



Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Camera dei Deputati

Indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi fiscali in materia edilizia

Roma, 02 maggio 2023

Gian Battista Baccharini

Presidente Nazionale Fiaip

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1. Premessa

Gli incentivi fiscali edilizi sin dalla loro introduzione, avvenuta 25 anni fa, **hanno contribuito in maniera determinante alla dinamicità del mercato immobiliare**, in particolare per il segmento “dell'usato”, che racchiude circa l'80% del totale delle transazioni immobiliari, con una ricaduta molto positiva per l'intera economia nazionale così come emerso chiaramente dai dati enunciati in premessa nella “proposta di programma” inviata da codesta Commissione.

Gli stessi incentivi hanno, altresì, **agevolato**, seppur lentamente, **il processo di riqualificazione delle nostre città** contribuendo al decoro urbano, ma soprattutto favorendo la riduzione dell'impatto ambientale dettato dai consumi domestici con benefici trasversali sia individuali che collettivi.

È altrettanto acclarato che, al netto delle numerose criticità e degli innumerevoli correttivi, l'entrata in vigore, circa tre anni fa, del “**Superbonus**” abbia determinato una spinta straordinaria all'intero comparto edilizio-immobiliare, ma soprattutto contribuito ad una reale accelerazione del percorso di transizione ecologica immobiliare del nostro Paese.

Una misura, infatti, che, seppur introdotta nel luglio 2020 con il Decreto Rilancio, di fatto è divenuta concretamente operativa nel 2021 e le previsioni del nostro Centro Studi Nazionale confermate dai **dati dell'Agenzia delle Entrate**, certificano che in questi due anni di effettiva operatività del “Superbonus”, il mercato immobiliare italiano ha raggiunto livelli che non si registravano da oltre quindici anni.

Più dettagliatamente il **2021** ha registrato **748.000** compravendite residenziali mentre il **2022**, addirittura, **785.000** (si ricorda che nel 2013 si registrarono 390.000 compravendite residenziali ovvero circa la metà).

E ciò ha generato enormi benefici trasversali per l'economia del nostro Paese considerando che il **comparto edilizio-immobiliare incide per oltre il 22% del PIL nazionale**.

Lo stesso Cresme ha stimato che il +6,5% del PIL nel 2021 è stato dettato per il 30% proprio dall'indotto derivante dal settore edilizio-immobiliare, favorendo l'occupazione e generando lavoro per i tecnici, imprese edili, artigiani, professionisti e vari operatori e consulenti.

Inoltre dai dati **dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale realizzato da Fiaip, I-Com ed Enea** (quest'anno giunto alla decima edizione), è emerso plasticamente come gli incentivi fiscali edilizi, e in particolare il “Superbonus”, siano stati, e continuano ad essere, strumenti decisivi sia per la dinamicità del mercato immobiliare (nel 2022 +10% di immobili acquistati per essere ristrutturati) ma anche determinanti nell'agevolare il processo nazionale di transizione immobiliare green e di sostenibilità ambientale, qualificando la richiesta immobiliare rispetto alle prestazioni energetiche delle abitazioni.

Così come è emerso dal Report che la vera leva innovatrice e strategica del “Superbonus” è da ricercarsi, non tanto e non solo nell'aliquota elevata di detrazione (ad oggi riconosciuta da tutti

come eccessivamente elevata sin dalla sua origine), ma nella possibilità della “**cessione del credito**” e del conseguente “**sconto diretto in fattura**” per il cittadino, il quale, dinanzi alla prospettiva di evitare un esborso di risorse nel ristrutturare l'abitazione, è stato fortemente e concretamente incentivato nell'acquisto di una casa usata per poi efficientarla energeticamente e, spesso, consolidarla sismicamente.

La stessa **Banca d'Italia** ha stimato che la metà degli investimenti orientati alla riqualificazione energetica non si sarebbero realizzati in assenza dello strategico strumento dello “sconto in fattura”.

Pertanto, pur comprendendo le ragioni di salvaguardia e sicurezza delle casse dell'Erario, alla base del recente provvedimento (**D.L. 11/23**), che ha, di fatto, fortemente ridimensionato lo strumento della “cessione del credito” e dello “sconto in fattura”, non possiamo non manifestare **una forte preoccupazione** per le potenziali e probabili ripercussioni nel mercato immobiliare attese per i prossimi mesi.

A ciò si aggiunge l'attuale impostazione della **Direttiva Energetica Europea** che impone il raggiungimento di standard minimi energetici per gli edifici residenziali pubblici e privati, in tempi, ad oggi, tecnicamente impossibili da rispettare (entro il 2050 tutti gli immobili a emissioni zero).

In considerazione delle caratteristiche del patrimonio immobiliare Italiano, costituito per il 60% da immobili nelle due ultime classi energetiche (F e G) e per l'80% nelle ultime tre classi energetiche (F, G, E), nonché della peculiarità del nostro Paese caratterizzato da una proprietà immobiliare estremamente diffusa, con l'80% dei cittadini italiani proprietari dell'immobile in cui vivono e con il 60% dei risparmi delle famiglie italiane canalizzati in immobili, si ritiene che l'approccio coercitivo, ovvero con la previsione di obblighi stringenti di spesa (tra l'altro in un momento economicamente complicato), non possa che determinare **gravi conseguenze sia per il mercato delle compravendite che per quello delle locazioni**, con ricadute, quindi, sull'intera economia nazionale.

Si pensi, infatti, anche ai preoccupanti riflessi consistenti nell'indebolimento delle **garanzie sui mutui** in essere oltre che su quelli futuri, **dovuti alla perdita di valore degli immobili energivori posti a garanzia di tali finanziamenti**, con conseguente ulteriore rigidità nei criteri di accesso al credito (e con conseguente peggioramento dell'attuale situazione, già grave per i recenti e costanti aumenti dei tassi di interesse).

Si ritiene che, affinché la transizione “green” immobiliare, possa considerarsi **un reale investimento per il futuro** del nostro Paese deve, come ogni investimento, avere due caratteristiche imprescindibili, ovvero essere “volontario” (e, quindi, di base facoltativo) e il cittadino deve essere nelle condizioni economiche per poterlo affrontare, elementi entrambi assenti nell'attuale impostazione del testo europeo.

Conseguentemente, nell'evidenziare come Fiaip condivida totalmente la virtuosa finalità di favorire il processo di transizione ecologica immobiliare finalizzato a ridurre drasticamente le emissioni di CO2

nell'aria, dettate per il 40% da consumi per il riscaldamento domestico, **si propone un approccio non di natura coercitiva, ma, al contrario, di “supporto e di accompagnamento” al cittadino**, ovvero “incentivante”, creando le opportune, favorevoli condizioni affinché il cittadino sia incoraggiato ad efficientare il proprio bene.

Occorre, infatti, partire dall'incontestabile presupposto che tutti i cittadini, desiderano vivere in case più moderne, riqualificate ed efficientate sia per migliorare la propria qualità di vita sia per gli effetti positivi in termini di risparmio di costi energetici, quest'ultimo ancor più urgente e necessario in questo particolare periodo storico colpito dall'inflazione, dal caro carburanti, dall'aumento dei tassi di interessi sui mutui e soprattutto dai recenti sostanziosi rincari energetici.

2. Proposte

In relazione a quanto premesso e, considerando la necessità di coniugare la finalità di un opportuno equilibrio dei conti pubblici con gli obiettivi di efficienza energetica e sostenibilità ambientale, fortemente sollecitati dall'Europa, rendendo meno energivoro e più sicuro il patrimonio immobiliare Nazionale (sia privato che pubblico), Fiaip propone:

Superbonus

- **dal 2024 prevedere un'estensione a 5 anni del “Superbonus” con aliquota al 70% mantenendo la possibilità di cessione del credito e dello sconto in fattura** (oltre che per gli interventi sismici e di abbattimento delle barriere architettoniche come già previsto dal D.L. 11/23) **solo per le spese correlate ad interventi che garantiscano uno specifico risultato energetico, ovvero associandolo al kilowattora risparmiato, non alla classe energetica e non all'ammontare della spesa.**

Il riferimento è, per esempio, alla realizzazione del cappotto termico che è tra gli interventi più onerosi: l'Enea attesta che il maggior risparmio energetico si consegue attraverso i lavori sull'involucro tanto che più di un quarto degli investimenti, il 26%, negli ultimi 5 anni ha interessato le pareti verticali, (appunto il cosiddetto cappotto termico) e ciò grazie all'incentivo così strutturato, ovvero con lo sconto in fattura.

Oppure si pensi alla sostituzione della caldaia: un conto è sostituirla una a gas abbastanza efficiente, altro è rottamare un impianto a gasolio anni '50).

Pertanto, si propone di associare lo “sconto in fattura” al reale risparmio energetico.

- **dal 2024 estendere il “Superbonus” agli interventi sull'intero patrimonio immobiliare** (ovvero tutto il residenziale e il non residenziale) in quanto l'obiettivo della sostenibilità ambientale e di efficientamento energetico riguarda l'intero parco immobiliare nazionale.

Incentivi fiscali edilizi

In considerazione degli specifici adempimenti burocratici richiesti e ai fini di una migliore fruibilità delle agevolazioni e del bilanciamento tra esigenze di controllo e necessità di semplificazione, e, tenuto conto della necessità di cittadini e imprese di operare in un quadro normativo coerente e stabile nel tempo, si propone:

- **un riordino e armonizzazione delle aliquote**, ad oggi 11, al riguardo, si propone di ridurle a 3: il **70%** per gli interventi denominati "Ecobonus", **l'80%** per gli interventi denominati "Sisma bonus" e il **50%** per i restanti incentivi fiscali
- **dal 2024 proroga di tutti gli incentivi fiscali a 5 anni per consentire un minimo di programmazione** (prima del 2022 i vari bonus erano oggetto di proroga anno per anno poi con la Legge di Bilancio 2022 diversi bonus fiscali, ma non tutti, sono stati estesi a 3 anni, alimentando involontariamente ulteriore confusione).
- prevedere una **detraibilità in 5 anni per spese sino a 10.000 Euro**, mentre **per gli interventi con costi superiori ai 10.000 Euro** il recupero fiscale avverrà in **10 anni**.

Edilizia residenziale pubblica

Al riguardo si ritiene non più rinviabile una **Strategia Nazionale delle città** che, tracci delle precise linee guida di riferimento per tutti i Comuni, affinché tutte le amministrazioni comunali prevedano fattivamente un **piano strutturato di edilizia sociale pubblica convenzionata** (ovviamente in relazione alle risorse a disposizione e considerando le rilevanti opportunità di ricevere finanziamenti correlati a progetti del PNRR) che, proprio tramite la riqualificazione di edifici pubblici dismessi e inutilizzati o di intere aree degradate, possano mettere realmente a disposizione abitazioni a canoni calmierati o a prezzi convenzionati favorendo l'accesso alla casa per le persone meno abbienti.

Al tempo stesso, i Comuni devono prevedere nei Piani Strutturali Comunali (P.S.C.) **criteri incentivanti per l'iniziativa privata**, sia di natura tecnica (per es. in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici prevedere, per la ricostruzione, un aumento della cubatura nel massimo rispetto del contesto e del decoro urbano) sia di natura fiscale, al fine di favorire la transizione ecologica e digitale del patrimonio immobiliare Italiano, alimentando l'attrattività del nostro Paese, con conseguenti ricadute positive per la comunità, per gli operatori del settore e, in generale, per l'intera economia nazionale.

Direttiva energetica UE

Si propongono tre correttivi all'attuale impostazione giunta al Trilogo finale:

1. Ad ogni Stato membro deve essere consentito di introdurre **due strumenti incentivanti** finanziariamente "coperti" da un **Fondo Energetico Europeo** (Energy Recovery Fund):

- incentivi fiscali immobiliari strutturali fino al raggiungimento degli standard minimi energetici prefissati;

- forme di finanziamento agevolate, quali prodotti finanziari dedicati a tassi particolarmente agevolati (es. mutui "Green"), garanzie statali (modello Consap) a sostegno di finanziamenti finalizzati ad interventi immobiliari di efficientamento energetico;

2. un sistema di deroghe ed esenzioni più ampio, in relazione alle specificità di ogni singolo Paese membro: il patrimonio immobiliare della Svezia non ha le stesse caratteristiche di quello della Germania come di quello dell'Italia.

Basti pensare, per quanto riguarda il nostro Paese, agli innumerevoli immobili presenti nel centro storico delle città che, seppur non vincolati dalle Belle Arti, hanno caratteristiche simili a questi ultimi e, pertanto, non potranno mai raggiungere determinate classi energetiche in quanto determinati interventi non sarebbero tecnicamente realizzabili.

3. una gradualità percorribile attraverso la possibilità di prevedere delle soglie di attenuazione nel percorso nazionale di efficientamento energetico immobiliare e un allentamento dei limiti temporali attualmente previsti che, come detto, non sono, ad oggi, perseguibili.

In questo modo renderemo concretamente attuabile la Direttiva nel nostro Paese evitando che il dibattito politico e le dinamiche mediatiche enfatizzino ulteriormente e pubblicamente la legittima pericolosità dell'attuale impostazione, alimentando timori e preoccupazioni nella collettività con conseguenti danni per il sistema economico e sociale nazionale in un ambito così delicato quale è quello dell'accesso alla Casa.

3. Conclusioni

La sfida economica per il futuro del nostro Paese passa, in gran parte, dalla transizione energetica immobiliare anche in vista degli obiettivi comunitari sull'efficienza energetica, nella prospettiva della completa decarbonizzazione del parco immobiliare al 2050 finalizzata a ridurre il preoccupante impatto ambientale dettato dai consumi domestici, anche attraverso la richiesta ad amministrazioni locali e a privati di adeguare il patrimonio immobiliare vetusto, con vere riqualificazioni degli edifici pubblici e delle abitazioni nelle nostre città.

Inoltre, i recenti rincari delle bollette energetiche (luce e gas su tutte) rendono ancora più impellente e necessaria tale transizione.

Si ritiene pertanto imprescindibile **"accompagnare" la collettività in tale percorso, incentivandola mediante un accesso ai bonus fiscali "Casa" e al Superbonus più chiaro e semplificato, favorendone la stabilità e programmazione**, evidenziando che, a parità di ubicazione e di tipologia, il valore di mercato degli immobili efficientati energeticamente aumenta e aumenterà sempre di più rispetto a quelli più energivori con conseguente **valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare nazionale** non solo a tutela dei risparmi delle famiglie italiane ma, anche, a tutela del sistema creditizio e, più in generale dell'intero sistema Paese, dal momento che verrà rafforzata la più potente e strategica garanzia del "nostro" debito pubblico (pari a circa 2762 mld), quale è, appunto, il valore della proprietà immobiliare diffusa.