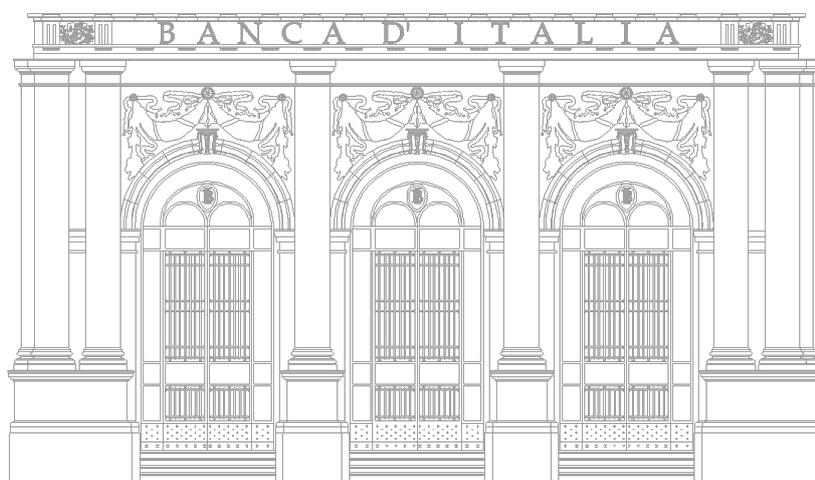


RE ITALY CONVENTION DAY 2021

Il mercato immobiliare e gli appalti pubblici tra COVID-19 e PNRR

Intervento di Luigi Donato

Capo del Dipartimento Immobili e appalti della Banca d'Italia



9 giugno 2021

Borsa Italiana - Milano

1. L'industria delle costruzioni nel 2020 e le previsioni per il 2021

L'emergenza indotta dalla pandemia da Covid-19 ha bruscamente interrotto la ripresa nel settore delle costruzioni che iniziava a consolidarsi tra il 2019 e i primi mesi del 2020 interrompendo una lunga crisi che, nell'arco di circa un decennio, aveva visto ridursi i livelli di produzione e gli investimenti del settore di oltre un terzo. L'incidenza delle costruzioni sul PIL nazionale è, infatti, diminuita dall'11,4 per cento del 2007 all'8,3 per cento del 2020.

Come diretta conseguenza dei provvedimenti che hanno disposto la chiusura dei cantieri, il calo cumulato della produzione, nella media dei primi due trimestri dell'anno scorso, è stato prossimo al 30 per cento; tuttavia già a giugno, all'indomani del *lock down*, l'indice ISTAT è tornato a riposizionarsi sopra 100 (livello medio del 2015), dopo il minimo di 32 toccato ad aprile.

In tutti i paesi dell'area dell'Euro il settore delle costruzioni è stato interessato, ad aprile 2020, da un'analogica caduta di attività di circa il 30 per cento, con significative differenze tra i vari paesi. Mentre la Francia ha sperimentato un'elevata contrazione simile a quella italiana, a causa dell'incisività delle misure di chiusura, in Germania e nei Paesi Bassi i cantieri sono rimasti aperti e i livelli di produzione non hanno mostrato sostanziali riduzioni.

Quando le prime misure di blocco si sono allentate e i cantieri hanno riaperto, i volumi della produzione sono risaliti in quasi tutti i paesi; tuttavia, importanti differenze sono state ancora riscontrate tra le principali economie dell'area: nella media del secondo semestre, l'indice della produzione in costruzioni di Germania e Italia registrava livelli al di sopra di quelli di riferimento (2015) di circa, rispettivamente, 16 e 9 punti,

mentre per Spagna e Francia lo scostamento risultava ancora negativo, rispettivamente, di circa 9 e 3 punti.

La pandemia ha inciso fortemente sui programmi di spesa per investimenti in costruzioni di tutto il 2020, con una contrazione del 6,1 per cento, di poco inferiore a quella del settore dei beni strumentali (-6,3 per cento); ne sono state colpite sia la componente dell'edilizia residenziale (-8,3 per cento), sia le costruzioni non residenziali (-3,8 per cento). Specie con riguardo a queste ultime, l'ampia flessione negli investimenti privati è stata in parte compensata dalla crescita delle opere pubbliche (pari a circa il 9 per cento).

Malgrado la durata dell'emergenza pandemica, sono ormai visibili importanti segnali di ripresa della congiuntura nell'edilizia: secondo le previsioni dell'ANCE, nel 2021 il rimbalzo atteso degli investimenti in costruzioni porterà ad un aumento dell'8,6 per cento, principalmente sotto la spinta del comparto del recupero abitativo (+14 per cento) e di una graduale ripresa dell'attività nel non residenziale, sia privato (+5 per cento), sia pubblico (+7,7 per cento).

All'inizio del 2021, gli indicatori di fiducia nelle costruzioni sono ritornati positivi in gran parte dei paesi dell'area. Molte società del settore infatti (soprattutto quelle maggiori) operano sulla base di progetti a lungo termine, che è stato possibile riattivare sin dalla fine del primo *lock down*. Il portafoglio ordini delle imprese del settore ha mostrato solo una piccola diminuzione, portandosi da 8,4 mesi di attività garantita all'inizio del 2020 a 8,0 mesi a gennaio 2021 (Fonte: ING Research Sector).

2. Il mercato immobiliare: il settore residenziale

Nel 2020 anche il mercato residenziale ha risentito in maniera rilevante degli effetti della pandemia, facendo registrare un significativo arretramento nel numero di compravendite effettuate.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2020 è stato realizzato un totale di 558 mila compravendite, in riduzione del 7,6 per cento rispetto al 2019.

Sotto il profilo geografico, il calo è risultato diversamente distribuito tra i comuni capoluogo (-11,4 per cento) e non capoluogo (-5,7 per cento); dal punto di vista temporale, dopo il buon inizio dei mesi di gennaio e febbraio, con il *lock down* di marzo e aprile le transazioni hanno subito una netta battuta di arresto, solo in parte recuperata tra giugno e settembre; nei mesi successivi, malgrado la recrudescenza della pandemia abbia portato all'attuazione di *lock down* locali, le transazioni hanno continuato a mantenere un buon passo, anche se insufficiente a compensare le precedenti riduzioni.

Dopo anni di dinamica cedente nei prezzi degli immobili, il 2020 fa registrare una inversione di tendenza: nella media dell'anno, l'indice IPAB misurato da ISTAT segna infatti un aumento complessivo dei prezzi delle abitazioni residenziali dell'1,9 per cento, frutto di una crescita del 2,2 per cento per gli immobili di nuova costruzione e dell'1,8 per cento per quelli già esistenti.

Nonostante la pandemia, quindi, abbia inciso in misura rilevante sul numero di operazioni concluse nell'anno, l'ascesa nei prezzi manifesta un ritrovato interesse verso l'investimento immobiliare da parte delle famiglie, particolarmente in alcune piazze del centro-nord (tra queste, Torino, Bologna e Roma). Il recupero delle transazioni negli ultimi due

trimestri del 2020 ha riguardato soprattutto le abitazioni indipendenti (con terrazzi e giardini) e quelle di maggiore dimensione, in prevalenza collocate nelle aree a bassa densità abitativa. Questa ricomposizione della domanda si è in parte riflessa in un aumento dei prezzi delle case oggetto di compravendita.

La pandemia ha avuto effetto anche sulla ricchezza immobiliare: il valore delle abitazioni di proprietà delle famiglie è calato di circa l'1 per cento, secondo stime dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (OMI), bilanciato dal consistente aumento della loro ricchezza totale netta che comprende le attività finanziarie.

Nella recente indagine condotta (da Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle entrate) presso un campione di agenti immobiliari il 61,5 per cento ha segnalato stabilità dei prezzi nel primo trimestre del 2021; più del doppio di chi ravvisa un calo. Si registra un miglioramento nelle aree non urbane, ma non in quelle urbane e metropolitane. Minima la quota di operatori che ha intermediato solo immobili nuovi.

Lo sconto medio sui prezzi di vendita è sceso al 10,1 per cento. La gran parte degli agenti ritiene comunque che i prezzi offerti siano troppo elevati per i compratori, ma l'indice è in calo, dal precedente 50,5 al 47,9 per cento. Le agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo sono in diminuzione, dal 25,8 al 24,6 per cento.

In definitiva, anche le attese delle agenzie sono notevolmente migliorate, pur restando lievemente improntate al pessimismo. Su un orizzonte biennale, il 48,2 per cento segnala prospettive positive. Ed è anche diminuita la quota degli agenti che prevede riflessi negativi sui prezzi di vendita (al 45,1 rispetto al 58,7 per cento).

3. Il mercato immobiliare: gli immobili ad uso commerciale

L'incertezza sulle trasformazioni indotte nella società e sul mondo del lavoro dalla pandemia ha impresso, nel 2020, un netto rallentamento al mercato degli immobili commerciali in Italia; l'anno si è chiuso con 8,8 miliardi di euro di investimenti complessivi, e quindi con un calo del 29 per cento rispetto al 2019. La componente estera degli investimenti si è ridotta, scendendo al 59 per cento rispetto a una media nel periodo 2015-2019 del 69 per cento.

L'emergenza da Covid-19 ha diffuso e accelerato in modo del tutto imprevedibile processi – come quelli dell'*e-commerce* e dello *smart/remote working* – che, incidendo in maniera significativa sulle aspettative della domanda futura degli spazi a uso non residenziale, hanno indotto un deciso ripiegamento nei programmi di spesa dei maggiori investitori del settore.

Ne è conseguito che, a eccezione degli immobili della logistica (le cui compravendite rispetto al 2019 sono cresciute in valore del 3 per cento) e di quelli dei grandi complessi residenziali, tutte le altre principali *asset class* del mercato hanno fatto registrare cali significativi nel numero e nell'ammontare di operazioni concluse.

In particolare, gli uffici e i negozi/centri commerciali, esclusi quelli inseriti nei circuiti della GDO (Grande Distribuzione Organizzata) alimentare, hanno subito diminuzioni del 26 per cento, mentre nel settore alberghiero il calo è stato addirittura dell'82 per cento. Tale comparto, tra i più dinamici in Italia fino allo scoppio della pandemia, è stato finora dominato da un atteggiamento *wait-and-see* in attesa del ritorno alla normalità su un orizzonte di medio-lungo periodo.

In prospettiva, in base alle analisi (condotte da CBRE Research Italia), i volumi degli investimenti immobiliari in area EMEA (Europa, Medio Oriente

e Africa) torneranno ai livelli pre-Covid nella seconda metà del 2022, ma si prevede un recupero già a partire dal 2021. Questo trend riguarderà verosimilmente anche il mercato italiano. L'aspettativa di condizioni del credito stabili, di una dinamica contenuta dei tassi di interesse sui titoli del debito pubblico italiano a fronte di rendimenti delle principali *asset class* immobiliari ancora lievemente superiori rispetto alla media europea e, non ultima, il permanere di una situazione di stabilità del quadro istituzionale, fanno prevedere una ripresa degli investimenti nel comparto già dal 2021.

In definitiva, emerge come il settore immobiliare, al pari di altri settori dell'economia italiana, sia stato severamente colpito dalla pandemia; ma al tempo stesso, si stanno già manifestando segnali di una ripresa che – con il miglioramento della situazione sanitaria indotto dalla campagna vaccinale e la progressiva mobilitazione delle risorse rese disponibili dallo sforzo congiunto a livello europeo (Next Generation EU) e nazionale (PNRR) – possono essere di impulso e sostegno alla generale ripartenza del Paese. Un simile ruolo appare d'altra parte coerente con il peso che industria delle costruzioni e l'investimento immobiliare da sempre rivestono nella vocazione produttiva delle imprese e nell'allocazione del risparmio delle famiglie italiane.

4. La nuova normalità del lavoro ibrido¹.

La recente diffusione del lavoro agile, svolto da remoto, è stata determinata dalla necessità di tutelare la salute dei lavoratori e contenere la contrazione delle attività produttive e dei servizi forniti dalla Pubblica amministrazione. Il Governo lo ha incentivato semplificando gli adempimenti; le aziende stanno sperimentando nuovi assetti organizzativi e adeguando le infrastrutture e le dotazioni informatiche.

¹ Dati tratti dalla Relazione annuale sul 2020 della Banca d'Italia.

Nel settore privato (non agricolo) i dipendenti che hanno lavorato sono rapidamente cresciuti da meno di 200 mila del secondo trimestre del 2019 a più di 1,8 milioni nello stesso periodo del 2020: erano l'1,4 per cento degli occupati nel 2019 e sono arrivati al 14,4 per cento. Il lavoro agile ha riguardato maggiormente le donne, specie se con figli impegnati nella didattica a distanza, e, in generale, i dipendenti con più elevati titoli di studio, con mansioni non vincolate alla presenza fisica sul luogo di lavoro.

Le imprese che hanno utilizzato il lavoro da remoto sono passate dal 28,7 per cento del 2019 all'82,3 per cento del 2020. Si è trattato soprattutto delle imprese più grandi e di quelle operanti in settori con attività più facilmente telelavorabili. Per i lavoratori a distanza la necessità di forme di integrazione salariale è stata inferiore di circa 10 punti percentuali rispetto agli altri e la retribuzione mensile è stata superiore del 6 per cento per il maggior numero di ore che hanno potuto lavorare; la differenza è stata più elevata tra le donne (7,0 per cento, a fronte del 4,5 degli uomini).

Va sottolineato che a fine del 2020 – anche dopo la ripresa delle attività e la riapertura delle scuole – la quota di lavoratori a distanza è rimasta elevata (1,5 milioni nel quarto trimestre, 12,1 per cento dei dipendenti).

Pur nella sua drammaticità, l'emergenza ha infatti impresso una forte spinta al cambiamento organizzativo e culturale delle aziende. Nella fase attuale, grazie alle vaccinazioni di massa, si sta ricercando un equilibrio più stabile attraverso il modello ibrido in cui il lavoro tradizionale in presenza possa coniugarsi con quello da remoto. Le ricette sono molte, in coerenza con le diverse caratteristiche e funzioni aziendali e con attenzione alla socializzazione e alla coesione del gruppo.

E' verosimile che l'evoluzione in corso proseguirà e che la quota di chi lavora da remoto resterà su livelli elevati anche una volta superata la pandemia, con le attività economiche e sociali in piena ripresa. Ne deriveranno trasformazioni di ampia portata.

La tendenza della domanda di abitazioni verso zone, dimensioni e caratteristiche coerenti con la formula del lavoro agile che si è riscontrata nel 2020 sembra dunque destinata a proseguire.

La scelta della casa per le famiglie è, infatti, fondamentale dal punto di vista economico e della vita: se ne desume che le recenti preferenze all'acquisto verso abitazioni e zone più confortevoli non si basano su esigenze transitorie ma sulla consapevolezza che per questi nuclei familiari l'assetto dell'attività lavorativa - privata, pubblica o professionale - si è stabilmente modificato.

In parallelo l'adozione del lavoro agile, anche nella soluzione del lavoro ibrido, si riflette sul mercato e sulla gestione degli uffici, chiedendo di riconsiderare gli spazi e la progettazione degli ambienti in funzione delle minori presenze e delle opportunità del *co-working*. La spinta all'innovazione si muove verso ambienti con una maggiore flessibilità d'uso, concepiti per favorire la collaborazione e lo scambio di conoscenze, la coesione, il senso di appartenenza aziendale. Ne deriva per la gestione degli immobili la possibilità di ottenere migliori prestazioni sotto il profilo dell'efficientamento energetico e della sostenibilità ambientale, anche attraverso il rinnovo degli impianti tecnologici e l'utilizzo di sistemi di *building automation*.

5. L'impatto del PNRR sull'industria delle costruzioni

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) non costituisce solo lo strumento per riportare l'economia ai livelli pre-crisi Covid 19, ma mira ad affrontare i problemi storici che condizionano negativamente l'economia e la società, a partire dal Sud e dall'arretratezza – nel campo pubblico e in quello privato – del livello di digitalizzazione e di cultura digitale.

Non a caso al nostro Paese è destinata la fetta più ampia dei fondi Next Generation Eu che comprende, nel periodo 2021-2026, risorse per euro 191,5 miliardi, cui si aggiungono ulteriori risorse rivenienti da altri finanziamenti comunitari (euro 13 miliardi dal fondo REACT-EU per il periodo 2021-23) oltre che dalla programmazione nazionale aggiuntiva (euro 30,6 miliardi): complessivamente sono previsti investimenti per euro 235 miliardi in sei grandi aree di intervento (“missioni”): la trasformazione digitale; la transizione verde; lo sviluppo di una mobilità sostenibile; l'istruzione e la ricerca; la coesione sociale e territoriale; la salute. In queste aree sono ricomprese anche riforme settoriali e politiche per le nuove generazioni.

Il PNRR riserva un ruolo strategico alle costruzioni, anche come leva per lo sviluppo dell'intero settore economico. Infatti, la quota maggiore delle risorse provenienti dai diversi strumenti previsti dal Piano (32,6 per cento) confluirà proprio in costruzioni e opere di edilizia civile.

Gli investimenti previsti nel settore delle costruzioni dal Piano intervengono per ammodernare ed efficientare il patrimonio edilizio del Paese, il cui parco edifici presenta, per oltre il 60 per cento, un livello di vetustà superiore a 45 anni, molto spesso in cattive condizioni.

Le risorse investite forniranno un significativo impulso alla creazione di valore nella filiera dell'edilizia, dove operano 987 mila imprese con 2

milioni e 194 mila addetti. Gli investimenti saranno improntati alle seguenti linee di azione:

- messa in sicurezza ed efficientamento del patrimonio edilizio pubblico, con specifici interventi nell'edilizia scolastica, per ospedali e per le cittadelle giudiziarie;
- riqualificazione energetica e adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale (si stima di intervenire su 1/5 dell'intero patrimonio edilizio residenziale) attraverso, tra l'altro, il prolungamento degli incentivi fiscali forniti dal Superbonus, il cui finanziamento (13,8 miliardi di euro) costituisce, per voce di spesa, il terzo importo più rilevante del Piano, dopo quello per la rete ferroviaria (24,8 miliardi) e la transizione 4.0 (14 miliardi);
- costruzione di impianti per la transizione ecologica e lo sviluppo di sistemi di teleriscaldamento efficienti, per conseguire risparmi energetici in linea con gli obiettivi di riduzione delle emissioni fissati per l'anno 2030 dall'UE ("European Green Deal").

Ulteriori linee di intervento riguardano le opere di valorizzazione e restauro dei siti culturali e archeologici, lo sviluppo dell'economia circolare e gli investimenti infrastrutturali per prevenire il dissesto idrogeologico e migliorare la gestione delle risorse idriche.

Un aspetto molto rilevante del PNRR è l'agenda prevista in tema di riforme della legislazione in materia di edilizia e lavori pubblici, oggi caratterizzata da significative stratificazioni regolamentari e dalla sovrapposizione di plurimi strumenti normativi.

6. Governance del PNRR e riforma degli appalti pubblici

Gli investimenti programmati sono collegati a numerose riforme necessarie per l'attuazione del Piano: accanto ad interventi settoriali, riguardanti specifici ambiti di intervento o attività economiche rientranti nelle singole "missioni", sono previste riforme "di contesto", di carattere trasversale e riguardanti tutte le sei aree di intervento (come le riforme della pubblica amministrazione e del sistema giudiziario) e quelle "abilitanti", funzionali cioè a garantire l'attuazione del Piano e riguardanti essenzialmente l'introduzione di misure di semplificazione e razionalizzazione della legislazione e la promozione della concorrenza.

Il Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 ("Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure") è già intervenuto con un consistente pacchetto di misure (68 articoli) sia per velocizzare la realizzazione delle opere previste dal PNRR, sia per iniziare ad imboccare la strada di una razionale evoluzione del settore degli appalti pubblici. Di seguito i punti salienti del provvedimento.

Il primo intervento istituisce una Cabina di regia presieduta dal Presidente del Consiglio dei Ministri dotata di poteri di indirizzo, impulso e coordinamento generale sull'attuazione del PNRR. Il monitoraggio del Piano è affidato ad un Servizio centrale per il PNRR, presso il Ministero dell'Economia e delle finanze (MEF), che mantiene anche i contatti con la Commissione europea; sempre presso il MEF un ufficio della Ragioneria dello Stato svolge compiti di *audit* del PNRR, anche in funzione anticorruzione.

Molto incisivi i poteri sostitutivi nel caso di perdurante inerzia nell'attuare gli impegni da parte degli enti locali con la facoltà per il Consiglio dei Ministri di provvedere all'esecuzione di progetti ovvero di affidare a commissari o altri enti il compito di realizzare gli interventi.

Le semplificazioni procedurali introdotte sono relative ai progetti del PNRR, ma possono forse considerarsi come una prova generale anche per il futuro. Le principali riguardano i tempi per la valutazione di impatto ambientale dei progetti (massimo 130 giorni), grazie ad una Commissione speciale presso il Ministero della Transizione ecologica e la Tutela dei beni culturali e paesaggistici interessati dagli interventi, assicurata da una Soprintendenza speciale il ministero della Cultura. Per le opere di impatto rilevante (quali ad esempio l'alta velocità Salerno-Reggio Calabria) si prevede che tutti i pareri e le autorizzazioni richiesti siano acquisiti nel progetto di fattibilità tecnico-economica a cura di Comitato speciale all'interno del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Il rilievo strategico dei progetti del PNRR e la relevantissima quantità dei fondi messi a disposizione, accentuano la centralità delle stazioni appaltanti pubbliche, le cui capacità verranno messe a dura prova, se non altro dalle tempistiche entro cui dovranno programmare, progettare, affidare i contratti e seguire l'esecuzione degli stessi.

Logico, quindi, che nel PNRR tra le prime riforme "abilitanti" venga riproposta la strategia degli interventi normativi adottati negli ultimi due anni che, con metodo "chirurgico", hanno progressivamente messo in discussione l'impianto del Codice del 2016 congelando le disposizioni ritenute più onerose e meno utili. Del resto, il giudizio, ampiamente condiviso, è che il Codice si è caratterizzato per un eccesso di regolamentazione, una scarsa attenzione all'efficienza dei processi e una diffusa diffidenza verso la discrezionalità amministrativa. Tra le riforme "abilitanti" del PNRR viene, quindi, necessariamente prevista la semplificazione della disciplina dei contratti pubblici, che si articola in una fase a breve (già avviata con il D.L. n. 77 del 31 maggio 2021) e in una riforma complessiva del Codice da realizzarsi, al più tardi, nell'autunno del 2022 (mediante una legge delega entro il 2021 e l'emanazione dei decreti delegati entro nove mesi). Sul complessivo sistema degli appalti pubblici

insiste inoltre un ulteriore intervento “abilitante” relativo al “Recovery Procurement Platform” che si propone il compito di digitalizzare e rafforzare le capacità delle amministrazioni aggiudicatrici attraverso tre azioni (formazione e supporto; definizione di strumenti di acquisto avanzati; evoluzione del sistema nazionale di *e-Procurement*).

Per far decollare il Piano si inizia, dunque, ad imboccare la strada di una trasformazione razionale degli appalti pubblici nella direzione di una completa digitalizzazione, della redistribuzione del potere di spesa tra le stazioni appaltanti sulla base delle loro capacità tecniche, della revisione dei vincoli al processo del *procurement*.

Parte una prima razionalizzazione delle stazioni appaltanti, che per gestire gli appalti del PNRR dovranno avere adeguata esperienza e disporre di personale qualificato e di idonei mezzi tecnologici; ai Comuni non capoluogo non sarà, comunque, consentito di affidare direttamente appalti legati al Piano.

Per i lavori è confermato l'affidamento diretto fino a 150.000 euro; aumenta a 139.000 euro l'analogo limite per servizi e forniture (compresi i servizi di ingegneria e di architettura), nel rispetto delle garanzie previste dal Codice.

Si prevede un affidamento unico per la progettazione e l'esecuzione delle opere sul progetto definitivo o sul progetto di fattibilità tecnico-economica, secondo i criteri fissati dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Il tema del sub-appalto – sul quale, come noto, si registrano opinioni molto contrastanti – viene affrontato in modo pragmatico. Dal 1° novembre si rimuovono i limiti quantitativi al subappalto, che non sono comunque idonei ad evitare rischi di irregolarità o di infiltrazioni criminali. Le stazioni appaltanti dovranno prevedere *ex ante* le attività non subappaltanti e

aumentare i controlli sui cantieri; i subappaltatori dovranno garantire gli standard qualitativi del capitolato e il medesimo trattamento economico e normativo dell'impresa aggiudicataria ai propri lavoratori.

Per la fase di esecuzione il decreto legge introduce il “premio di accelerazione” se i lavori sono ultimati prima della scadenza, mentre se, invece, l'opera viene completata in ritardo, si applica una penale calcolata, in misura giornaliera, tra lo 0,6 per mille e l'1 per mille dell'ammontare del contratto.

Altre previsioni mirano a rafforzare il dibattito pubblico e a introdurre punteggi aggiuntivi nei bandi alle imprese impegnate sul piano della sostenibilità sociale e ambientale.

* * *

Per concludere due osservazioni.

Le riforme che accompagnano il Piano potrebbero trasformare la crescita economica che ci si attende da meramente dimensionale in uno sviluppo strutturale, all'insegna dell'efficienza e della correttezza, correggendo gli squilibri sociali ed ambientali ed i ritardi del Paese.

Nell'arco temporale considerato dal Piano (2021–2026), l'effetto combinato derivante dalle risorse finanziarie impiegate e dagli incrementi di efficienza originati dalle riforme, in termini di maggiore valore aggiunto imputabile al settore delle costruzioni e delle infrastrutture immobiliari, è stimato in 6,1 punti percentuali, su un totale di 14,9 punti complessivi previsti dall'intero PNRR².

Questo dato, già da solo, indica chiaramente il ruolo che il settore immobiliare è chiamato a svolgere nei prossimi anni.

² Come indicato nel PNRR, Figura 4.3: variazione del valore aggiunto per branca di attività economica (contributo delle attività alla variazione percentuale complessiva nel periodo 2021-2026).