Il superbonus visto dai player: «La misura sia strutturale»

Il check. Finora 34mila domande in sei mesi: i condomini guidano la classifica dei beneficiari, tra gli interventi spicca l'isolamento termico

Celestina Dominelli
ROMA

Il superbonus è un assist importante a supporto della filiera della riqualificazione energetica e sismica degli edifici. Ma la misura, in parte migliorata dall'esecutivo con l'ultima legge di bilancio, necessita di ulteriori affinamenti per potenziarne l'efficacia, a partire dall'esigenza di renderla strutturale. La puntuale pagella sul superbonus arriva questa volta da utility e operatori energetici, sondati sulla reale efficacia dell'intervento dal Cesef (Centro studi sull'economia e il management dell'efficienza energetica), che fa capo ad Agici Finanza d'impresa, società di ricerca e consulenza specializzata nel settore dell'energia, dell'ambiente e delle infrastrutture, fondata e presieduta da Andrea Gilardoni, e che da tempo conduce sul superbonus un attento lavoro di analisi attraverso il tavolo di lavoro ecobonus e sismabonus 2020 in cui sono riuniti dodici partner (Cva, Caparol, Gruppo Dolomiti Energia, Egea, Enel X, Engie, Eni Gas e Luce, Hera, Intesa Sanpaolo, Iren, Snam e Utilitalia).

> **Pesano la durata ridotta del provvedimento e l'eccessiva burocrazia. E occorre maggiore chiarezza interpretativa**

Il superbonus ai raggi X

Così, dopo due indagini per evidenziare i trend e i limiti della misura, il Cesef ha realizzato una nuova rilevazione chiedendo ai general contractor, con un fatturato aggregato annuo per l'efficienza energetica di circa 9 miliardi e con oltre 5mila occupati, di valutare in concreto l'andamento del superbonus sulla base delle quasi 34mila richieste raccolte in sei mesi (dal 1° luglio al 31 dicembre 2020). «Il superbonus rappresenta una grande opportunità per decarbonizzare le città, sostenere il settore edile, generare occupazione e accrescere il valore degli immobili che non può essere sprecata a causa di complessità burocratiche e di una limitata prospettiva temporale - spiega al Sole 24 Ore Stefano Clerici curatore del rapporto -. Sarà molto importante garantire la continuità nel tempo dei sostegni alla riqualificazione energetica e sismica degli edifici e l'armonizzazione dell'articolata normativa in materia, con aliquote più basse ma stabili».

Condomini in prima linea

Insomma, il superbonus ha bisogno di un "tagliando", ma i risultati fin qui sono indiscutibili, come le preferenze in termini di interventi stando ai numeri raccolti dal Cesef attraverso i dieci general contractor interpellati. Perché, sulle 33.865 richieste pervenute, circa il 60% riguarda la prima fase di contatto con l'azienda, ma il 28% è relativo a interventi di efficienza energetica e l'1% a misure antisismiche. E, tra le domande, spicca l'isolamento termico degli involucri edilizi (73%) sia in via esclusiva (43%) sia in abbinamento alla sostituzione degli impianti di climatizzazione (30%) per gli interventi trainanti, mentre emerge una netta predominanza delle richieste per l'efficientamento energetico di elementi non strutturali (per esempio, la sostituzione degli infissi) tra gli interventi trainati, con una netta preferenza per caldaie a condensazione, domotica per il risparmio energetico e pompe di calore elettriche quanto al tipo di impianti richiesti. Il grosso delle domande, poi, sottolinea il Cesef, arriva dai condomini (59%, soprattutto quelli con più di 8 unità abitative) e dalle persone fisiche (28%) e si riferisce prevalentemente alle prime case (83%) con prestazioni energetiche inefficienti, ubicate soprattutto nel Nord Italia (73%) rispetto al Centro e al Sud della penisola.

Gli investimenti mobilitati

Fin qui una fotografia complessiva degli interventi, ma l'indagine ha cercato anche di capire quanti progetti sono arrivati a traguardo (il 7,3% delle quasi 34mila richieste totali ha superato la fase di primo contatto e, di queste, il 69% è stato deliberato dall'assemblea, il 15% contrattualizzato, l'11% cantierato e il 4% concluso) e quale livello di investimenti si è generato (circa 766 milioni) con le aziende che, a valle dell'attivazione della misura, hanno attivato diverse strategie per garantire un'offerta adeguata finendo per considerare più efficaci l'incremento delle partnership, l'assunzione di nuovi dipendenti e la creazione di unità di business dedicate. Quanto alla fruizione del beneficio fiscale, il 73,4% dei richiedenti ha optato per lo sconto in fattura, mentre il restante 26,5% per la cessione del credito ad altri soggetti. Le imprese, invece, si sono espresse in modo assolutamente paritario tra l'utilizzo diretto del credito d'imposta e la cessione dello stesso ad altri soggetti.

I limiti della misura

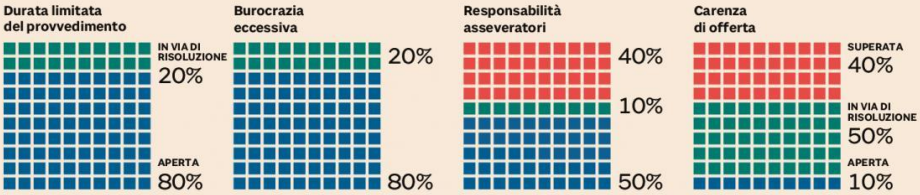
L'indagine fornisce, quindi, indicazioni molto utili a chi dovrà decidere il destino del superbonus evidenziandone anche i limiti, a cominciare dalla durata ridotta del provvedimento. Il motivo è evidente: nonostante la proroga prevista dalla manovra, l'estensione è ritenuta troppo limitata con il risultato che si privilegiano interventi più piccoli con iter burocratici meno complessi per non avere lavori incompleti allo scadere del provvedimento. A questo, si aggiungono gli eccessivi adempimenti burocratici per la realizzazione dell'intervento e per ottenere il beneficio fiscale che impattano negativamente sull'operatività del superbonus. La cui efficacia, rimarca il Cesef, è condizionata altresì dalla responsabilità penale e amministrativa in capo agli asseveratori (per il 40% degli intervistati è ancora una criticità irrisolta), dalla carenza dell'offerta, unita alla difficoltà di approvvigionamento di materiale edile, e dalla complessità della normativa, sottoposta a continue modifiche che gli operatori devono inseguire.

E come si risolvono i nodi ancora esistenti? Sono gli stessi general contractor, che dovranno scontare regole più restrittive nel caso offrano pacchetti completi (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), a suggerire quattro proposte: la proroga della misura che dovrebbe essere resa strutturale con aliquote "modulari" e crescenti in base alle dimensioni dell'immobile e delle unità abitative; la predisposizione di un testo unico che raccolga, riordini e semplifichi le misure fin qui varate; la semplificazione delle procedure per l'avvio dei lavori e la cessione del credito alle banche; infine, una maggiore chiarezza interpretativa. Che finora ha rallentato, e non poco, il pieno sviluppo del superbonus.

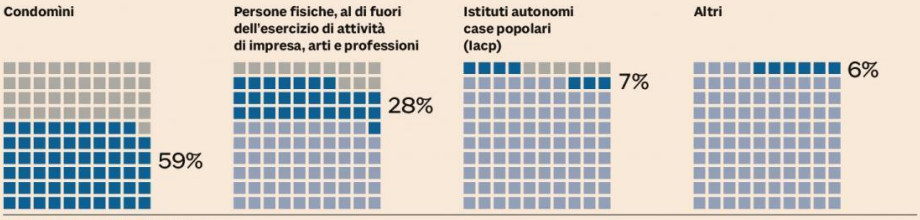
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'analisi dei general contractor sul superbonus

CRITICITÀ DELLA MISURA
Dati in percentuale



RIPARTIZIONE DELLE RICHIESTE PER CATEGORIA DI BENEFICIARI
Dati in percentuale



Fonte: elaborazione Agici su dati aziendali

«Patrimonio immobiliare a emissioni zero, un obiettivo nazionale per Recovery e 110%»

Rigenerazione urbana

Rovere (Assoimmobiliare): «Serve una strategia unica condivisa con il mercato»

Giorgio Santilli

Il punto di partenza è ancora la stroncatura del testo unificato sulla rigenerazione urbana all'esame del Senato. «È una legge scritta da chi non ha capito che la rigenerazione urbana non è il trasporto pubblico locale, non è *affaire* del mondo pubblico, perché in tutte le grandi città europee la rigenerazione urbana la fanno i privati che investono il loro capitali dove ci sono opportunità di mercato, regole chiare, processi semplificati, incentivi a fare. In tutti i Paesi Ue ci sono incentivi per i privati che investono». Stavolta, però, Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare Confindustria, porta il discorso oltre la legge al Senato, per agganciarsi al tema della decarbonizzazione del patrimonio immobiliare e della filiera edilizia e all'opportunità che offre il Recovery Plan. «Real Estate Net Zero» è il titolo del documento che ha davanti: venti proposte che vogliono indicare le strade per «raggiungere il target del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima». La proposta «zero» dà l'obiettivo generale: «elaborare una strategia integrata per decarbonizzare il patrimonio edilizio e la filiera edilizia nell'ottica della Circular Economy». È il punto di attacco del ragionamento. «Ci aspettiamo dal Piano nazionale di ripresa e resilienza - dice Rovere - un'ambizione che finora non abbiamo visto, mentre abbiamo visto liste di opere senza strategie. Serve un piano per raggiungere gli obiettivi energetici indicati dalla Ue». Serve una «strategia unica, organica, interministeriale, nazionale, condivisa con il mercato, finalizzata ad affrontare il tema in modo strutturato». Un utile punto di avvio è il documento «Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale», pubblicato dal Mise a fine 2020: è «una mappatura dello stato di salute energetico del patrimonio italiano» e mette in luce «la necessità di investire 9 miliardi annui per garantire un tasso di ristrutturazione tale da permettere al paese di raggiungere gli obiettivi 2020-2030 e 2030-2050 del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima».

Ma alla strategia va associato «un foglio del come», una cassetta degli attrezzi. E cinque delle 20 proposte riguardano superbonus e sismabonus, che andrebbero reingegnerizzati per trasformarli da incentivi episodici a strumento di una strategia. La prima questione dà subito l'idea di come non si possa vivacchiare ancora: come consentire l'applicazione dei bonus sugli immobili abitati? Occorre «un piano di mobilità dei residenti attraverso una mappatura di "edifici polmone" da rintracciare anche all'interno degli immobili della Pa, da destinare ad alloggi temporanei per l'esecuzione dei lavori». Se si vogliono davvero garantire le opportunità date dal superbonus bisogna prevedere subito tre tipi di estensione: quella temporale ben oltre i due anni; a tipologie di asset class diverse da quella residenziale (alberghiero, commerciale, terziario, produttivo e «a tutti gli ambiti di rigenerazione urbana che andrebbero perseguiti con priorità»); a una platea di utilizzatori oggi esclusi come Oicr, Fondi e Siiq.

C'è poi il tema dello snellimento dei processi burocratici. Il punto più critico resta la doppia conformità urbanistica e catastale, che impone ai tecnici asseveratori di ricercare i documenti presso gli uffici comunali. Occorre individuare «elementi di semplificazione burocratica che snelliscano il processo per definire in modo certo i tempi di controllo delle pratiche». Dovrebbe accelerare i tempi di controllo anche l'Agenzia delle Entrate per cui si propone in aggiunta un parere preventivo o un meccanismo di silenzio-assenso.

Un altro punto fondamentale per la riuscita del superbonus è la sua estensione «agli immobili caratterizzati da interventi di edilizia libera e con difformità minori anche in assenza di asseverazione di conformità urbanistica ed edilizia». Il passaggio dall'edilizia espansiva su suolo non edificato alla rigenerazione urbana, che interviene su patrimonio esistente, rischia di naufragare se per allargare il superbonus si chiedono verifiche puntigliose sullo stato degli immobili. Una flessibilità è necessaria, per esempio, dice Assoimmobiliare, ammettendo il superbonus in caso di «difformità minori quali aumenti di superfici entro il 5% della superficie assentita e opere come coperture e balconi, aperture di vani su facciata e difformità dei prospetti». La domanda contenuta in questa proposta è davvero strategica: «Si intende prima regolarizzare il patrimonio o si ritiene più importante efficientarlo? Gli incentivi per come strutturati oggi vedono la difformità come ostacolo al conseguimento dell'efficientamento». Un ostacolo che va rimosso, se l'efficientamento energetico è prioritario.

SILVIA ROVERE
Presidente Assoimmobiliare Confindustria dal maggio del 2017

Altre proposte del piano di Assoimmobiliare: accelerazione dell'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico «attraverso l'affidamento della gestione o la dismissione verso gestori e/o investitori privati»; estensione agli Oicr della detrazione del 36% prevista dall'articolo 16-bis (per evitare effetti negativi, per esempio, sull'housing sociale, «meritevole della massima tutela possibile»); superare il gap a livello normativo delle certificazioni delle costruzioni sostenibili, accentrando in una «unica certificazione ambientale dinamica» le informazioni utili, non solo di tipo energetico; affiancare agli strumenti tradizionali (credito di imposta e detrazioni) l'uso di strumenti finanziari alternativi per incentivare l'efficientamento energetico, come feed in tariffa per l'efficienza energetica, i prestiti con rimborso in bolletta, mutui per l'efficienza energetica (mutui verdi), prestiti con rimborso tramite le imposte fiscali, assicurazione del risparmio energetico; sostenere il reskilling manageriale per maturare le competenze necessarie ad adottare i nuovi modelli industriali di sostenibilità attraverso defiscalizzazioni temporanee per la partecipazione dei dipendenti a formazione mirata e alla creazione di Esg manager o di corsi di sostenibilità lungo tutta la catena del valore.

Sul piano istituzionale un salto potrebbe arrivare con un «comitato tecnico di matrice pubblico-privata, con l'obiettivo di fornire supporto coordinato e continuativo al processo decisionale pubblico per facilitare gli investimenti sostenibili e di Circular Economy nel settore del Real estate». Servirebbe anche un catasto energetico pubblico digitalizzato e un potenziamento informatico dei sistemi di rappresentazione delle prestazioni energetiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli strumenti di sostegno in Europa

In Francia il Malraux Act
Sono deducibili le imposte sui redditi dei costi per interventi di ristrutturazione edilizia (Malraux Act). Prevista, poi, la deducibilità fino al 100% dalla tassa di proprietà immobiliare delle spese per interventi di risparmio energetico.

In Olanda incentivi «green»
La legge fiscale riconosce alcuni incentivi a livello di imposizione diretta sugli interventi di riqualificazione energetica. È in vigore, poi, un'imposta energetica per incentivare l'uso dell'energia solare nelle abitazioni.

In Svezia detrazioni ad hoc
Si incentiva l'autoproduzione di energia verde negli immobili commerciali o residenziali con una detrazione dalle imposte sui redditi. L'autoproduzione nel settore privato è esentata se l'impianto installato non eccede i 255 kilowatt.

In Germania costi deducibili
Il governo tedesco ha previsto la possibilità di dedurre i costi di ammodernamento e di manutenzione dei beni immobiliari purché l'edificio interessato dai lavori sia ubicato in una zona di sviluppo o di riqualificazione urbana.