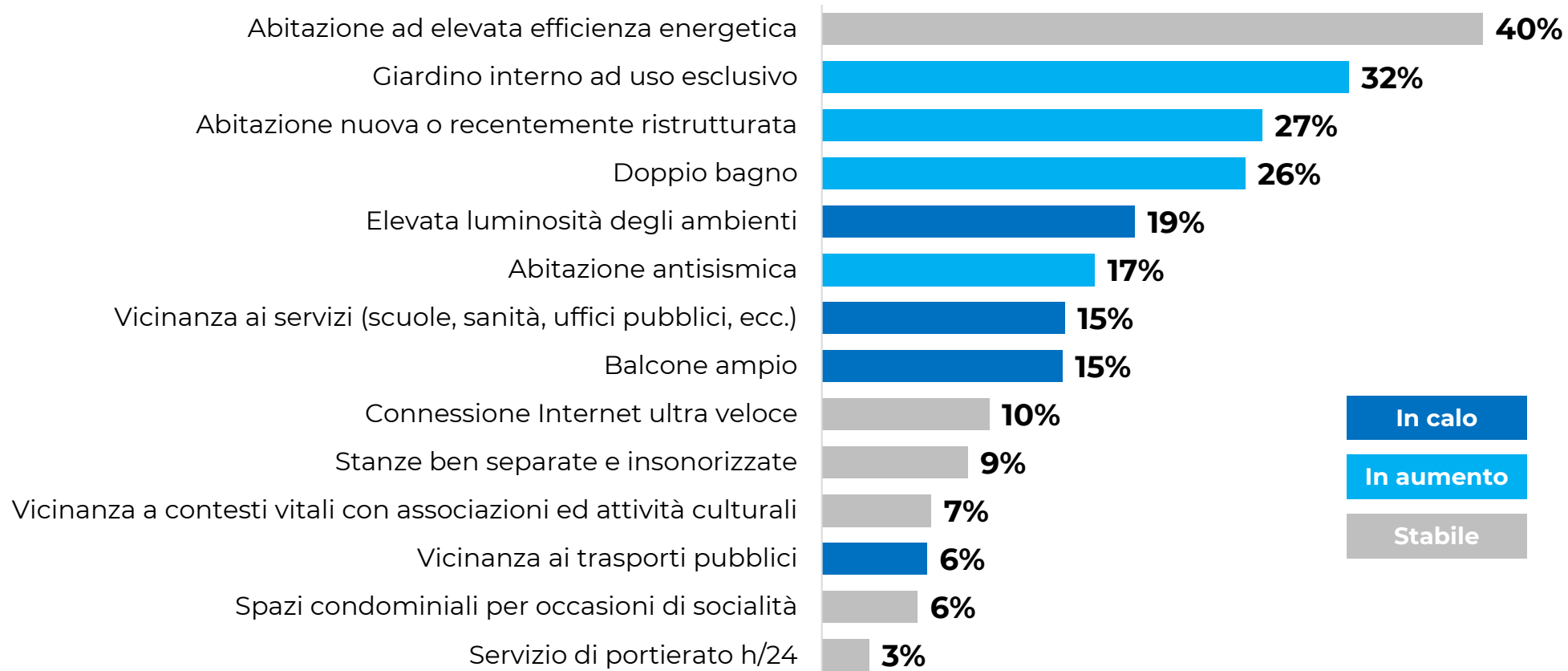


DISTRIBUZIONE PER LOCALITÀ (% sul totale)

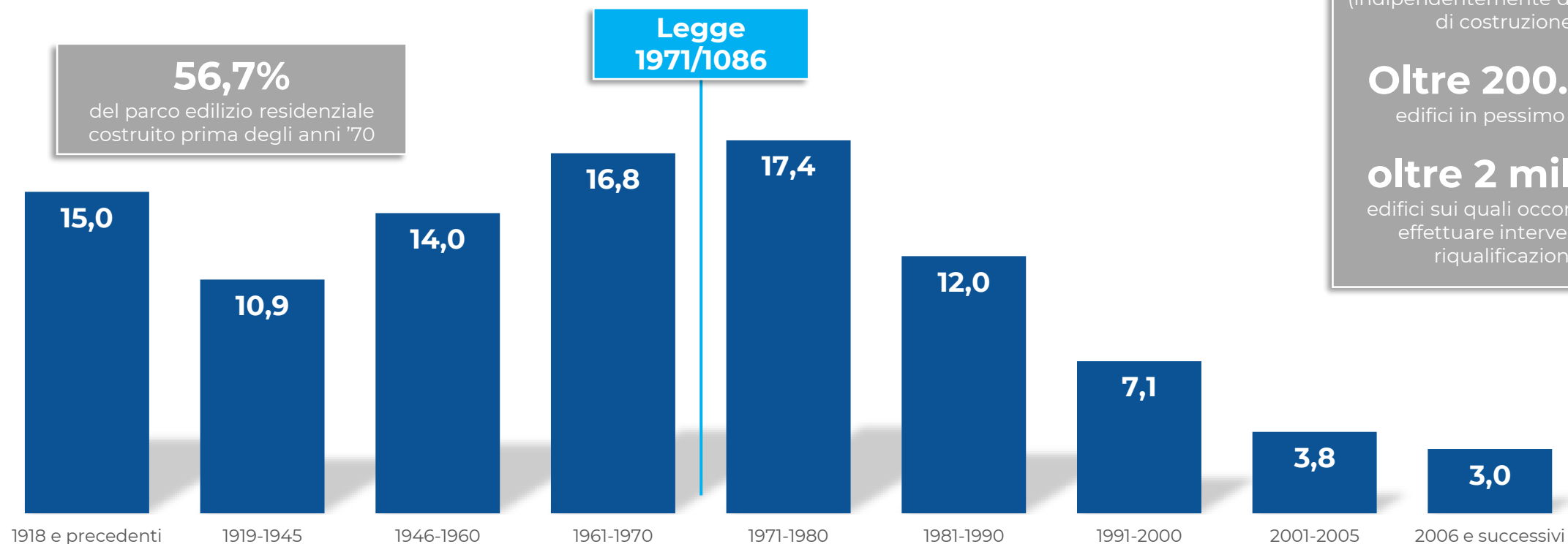


DRIVER DELLA DOMANDA

(Famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo per caratteristica)



ABITAZIONI CENSITE PER EPOCA DI COSTRUZIONE (QUOTA % SUL TOTALE)



Oltre 1.800.000

edifici in mediocre stato di conservazione (indipendentemente dal periodo di costruzione)

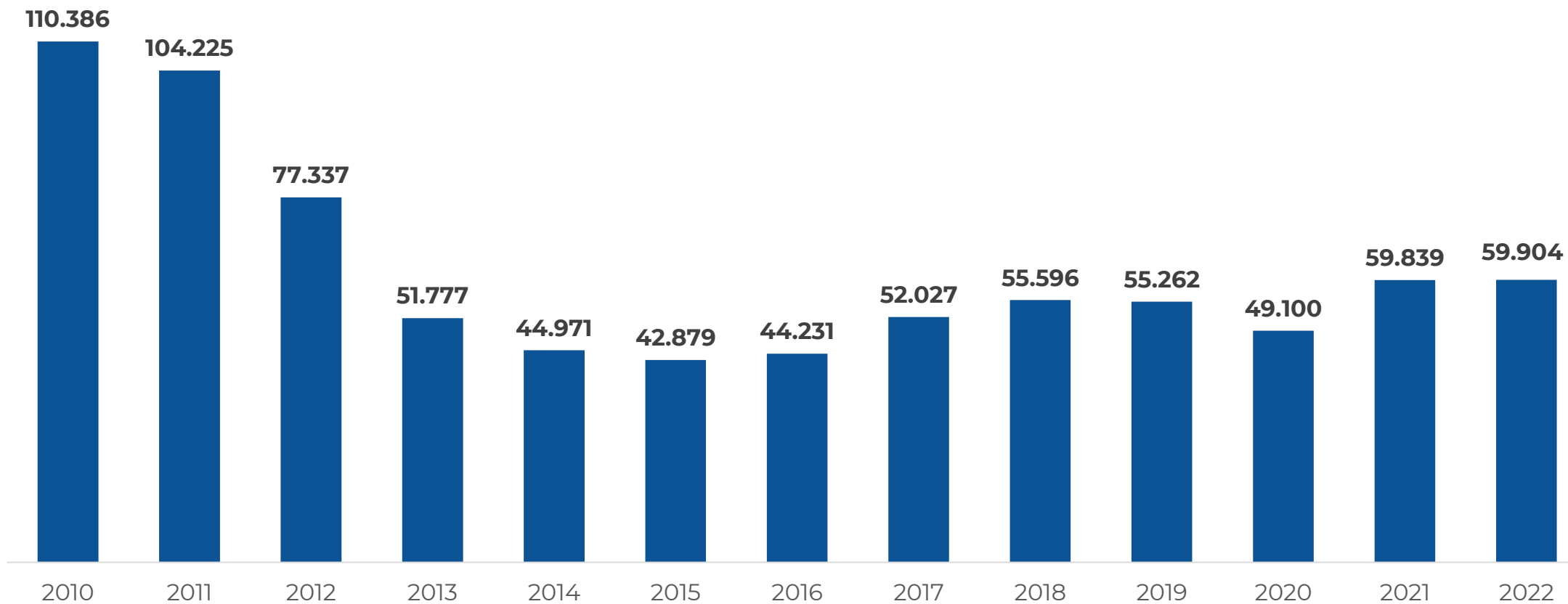
Oltre 200.000

edifici in pessimo stato

oltre 2 milioni

edifici sui quali occorrerebbe effettuare interventi di riqualificazione

ITALIA - NUMERO DI ABITAZIONI IN NUOVI FABBRICATI



QUALE FUTURO?



COSA

- Rigenerazione
- Housing (social, student, senior)



CHI

- Pubblico (semplificando e coinvestendo)
- Privato (innovando e contenendo aspettative di rendimento)



CONDIZIONE

Il costo degli immobili dismessi sia l'ultimo fattore di produzione ad essere remunerato

- **CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA**
- **FOCUS SUL MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNESE**
- **ESIGENZA DI RIQUALIFICAZIONE PRIMA E DOPO IL SUPERBONUS E LA CESSIONE DEL CREDITO**

CARATTERISTICHE DI CONTESTO SOCIO-TERRITORIALE E ATTRATTIVITÀ DI BOLOGNA

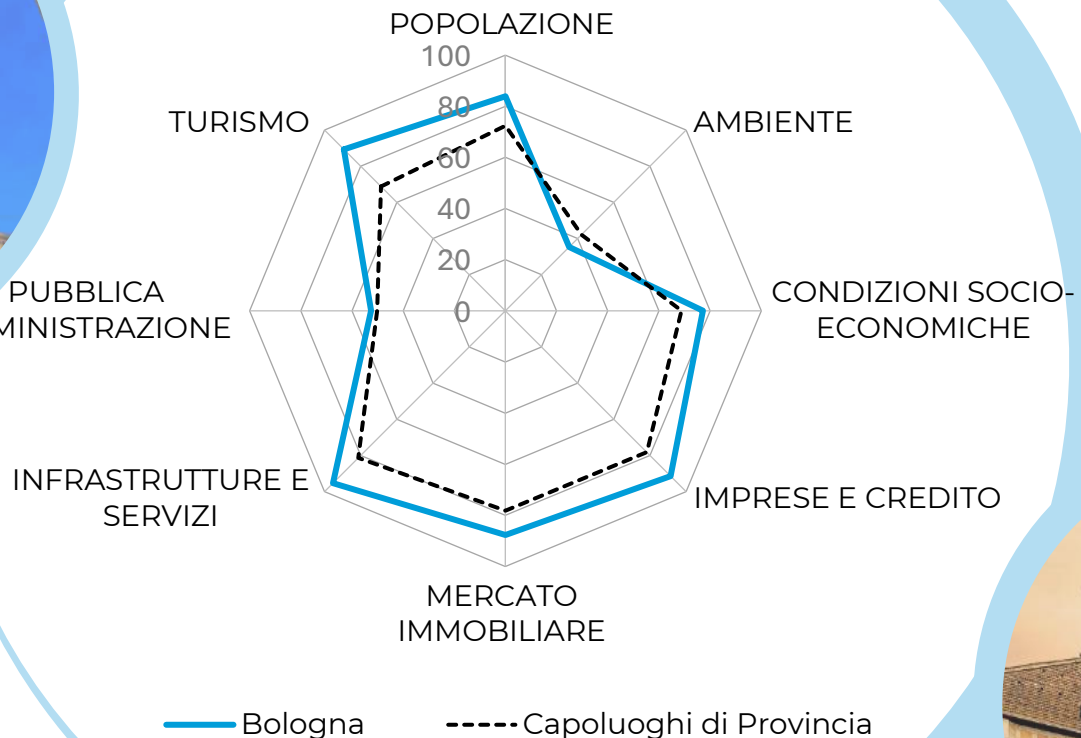


ITALY2INVEST è una piattaforma integrata nel portale dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma e consiste in una soluzione informativa in grado di misurare attrattività e caratteristiche del contesto a livello comunale, ideata per supportare le valutazioni immobiliari e di investimenti, la misurazione del potenziale di catchment area d'interesse e l'analisi di benchmarking territoriale. ITALY2INVEST fornisce 120 indicatori e 8 SCORE di dominio ed uno SCORE generale di ATTRATTIVITA', relativi a 7.954 comuni italiani.

Comune di Bologna
Popolazione 392.203 ab.
Superficie 141 kmq



LEGENDA
Lo SCORE è un numero compreso tra 0-100

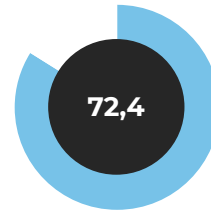
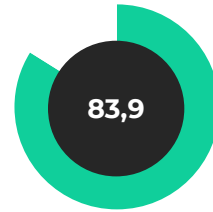


DOMINI

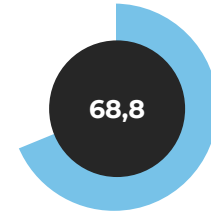
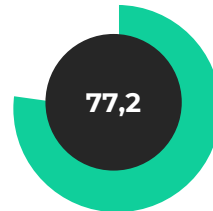


Analisi socio-territoriale e attrattività di Bologna

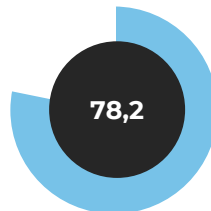
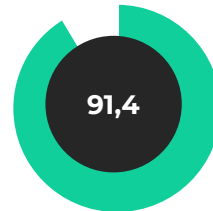
POPOLAZIONE



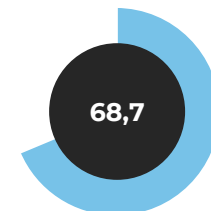
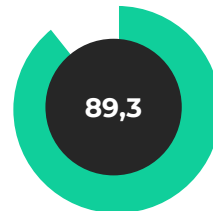
CONDIZIONI SOCIO ECONOMICHE



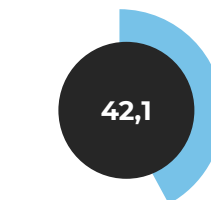
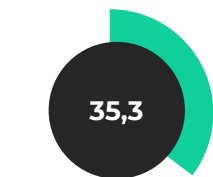
IMPRESE E CREDITO



TURISMO

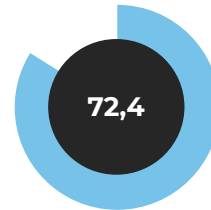
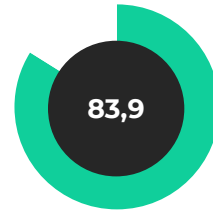


AMBIENTE

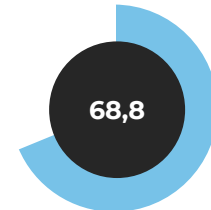
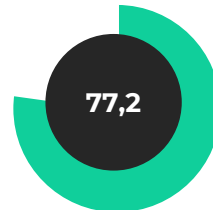


- Popolazione in crescita negli ultimi 5 anni (contro calo nei capoluoghi di provincia).
- Tasso di natalità superiore ai capoluoghi di provincia.
- Saldo migratorio molto positivo.
- Alta quota di residenti stranieri.
- Elevato reddito medio per contribuente (28.249 euro).
- Quota di contribuenti a basso reddito inferiore alla media dei capoluoghi di provincia.
- Elevato tasso di attività e di scolarizzazione della popolazione.
- Alta (Manifattura) e altissima (Commercio e Servizi) densità di imprese.
- Altissima densità di imprese startup innovative.
- Alta densità di imprese straniere.
- Alta densità di imprese femminili.
- Elevata disponibilità di esercizi ricettivi.
- Buon indice di gradimento espresso dai turisti.
- Altissima densità di arrivi turistici.
- Media incidenza dei turisti stranieri.
- Alta quota di suolo consumato.
- Alta quota di vetture a bassa emissione (Euro 5 e Euro 6)
- Quota di raccolta differenziata medio-alta (55% dei rifiuti solidi urbani)

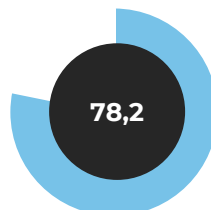
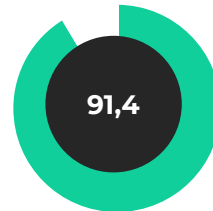
MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE



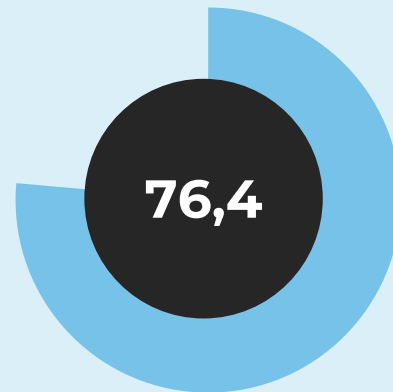
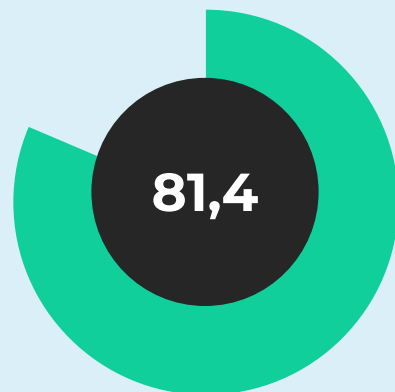
INFRASTRUTTURE E SERVIZI



PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



SCORE FINALE



Analisi socio-territoriale e attrattività di Bologna

- Alta vivacità del mercato residenziale.
- Prezzi medi elevati.
- Quota di famiglie con abitazione di proprietà (61%) inferiore alla media dei capoluoghi di provincia.
- Alta spesa per famiglia e minori, anziani, disabili, fragilità.
- Alta dotazione di infrastrutture e servizi culturali.
- Altissima dotazione di scuole.
- Alta dotazione di mezzi per il TPL.
- Alta densità di stazioni per servizi di trasporto.
- Alta densità di case di cura e ospedali in termini di consistenza.
- Buona capacità di spesa.
- Alto grado di autonomia impositiva e di capacità di riscossione.

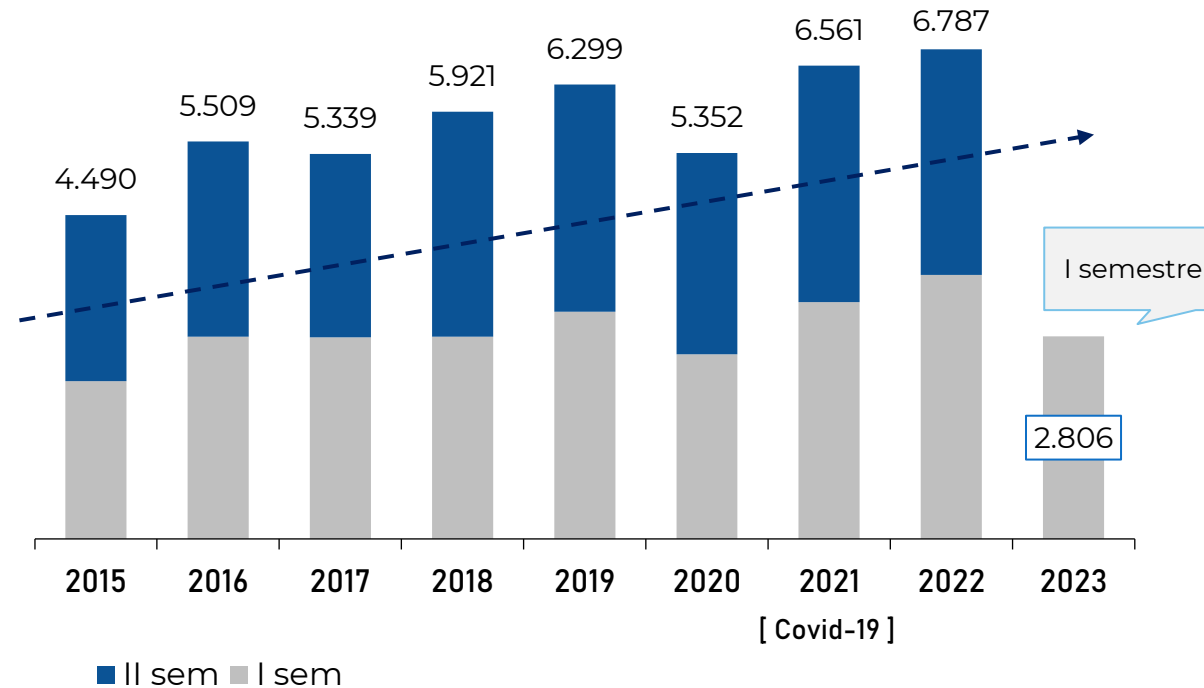
Città attrattiva e dinamica, Bologna eccelle nella presenza dei servizi alla persona, nelle infrastrutture di trasporto e nella vivacità del mercato residenziale.

Altissima densità di servizi e attività commerciali, vanta una pubblica amministrazione con buona capacità di spesa e un alto grado di autonomia impositiva.

La millenaria vocazione di città universitaria si fonde oggi con una molto recente ma già consolidata vocazione turistica.

- **Compravendite** - A consuntivo 2022, Bologna presentava un numero di compravendite pari a 6.787 compravendite, con un incremento del 3,4% rispetto al 2021. Il dato rappresenta il picco degli ultimi 15 anni.
- In termini assoluti le macroaree* Cintura esterna nord e Urbana periferica, che individuano i territori più pianeggianti, a nord del centro storico, registrano i maggiori volumi di compravendita e racchiudono una quota di NTN pari ad oltre il 70% dell'intero mercato comunale.
- **Turnover di mercato** - L'indicatore di intensità del mercato IMI dell'intero comune corrisponde al 2,96% di stock compravenduto, con una variazione rispetto al 2021 pari a +0,09; per le singole macroaree la differenza IMI segue l'andamento positivo o negativo delle contrattazioni, oscillando da -0,07 per la macroarea Urbana periferica a +0,27 per la Cintura esterna nord.
- **Quotazioni** - Nel complesso le quotazioni risultano stabili con lievi incrementi compresi tra +0,2% registrato nella zona Cintura esterna sud e +1,7% registrato nella zona Collinare; la quotazione media nell'intero comune di Bologna, pari a 2.774 €/mq, risulta in aumento di +0,5%.
- Nel dettaglio, le macroaree urbane maggiormente apprezzate sono quella Collinare, con 3.883 €/mq, la Cintura esterna sud e il Centro storico che, rispettivamente, raggiungono quotazioni pari 3.570 e 3.063 €/mq.
- Di fatto, sono le macroaree che detengono i maggiori volumi degli scambi a registrare le quotazioni più basse, ovvero: macroarea Cintura esterna nord €/mq 2.678 e macroarea **Urbana periferica €/mq 2.424 (in cui si trova la microzona D4)**.
- **Locazione** - Il mercato della locazione continua ad essere piuttosto dinamico grazie ad una domanda in costante ascesa che ha spinto al rialzo i canoni del 3,7% nel corso del primo semestre del 2023 e del 5,4% su base annuale. **La velocità di assorbimento del mercato è ormai talmente elevata che i tempi medi di locazione sono ridotti ad 1 mese circa, sia che si tratti di abitazioni usate che di nuove.**
- **Tale dinamica supporta la crescita dei canoni.**

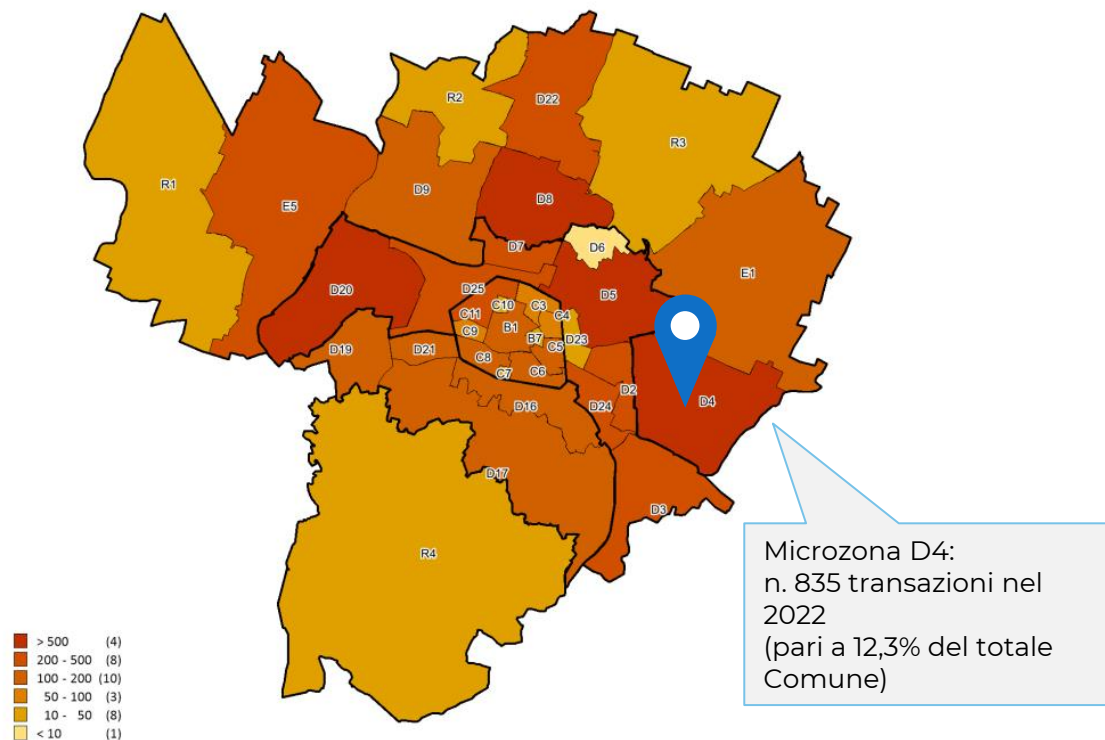
TREND COMPRAVENDITE 2015-2023



CAGR (2015-2022) = +6,1%
var % 2022/2015 = +51,1%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

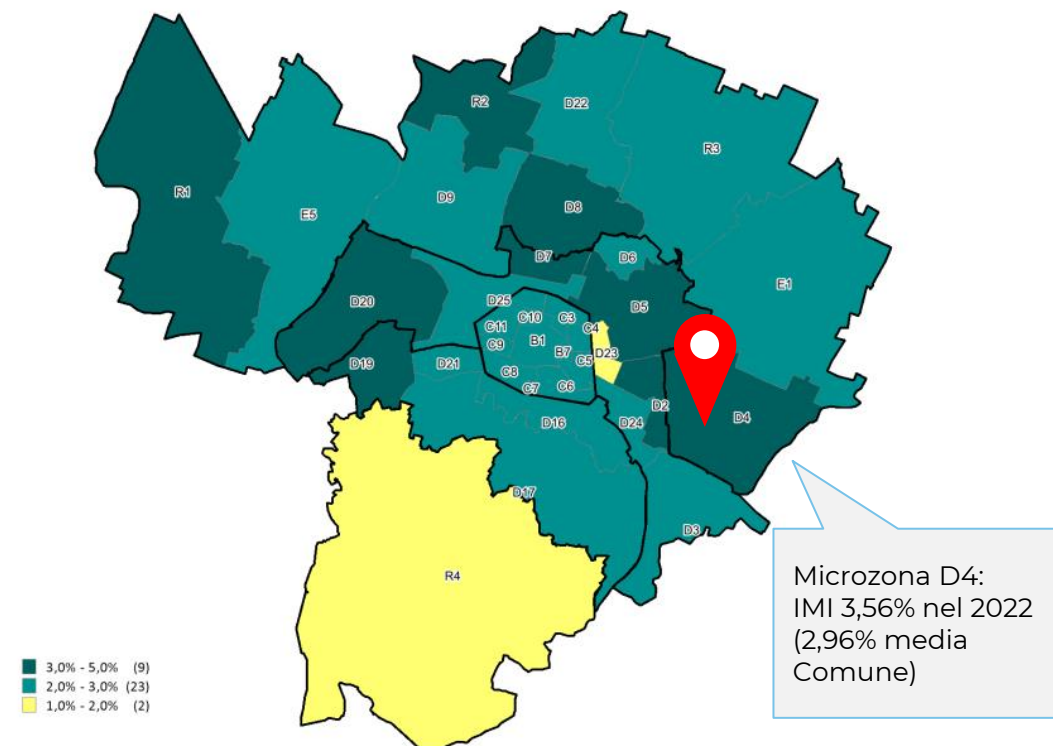
Distribuzione compravendite 2022 nelle zone OMI del Comune di Bologna



Le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone OMI di Bologna. La microzona D4 è tra le aree con il maggior numero di transazioni.

Fonte: Agenzia delle Entrate

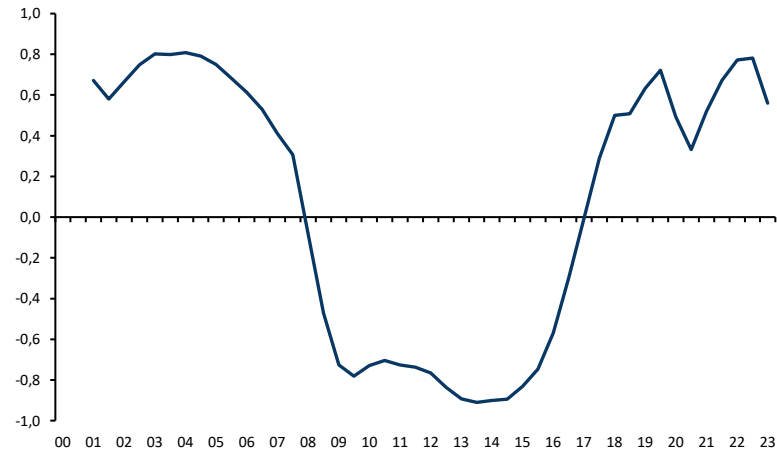
Distribuzione IMI* 2022 nelle zone OMI del Comune di Bologna



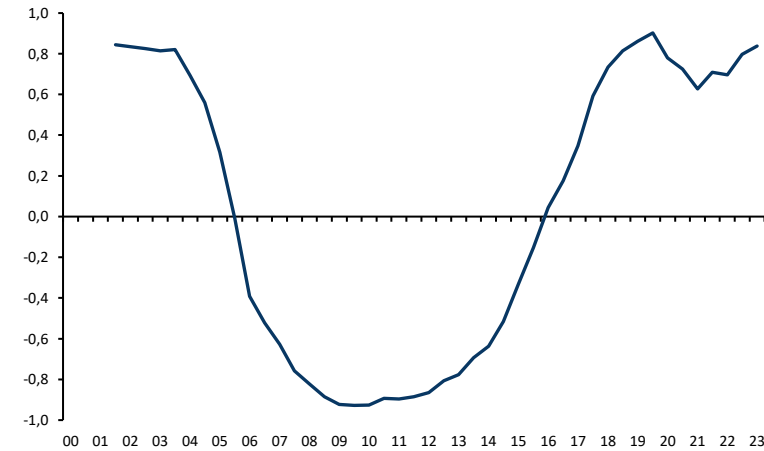
Le differenti gradazioni di colore rappresentano i diversi livelli di turnover (IMI) nelle zone OMI di Bologna. La microzona D4 è tra le aree con il turnover più elevato.

*IMI = indicatore di intensità del mercato
(Numero di transazioni normalizzate - NTN)/Stock catastale (%)

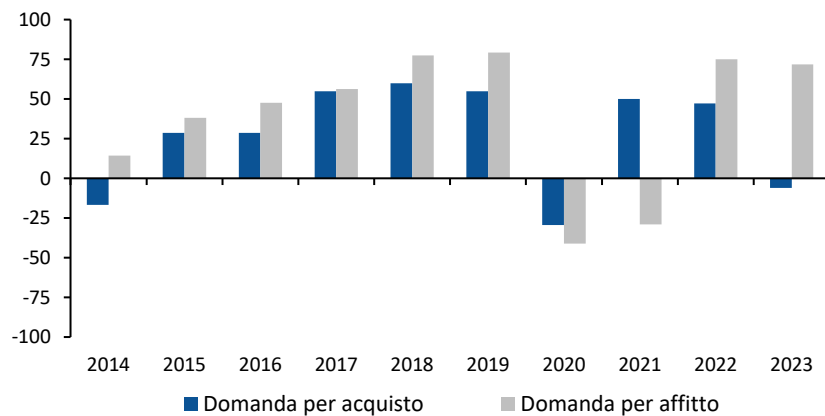
Indice di performance del mercato residenziale dell'acquisto



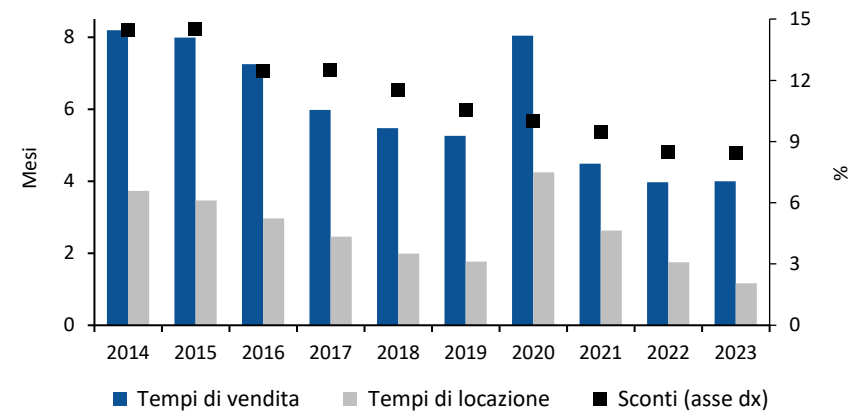
Indice di performance del mercato residenziale della locazione



Saldo dei giudizi di aumento e di calo della domanda di Abitazioni



Tempi e sconti sul prezzo richiesto di Abitazioni

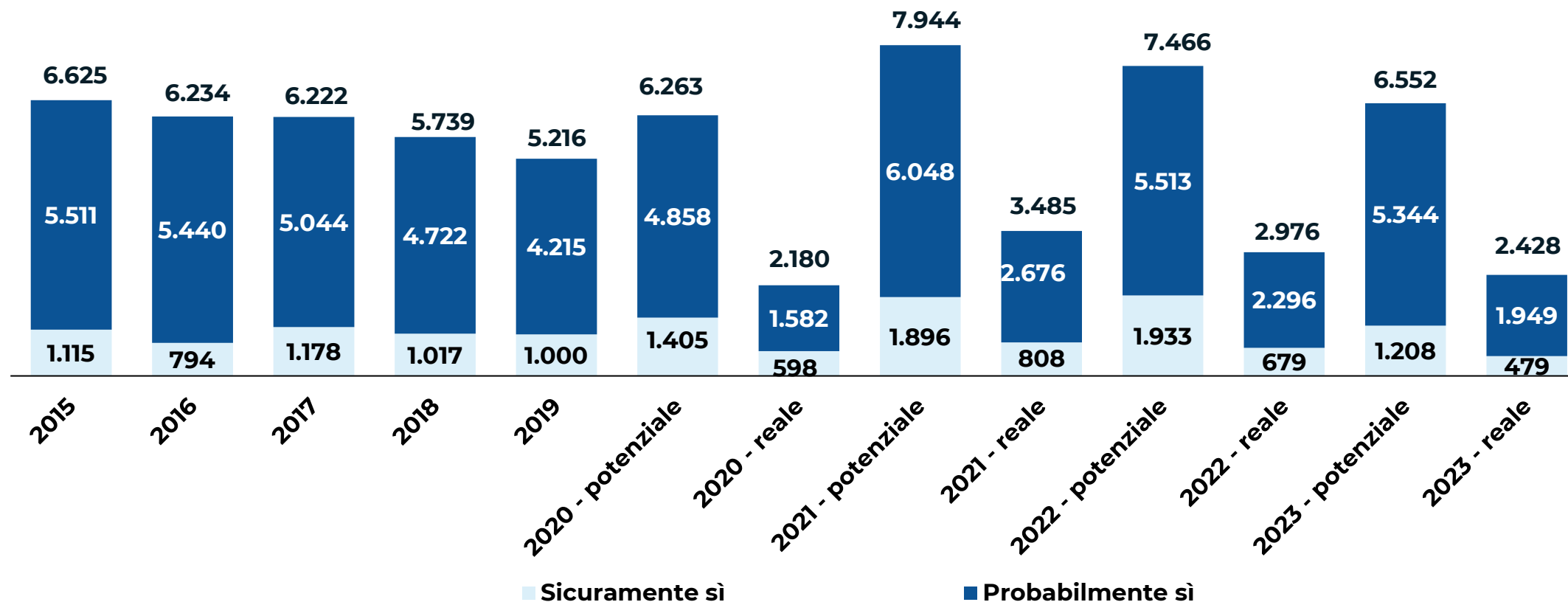


- La **domanda di alloggi per studenti sta crescendo più velocemente dell'offerta**, spinta da una mobilità studentesca dinamica, questo sta portando gli investitori a cercare nuovi mercati alla ricerca di opportunità.
- Il mercato è caratterizzato principalmente da **quattro fattori**, che accomunano le grandi città universitarie:
 1. **Aumento degli studenti fuorisede** → negli ultimi cinque anni +10% Italia e **+14% a Bologna**
 2. **Carenza strutturale di alloggi** per studenti universitari → in Italia l'offerta strutturata (*) soddisfa circa il 7% della domanda proveniente dagli studenti fuori sede. Se si considera una copertura dell'offerta strutturata di almeno il 20% degli studenti fuorisede (tasso di copertura rilevato nei migliori paesi europei), si stima un fabbisogno teorico a livello nazionale di circa 114mila posti letto.
 3. **Canoni di affitto elevati** nelle città universitarie, soprattutto di maggiori dimensioni, a causa della pressione sui canoni da imputare alla forte domanda ed alla carenza di offerta adeguata che possono limitare l'accesso alle università.
 - Fenomeni di disiscrizione di studenti a causa del tema dell'alloggio sono state recentemente segnalate **dall'Università di Bologna**.
 - Nell'ultimo anno è **fortemente cresciuta la tensione sociale**, a Bologna, con numerosi episodi di manifestazioni o di occupazione di immobili da parte di associazioni studentesche che rivendicano il diritto ad un alloggio economicamente accessibile.
 4. Il fenomeno della scarsità di offerta residenziale riguarda anche il segmento della locazione tradizionale rivolta alle famiglie. Alle radici del problema, l'ampia quota di sfitto e il sempre crescente numero di unità immobiliare destinate all'affitto turistico short term (es. Airbnb) a **Bologna**.

- **CONGIUNTURA IMMOBILIARE IN ITALIA**
- **FOCUS SUL MERCATO IMMOBILIARE BOLOGNESE**
- **ESIGENZA DI RIQUALIFICAZIONE PRIMA E DOPO IL SUPERBONUS E LA CESSIONE DEL CREDITO**

- Percorso imprescindibile e non demandabile
- Spinta normativa
- Efficientamento energetico del patrimonio
- Contenimento della spesa energetica in capo alle famiglie e limitazione della dipendenza energetica da altri Paesi
- Necessità di andare oltre il primo miglio del percorso, oltre al Superbonus

Famiglie che hanno intenzione di riqualificare la propria abitazioni nei prossimi 12 mesi – **Distinzione tra domanda potenziale e domanda reale (numero famiglie, valori in migliaia)**

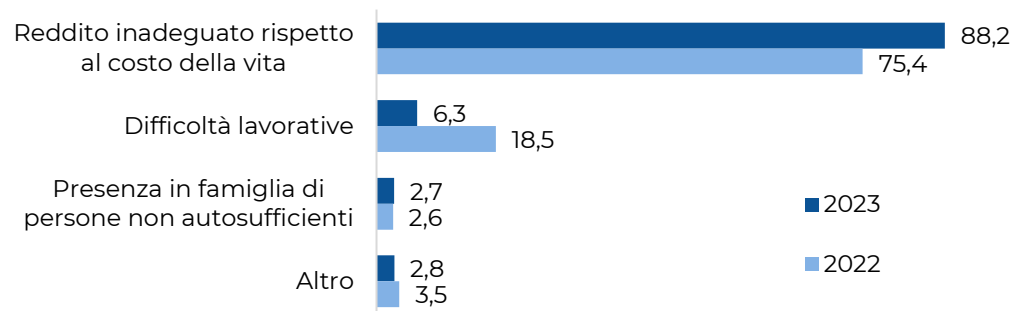


La domanda reale è espressa da una componente della domanda che si ritiene essere «sostenibile» in quanto dichiara che la propria situazione economica, reale e percepita, è migliore rispetto ad un anno fa.

Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, anni vari

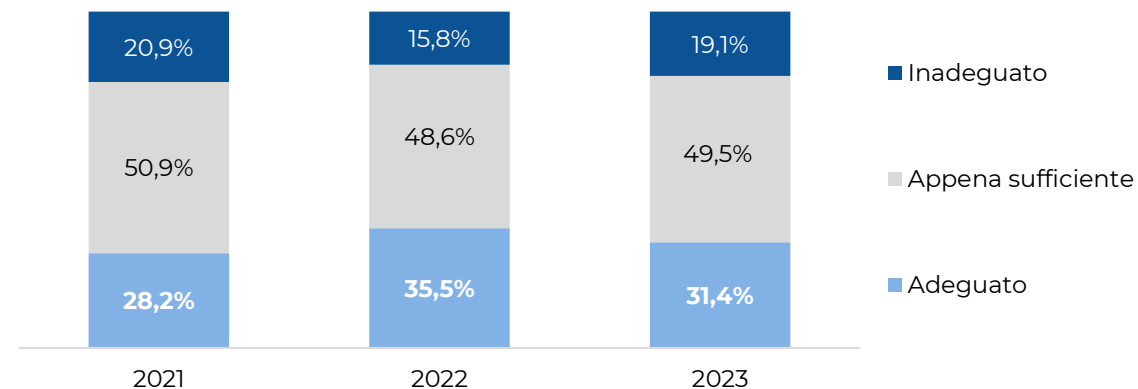
MOTIVO PRINCIPALE DELL'INADEGUATEZZA DEL REDDITO FAMILIARE NEL FAR FRONTE ALLE NECESSITÀ PRIMARIE

(% famiglie con reddito non adeguato)

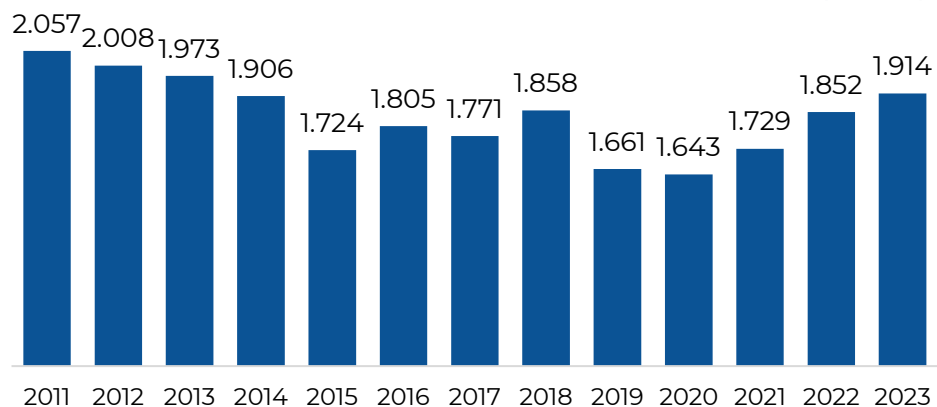


Fonte: indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

ADEGUATEZZA DEL REDDITO FAMILIARE NEL FAR FRONTE ALLE NECESSITÀ PRIMARIE (% sul totale delle famiglie)

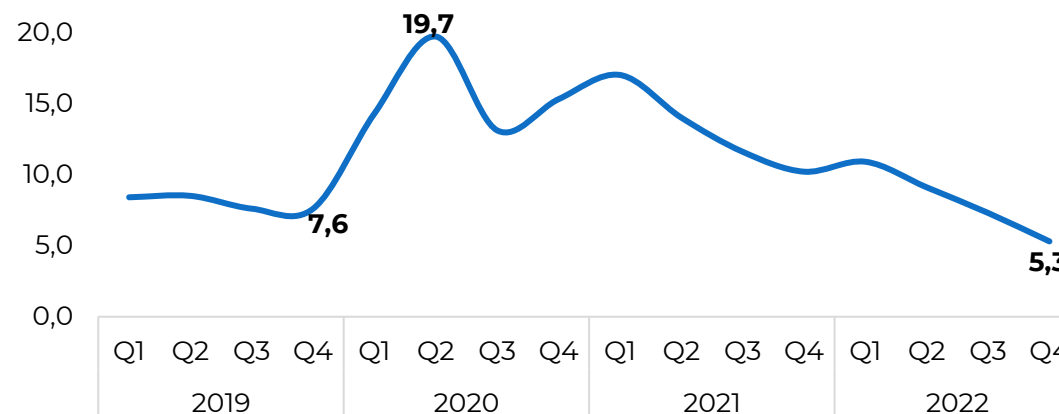


REDDITO MEDIO MENSILE FAMILIARE (Euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

CAPACITÀ DI RISPARMIO DELLE FAMIGLIE (%)



1

Per **2 famiglie su 3 (68,6%)** reddito inadeguato o appena sufficiente

2

Le famiglie più protagoniste vedono **rifiuti bancari salire fino al 25-30%**.

3

Non si è riusciti a programmare per tempo una **offerta abitativa** specialmente sociale e in locazione

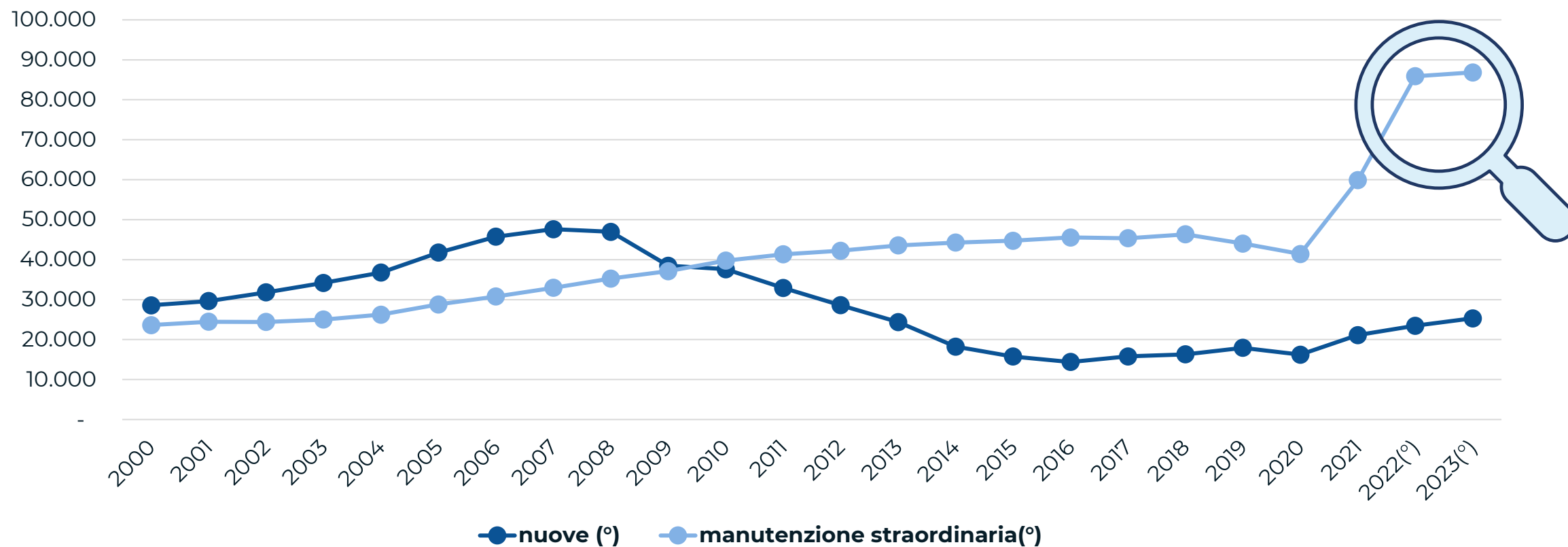
L'EVOLUZIONE DEL PROCESSO DI RISTRUTTURAZIONE NEGLI ANNI ...

Settore	Certificati Bianchi	Detrazioni fiscali	Conto Termico	Impresa 4.0	Fondi strutturali	Piano Informazione e Formazione	Marebonus e Ferrobonus	D.Lgs. 192/05 e D.Lgs. 26/6/15	Smart Working	Regolamenti Comunitari e Alta Velocità	Risparmio energetico conseguito nel 2020	Risparmio energetico Atteso al 2020	Obiettivo raggiunto (%)
Residenziale	0,76	3,49	0,2	-	-	0,04	-	1,84	-	-	6,33	3,67	172,5%
Terziario	0,16	0,03	0,07	-	0,03	0,01	-	0,09	0,43	-	0,82	1,23	66,6%
Industria	2,24	0,05	-	0,58	0,2	0,05	-	0,17	-	-	3,29	5,1	64,5%
Trasporti	0,01	-	-	-	0	-	0,16	-	-	2,12	2,29	5,5	41,6%
Totale	3,17	3,57	0,27	0,58	0,23	0,1	0,16	2,1	0,43	2,12	12,73	15,5	82,1%

Fonte: Elaborazione ENEA su dati Ministero dello Sviluppo economico, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ISTAT, Gestore dei Servizi Energetici S.p.A., FIAIP, ENEA

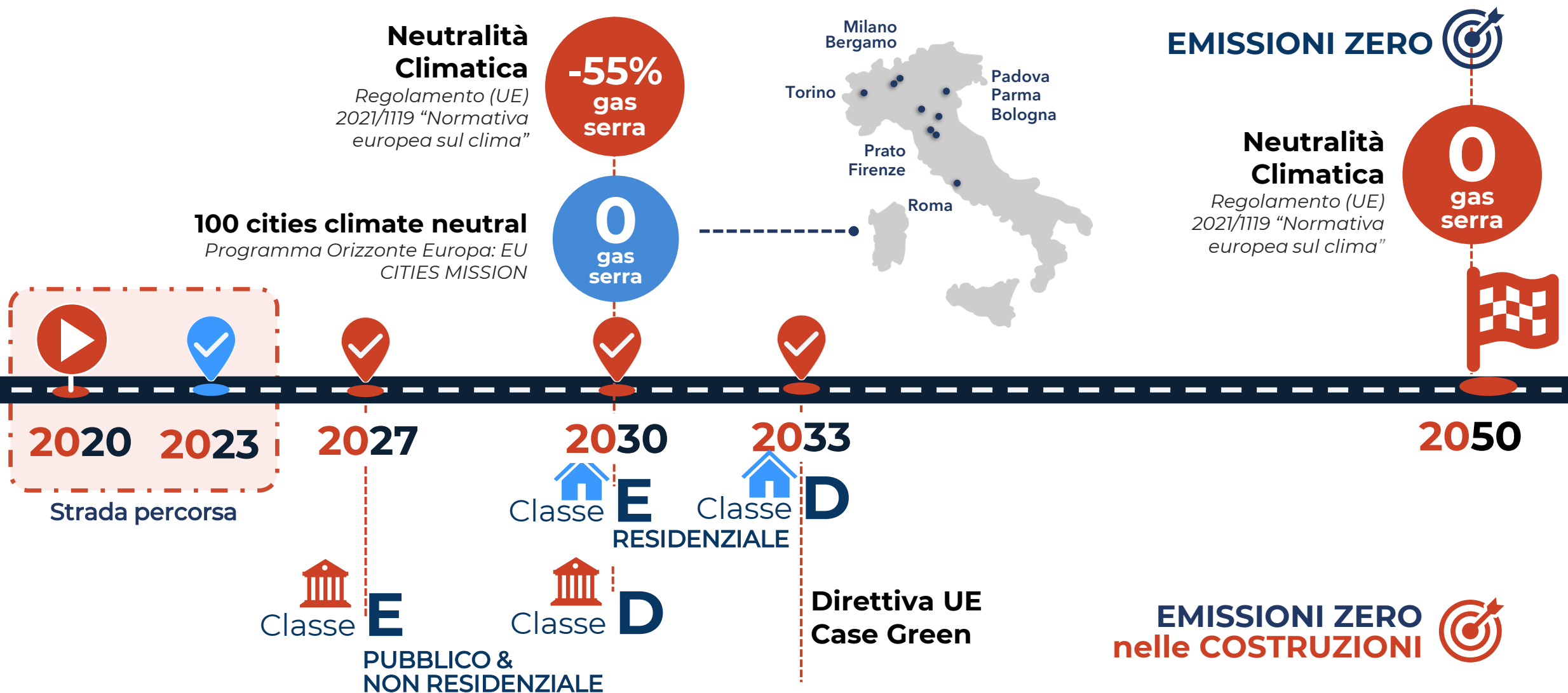
Investimenti in costruzioni residenziali, 2000-2023 (in ml di euro)

Il patrimonio residenziale italiano è mediamente obsoleto e con scarse performance energetiche. Questo fattore, unitamente ai bassi investimenti in nuove costruzioni rende necessari ingenti investimenti di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio esistente. Il Superbonus si è rivelato un strumento efficace per innescare tali investimenti.

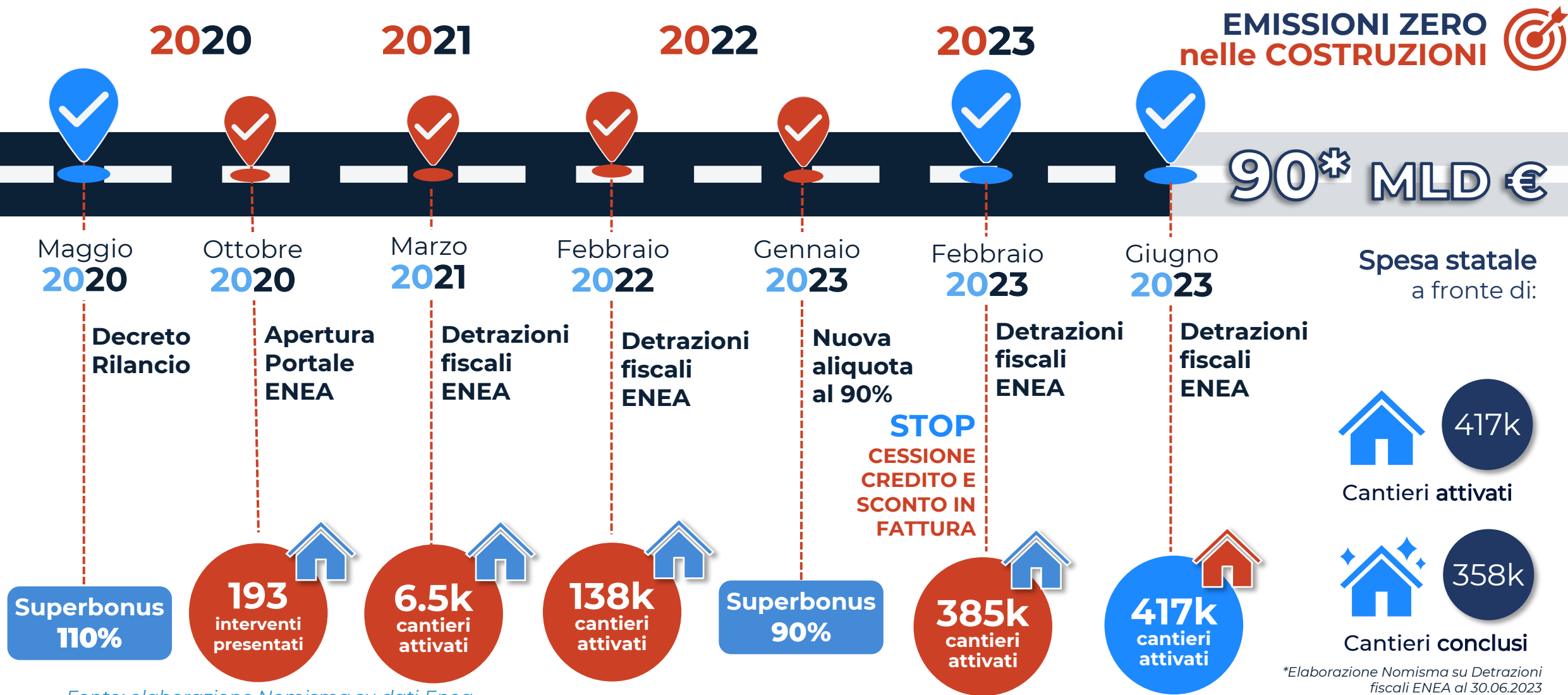


° stime ANCE
 Fonte: Ance

LE ATTESE DELL'EUROPA E GLI SFORZI NECESSARI ROADMAP DEGLI INTERVENTI NEL PERIODO 2020-2050

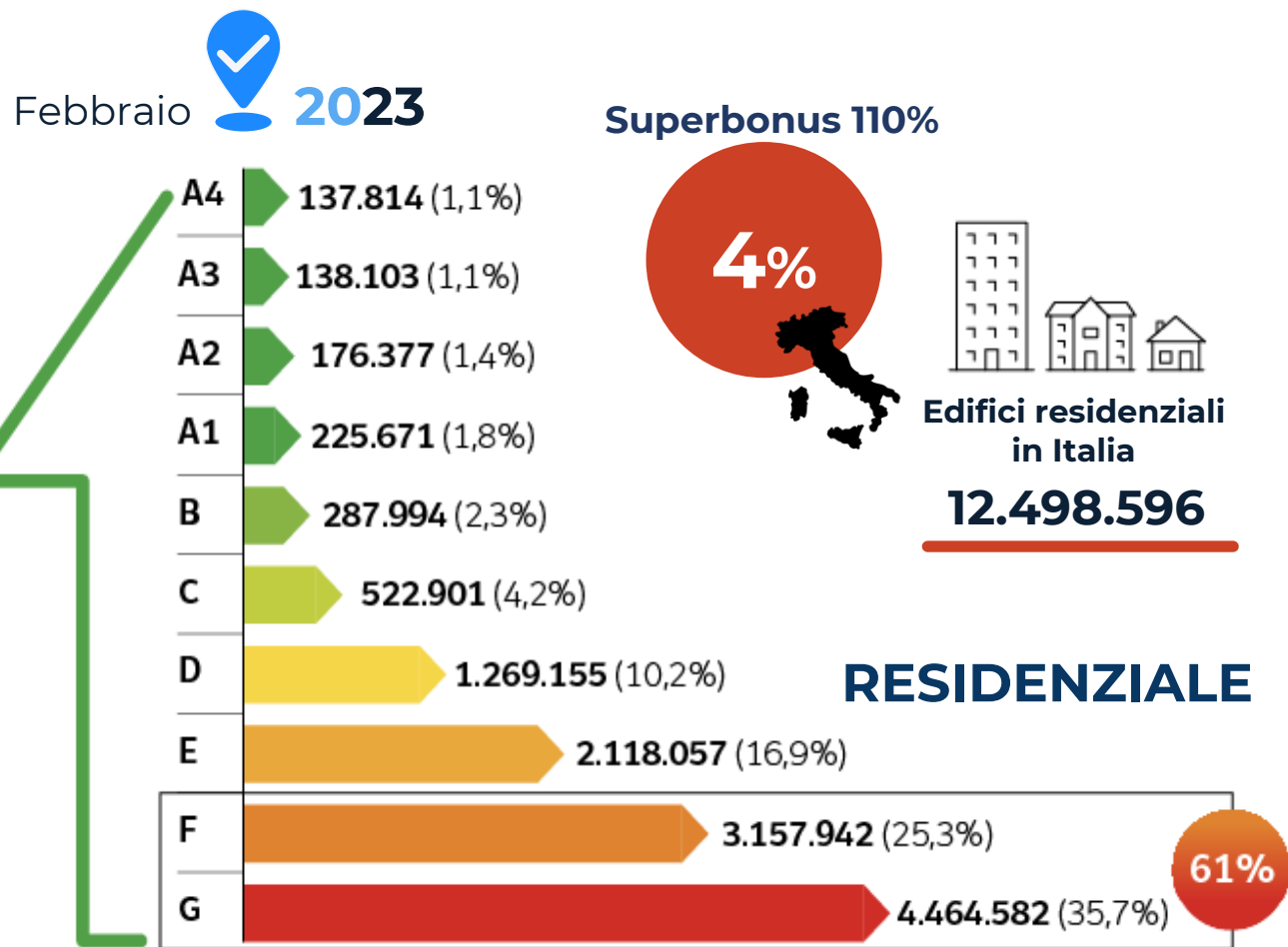


Fonte: elaborazione Nomisma



Fonte: elaborazione Nomisma su dati Enea

*Elaborazione Nomisma su Detrazioni fiscali ENEA al 30.06.2023



Fonte: Dati Istat-Enea

IL 61% DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ITALIANI SI TROVA IN CLASSE F O G

Fonte: elaborazione Nomisma su dati Istat-Enea

OBBLIGO DI INTERVENTO DIRETTIVA CASE GREEN

1,8 milioni di edifici **15%** dello stock abitativo | edifici più inquinanti |

Performance richieste

100k edifici nel 2021 **260k** edifici nel 2022 **VS** **180k** edifici l'anno per 10 anni

Superbonus 110% **Direttiva Case Green**

QUALE SPESA È NECESSARIA?

90 mld € **?**

Superbonus 110% **Direttiva Case Green**

Superbonus 110%

90 mld €
in circa 3 anni

30 mld €
l'anno



Direttiva Case Green

350 mld €
in 10 anni

35 mld €
l'anno

Superbonus...

**DOMANDA STRUTTURALE
DI RIQUALIFICAZIONE**

da parte delle famiglie

METODO E TRASPARENZA

per la filiera edilizia

TRANSIZIONE ECOLOGICA del Paese

SHOCK ESPANSIVO

fino ad almeno 71,8 miliardi di Euro

**METODO EDILIZIO BASATO SUL
RISULTATO**

...o Supermalus

**STILLICIDIO NORMATIVO E
FINANZIARIO** per gli attori del mercato

**EFFETTO
SCORAGGIAMENTO**

per le famiglie

**TEMPI CORTI E
AUMENTI DEI PREZZI** a svantaggio

della finanza pubblica

AUMENTO DISEGUAGLIANZE

tra territori e beneficiari

1

La **reintegrazione della Cessione del Credito**,
meccanismo insostituibile per la sostenibilità del processo

2

La combinazione delle **aliquote statali** agli
strumenti di incentivazione ESCO

3

L'incentivazione graduale,
secondo un **Principio di Priorità**

4

La **Programmazione di dettaglio**, che garantisca date e condizioni
certe per i soggetti interessati