



Università
Ca' Foscari
Venezia

Corso di laurea magistrale
in Amministrazione, finanza e controllo

Tesi di laurea

**LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEGLI ECOBONUS:
ANALISI COSTI – BENEFICI**

Relatrice:

Prof.ssa Avi Maria Silvia

Laureando:

Gnudi Giacomo

Matricola 868749

A.A. 2022/2023



Università
Ca'Foscari
Venezia



Indice

1. Introduzione

1.1 Oggetto della tesi	pg.1
1.2 Motivazione	pg.3
1.3 Obiettivo del lavoro.....	pg.4
1.4 Struttura dell'elaborato.....	pg.5
1.5 Consumi energetici e incentivi per l'efficienza energetica	pg.6

2. Ecobonus: definizione e quadro normativo

pg.11

2.1 Percorso storico	pg.12
2.2 Interventi agevolabili	pg.22
2.3 Documentazione necessaria e peculiarità della detrazione	pg.45
2.4 Normative negli altri paesi europei in materia di efficienza energetica degli edifici e riqualificazione energetica.....	pg.64

3. Analisi costi-benefici degli ecobonus.....

pg.66

3.1 Contesto geopolitico ed economico durante il "boom" degli ecobonus ...	pg.66
3.2 Il piano Repower Eu	pg.72
3.3 Analisi costi – benefici dei beneficiari.....	pg.74
3.3.1 Costi dei beneficiari	pg.75
3.3.2 Ricavi e benefici dei beneficiari	pg.79
3.4 Analisi costi – benefici delle aziende	pg.84
3.4.1 Costi delle aziende	pg.84
3.4.2 Ricavi e benefici delle aziende	pg.90
3.5 Analisi costi – benefici degli istituti finanziari	pg.96
3.5.1 Costi degli istituti finanziari	pg.96
3.5.2 Ricavi e benefici degli istituti finanziari	pg.102
3.6 Analisi costi – benefici del Governo	pg.106



Università
Ca'Foscari
Venezia

3.6.1	Costi del Governo	pg.107
3.6.2	Ricavi e benefici del Governo	pg.115
4.	Impatto degli ecobonus sul mercato immobiliare.....	pg.135
5.	Conclusione	pg.143
	Ringraziamenti	pg.149
	Bibliografia.....	pg.150
	Sitografia	pg.152



1.

INTRODUZIONE

1.1 OGGETTO DELLA TESI

La presente tesi si propone di esplorare un argomento di grande attualità e di notevole rilevanza economica e ambientale nel contesto del nostro paese: gli ecobonus. Esteso nel 2020 dal Governo Conte, questo incentivo aveva l'obiettivo di risollevarlo il settore edilizio, fortemente colpito dalla pandemia di COVID-19, modernizzare un'edilizia nazionale carente in termini di sicurezza e aumentare la produzione di energia rinnovabile, riducendo così le emissioni.

Il tema cardine del presente elaborato sarà principalmente sull'analisi dei costi e dei benefici che questa operazione ha comportato per tutti i soggetti coinvolti: i beneficiari degli interventi, le imprese appaltatrici, gli istituti di credito e lo Stato. Sarà inoltre prestata particolare attenzione alle modifiche che avrebbero potuto essere apportate a questo sistema e a come sia possibile smantellare questa politica, che ha mostrato più di qualche lacuna ed è risultata parzialmente dannosa, senza causare ripercussioni significative sul bilancio statale.

Infatti, nonostante le nobili intenzioni sottese a questa misura, non sono mancate le critiche nei confronti del Governo e della sua politica degli ecobonus e gli opportunismi creati dalla popolazione che ha intravisto in questo strumento un'occasione di frode.



Di seguito sono riportati i principali punti critici sollevati nei confronti di questo Decreto, molti dei quali riferiti in particolare al Superbonus 110%:

- Assenza di un tetto ISEE: inizialmente la mancanza di un limite di reddito ISEE ha consentito l'accesso agli ecobonus anche a coloro che non ne avevano effettivamente bisogno dal punto di vista economico.
- Assenza di contrattazione sul prezzo: l'assenza di una negoziazione dei prezzi tra i beneficiari e le imprese appaltatrici ha comportato un significativo aumento dei costi nel settore edilizio, contribuendo all'aumento dell'inflazione e all'instabilità generata da altri fattori esterni come la pandemia di Covid-19, l'aumento dei costi dell'energia e delle materie prime e la guerra in Ucraina.
- Limitata portata della misura: la portata dell'ecobonus ha interessato solo un numero contenuto di abitazioni nel nostro paese, limitando il suo impatto sul settore edilizio e sull'obiettivo di riduzione delle emissioni.
- Illeciti e frodi: sono stati segnalati casi di illeciti legati alla richiesta di crediti d'imposta inesistenti, causati dalla produzione di documenti falsi che coinvolgevano anche dipendenti di enti pubblici.
- Sfruttamento da parte di società fittizie: alcune società di recente costituzione hanno abusato di questa misura esclusivamente per ottenere il credito d'imposta, cessando successivamente la propria attività.

Attraverso un approccio rigoroso e una valutazione critica delle dinamiche economiche, questo elaborato mira a gettare luce sugli effetti dell'introduzione degli ecobonus, evidenziando i successi raggiunti, gli errori commessi e le sfide ancora da affrontare. Saranno considerate anche possibili alternative e soluzioni per migliorare l'efficacia e la sostenibilità economica di questa politica.

L'obiettivo di questo lavoro è quindi di fornire una prospettiva chiara e approfondita in materia di "ecobonus", contribuendo al dibattito sulle politiche di incentivazione e offrendo raccomandazioni concrete per un utilizzo più efficace e responsabile di tali strumenti.



Si auspica che questo studio possa, anche in una piccola parte, contribuire a informare su un tema di enorme attualità e a fornire qualche suggerimento utile per progredire nell'ambito della sostenibilità edilizia e dell'economia nazionale.

1.2 MOTIVAZIONE

L'attuale panorama globale richiede un'immediata risposta alle sfide ambientali che minacciano il nostro pianeta. Le questioni legate al cambiamento climatico, all'esaurimento delle risorse naturali e all'inquinamento richiedono un intervento urgente e coordinato a livello globale. In questo contesto, gli Ecobonus si sono affermati come strumenti di incentivo fondamentali per promuovere la sostenibilità e la transizione verso un'economia più verde.

Questi, infatti, rappresentano un esempio tangibile dell'impegno dei governi nel promuovere la riduzione delle emissioni di gas serra, l'efficienza energetica e l'adozione di tecnologie e pratiche sostenibili. Attraverso l'offerta di incentivi finanziari, gli Ecobonus mirano a stimolare gli investimenti in progetti sostenibili, promuovere la diffusione di tecnologie pulite e favorire il cambiamento di comportamenti in ambito ambientale.

Da sempre ho avuto a cuore il tema della sostenibilità ambientale e di recente ho avuto l'opportunità di svolgere uno stage presso lo studio associato KPMG, in area Tax e Legal, dove mi sono immerso nel mondo degli Ecobonus e ho compreso il loro impatto soprattutto sul piano economico. Durante il mio periodo di formazione, ho approfondito la legislazione e le normative che regolano gli Ecobonus, analizzando anche i meccanismi fiscali correlati a tali incentivi per la sostenibilità. Questa esperienza mi ha fornito una solida base di conoscenze e mi ha permesso di sviluppare una competenza specifica nel campo degli Ecobonus, oltre ad acquisire una comprensione approfondita delle loro implicazioni economiche. La scelta di dedicare la mia tesi magistrale alla sostenibilità economica degli Ecobonus deriva anche dall'importanza cruciale che questa questione riveste negli ultimi tempi per le aziende, gli istituti finanziari, gli individui e la società nel suo complesso. Gli Ecobonus non solo offrono vantaggi in termini di riduzione delle emissioni e tutela dell'ambiente, ma possono anche



generare impatti significativi sull'economia, influenzando l'occupazione, la competitività delle imprese e l'efficienza energetica a livello nazionale e internazionale.

Il mio obiettivo principale è quello di condurre un'analisi costi-benefici approfondita per valutare l'efficacia degli Ecobonus nell'incoraggiare gli investimenti sostenibili, stimolare l'innovazione tecnologica e ridurre l'impatto ambientale. Attraverso questa ricerca, mi propongo di esaminare i risultati concreti ottenuti fino ad oggi, valutando in modo critico l'effettivo impatto sul sistema economico e sociale. Mi concentrerò inoltre sull'individuazione delle eventuali sfide e limitazioni che possono emergere durante l'attuazione e l'utilizzo degli Ecobonus, al fine di identificare possibili miglioramenti e suggerire soluzioni che favoriscano una maggiore sostenibilità economica.

Concludo affermando che sono lieto di intraprendere questo percorso, convinto che la mia esperienza presso lo studio associato di KPMG, insieme alla mia determinazione nell'approfondire un tema a me caro, mi forniranno le basi necessarie per portare avanti questa ricerca.

1.3 OBIETTIVO DEL LAVORO

Lo scopo primario del seguente lavoro è quello di illuminare i risvolti economici degli ecobonus, investigando attentamente i costi e i benefici degli interventi di riqualificazione energetica supportati da tali incentivi.

Con uno sguardo rivolto sia alla teoria che alla pratica, questa ricerca si pone una serie di domande fondamentali. Innanzitutto, ci si interroga sui costi sostenuti dagli interventi di riqualificazione energetica e sulle dinamiche finanziarie ad essi associate. Inoltre, si porrà l'accento sui benefici economici derivanti da tali interventi, come il risparmio energetico, la riduzione delle bollette e la creazione di posti di lavoro legati all'industria della sostenibilità.

Gli ecobonus, tuttavia, non sono solo una questione di cifre e rendiconti finanziari. Essi rappresentano anche un potente strumento di incentivazione, capace di stimolare la domanda



e l'offerta nel settore della riqualificazione energetica. In questa ricerca, si approfondiranno gli effetti degli ecobonus sul mercato immobiliare, esaminando come essi possano influenzare i prezzi delle abitazioni. Si scoprirà se gli incentivi finanziari abbiano un impatto tangibile sulla decisione dei potenziali acquirenti di investire in abitazioni sostenibili, e se ciò comporti un aumento della domanda di edifici energeticamente efficienti.

Ma gli aspetti economici degli ecobonus vanno ben oltre il mercato immobiliare. Essi hanno ripercussioni su diversi attori, dal settore bancario al sistema fiscale. In questo lavoro, si analizzeranno le implicazioni per le istituzioni finanziarie, coinvolte in questa manovra in qualità di acquirenti dei crediti generati; si considererà inoltre come gli ecobonus possano influenzare i prestiti e le condizioni di finanziamento per progetti di riqualificazione energetica. Inoltre, si esploreranno le implicazioni fiscali e si valuterà l'impatto degli ecobonus sulle casse dell'Erario e i benefici fiscali e non che ne avranno tratto le aziende, approfondendo anche la tematica delle frodi fiscali a queste associate per l'ambito dell'ecobonus.

Attraverso un'analisi approfondita e un approccio critico, questo lavoro di ricerca mira a fornire una prospettiva completa sulla sostenibilità economica degli ecobonus.

1.4 STRUTTURA DELL'ELABORATO

Il seguente elaborato si propone di approfondire diversi aspetti legati agli ecobonus. Attraverso uno studio dettagliato, si mira a valutare l'efficacia degli ecobonus come strumento per stimolare l'economia, concentrandosi sul contesto italiano ed europeo.

Nel capitolo 2, verranno esplorati e definiti i concetti fondamentali degli ecobonus, compresa la loro definizione e il percorso storico. Saranno analizzate le diverse tipologie di interventi ammessi, concentrandosi sulle peculiarità di ciascuno di questi; si renderà nota quale sia la documentazione afferente le pratiche oggetto di interventi ecobonus; verrà inoltre rivolta attenzione anche alla normativa europea relativa a tale ambito.



Il capitolo 3 si concentrerà sull'analisi costi-benefici degli ecobonus, valutando attentamente i costi associati alla riqualificazione energetica. Allo stesso tempo, saranno considerati i benefici economici e non derivanti da tali interventi come il risparmio energetico e l'efficienza nella gestione delle risorse.

Nel capitolo 4, verrà esaminato l'impatto degli ecobonus sul mercato immobiliare. Saranno analizzate le implicazioni per i prezzi delle abitazioni, valutando come gli incentivi possano influenzare la domanda e l'offerta nel settore immobiliare.

Il capitolo 5 si concentrerà sulle ripercussioni degli ecobonus per tutti gli attori coinvolti. Saranno valutati gli effetti sugli istituti finanziari, esaminando le implicazioni per l'assunzione dei crediti fiscali derivati dagli interventi di ecobonus e il sistema finanziario nel suo complesso. Inoltre, saranno esplorate le possibili ripercussioni fiscali e le implicazioni per il bilancio statale.

Nel capitolo 6, verranno presentati studi di caso sui programmi di incentivi in Italia ed Europa. Saranno analizzati i programmi attualmente in vigore, valutando le performance degli interventi finanziati tramite gli ecobonus. Sarà anche condotta un'analisi della sostenibilità economica degli incentivi a livello europeo.

Infine, nel capitolo 7, saranno presentate le conclusioni e le principali evidenze emerse dalla ricerca. Saranno fornite raccomandazioni per il miglioramento degli incentivi e delle politiche di riqualificazione energetica a livello europeo, e saranno indicate possibili direzioni future per la ricerca nel campo degli ecobonus.



1.5 CONSUMI ENERGETICI E INCENTIVI PER L'EFFICIENZA ENERGETICA

Negli ultimi decenni, sia in Italia che nel panorama internazionale, è emersa con chiarezza la necessità di affrontare le conseguenze negative dell'impiego incontrollato dell'energia. Oltre agli impatti economici sfavorevoli, è emerso come l'energia abbia un impatto significativo sull'ambiente e sugli ecosistemi che ci circondano, influenzando negativamente sulla nostra salute.

Si è sviluppata una nuova concezione del "benessere" di una nazione, che va oltre la mera valutazione economica rappresentata dal Prodotto Interno Lordo (PIL) e tiene in considerazione aspetti quali la qualità della vita delle persone, gli indicatori di inquinamento e i progressi nel campo dell'innovazione. Un Paese possiede un insieme di capitali che vanno oltre quello economico, comprendendo risorse naturali, umane, culturali, fisiche e sociali. L'obiettivo deve essere la massimizzazione del valore complessivo di questi capitali.

L'adozione di un approccio di green economy mira a guidare l'economia tradizionale verso un utilizzo più responsabile delle risorse e dei capitali di uno Stato. A livello europeo, sono state introdotte direttive che impongono livelli massimi di emissioni, standard minimi di prestazione energetica, obblighi di certificazione energetica per nuove costruzioni, transazioni immobiliari, locazioni o importanti ristrutturazioni, nonché la manutenzione regolare delle caldaie. Queste misure sono finalizzate a ridurre in modo significativo i consumi energetici, gli sprechi e le emissioni di gas dannosi per l'ambiente.

Negli ultimi anni, sia a livello europeo che globale, si è osservato un rallentamento della crescita dei consumi energetici, influenzato da diverse pressioni competitive in vari settori. Questa tendenza riflette una crescente consapevolezza dell'importanza delle questioni ambientali nel contesto del nostro secolo. Infatti, l'attenzione verso l'ambiente è diventata sempre più evidente, con numerose manifestazioni, feste e concerti dedicati a sensibilizzare le persone sui temi ambientali.



Uno degli esempi più significativi di questo impegno è rappresentato da Greta Thunberg, figura di spicco nel movimento "green" che ha coinvolto il mondo intero. La sua attività ha contribuito a sollevare l'attenzione su questioni cruciali riguardanti l'ambiente e il cambiamento climatico. È importante ricordare che la Terra ha una storia di miliardi di anni e ha dimostrato di poter sopravvivere senza l'intervento umano mentre, almeno per il momento, non è possibile l'esistenza dell'uomo senza il nostro pianeta. Pertanto, tutte le questioni ambientali assumono una primaria importanza per l'umanità nel suo insieme.

Questa crescente consapevolezza ha spinto governi, istituzioni e individui a prendere misure concrete per ridurre l'impatto ambientale e promuovere uno sviluppo sostenibile. L'adozione di politiche e normative mirate, così come l'implementazione di tecnologie e pratiche più ecocompatibili, sono diventate prioritarie per garantire un futuro migliore per le generazioni presenti e future.

Tuttavia, nonostante i progressi compiuti, ci sono ancora tanti ostacoli significativi da affrontare. È necessario promuovere una maggiore consapevolezza ambientale a tutti i livelli della società e incoraggiare l'adozione di comportamenti sostenibili nelle attività quotidiane. Solo attraverso un impegno collettivo e un'unità di intenti internazionale possiamo sperare di raggiungere un equilibrio tra le nostre necessità economiche e il rispetto per l'ambiente. La protezione dell'ambiente e la promozione della sostenibilità devono diventare una priorità globale, sempre ovviamente nel rispetto degli equilibri economici regolati dall'uomo. La nostra sopravvivenza e il nostro benessere dipendono dall'adozione di politiche e azioni responsabili per preservare le risorse naturali e garantire un futuro sostenibile per le generazioni a venire.

Il miglioramento dell'efficienza energetica dei processi industriali, degli elettrodomestici, dei veicoli e delle soluzioni di isolamento termico ha contribuito a ridurre l'intensità energetica complessiva. Un esempio concreto è rappresentato dall'Italia, dove il miglioramento dell'efficienza energetica nel periodo 1973-1998 ha compensato ampiamente l'aumento del consumo energetico derivante dai cambiamenti strutturali dell'economia in rapporto al PIL.



Negli ultimi anni, il settore civile ha rappresentato la parte predominante del consumo energetico in Italia, mostrando un trend di crescita significativo. Pertanto, l'implementazione di interventi volti a ridurre i consumi energetici negli edifici residenziali rappresenta una soluzione efficace per ridurre drasticamente il consumo energetico nazionale. Ad esempio, il settore civile ha visto aumentare la sua quota di consumo derivata dai combustibili fossili dal 30% nel 1990 al 43% nel 2018, evidenziando un ampio margine di miglioramento.

D'altro canto, l'industria è stata in grado di ridurre drasticamente la sua percentuale di consumo di combustibili fossili nello stesso periodo, grazie a innovazioni tecnologiche e normative settoriali.

L'Italia, sebbene si posizioni bene in termini di intensità energetica rispetto ad altri Paesi europei, può trarre ispirazione da esempi ancora più virtuosi, come la Danimarca e il Regno Unito. Secondo l'*ISPRA*¹, la buona performance italiana può essere attribuita a una serie di fattori, tra cui la storica carenza di fonti energetiche primarie, che ha favorito l'adozione di comportamenti e infrastrutture energeticamente parsimoniose, una struttura produttiva meno intensiva dal punto di vista energetico, l'effetto di una fiscalità più elevata che ha aumentato i costi delle fonti energetiche per gli utenti finali rispetto ad altri Paesi, un reddito pro capite inferiore e un clima relativamente mite.

Uno studio condotto dall'Istituto Demopolis ha rivelato che il Superbonus, in particolare, risponde alle esigenze dei cittadini e alla loro consapevolezza dell'importanza di migliorare le proprie abitazioni, aprendo la strada a una crescente domanda di interventi di efficientamento energetico rispetto al passato.

L'efficienza energetica e gli incentivi per l'efficientamento energetico svolgono quindi un ruolo fondamentale per raggiungere la sostenibilità economica e ambientale sia in Italia che a livello globale. L'adozione di politiche e misure mirate alla riduzione dei consumi energetici negli edifici residenziali e industriali è essenziale per migliorare la qualità della vita delle persone,

¹ *ISPRA: L'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale è un ente pubblico di ricerca italiano, istituito con la legge n. 133/2008, e sottoposto alla vigilanza del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica*



Università
Ca'Foscari
Venezia

ridurre l'impatto ambientale e promuovere una transizione verso un'economia più sostenibile, facendo partire quindi il cambiamento dal basso (popolazione) fino a portarlo in alto (industrie) negli anni a venire.



2.

ECOBONUS, DEFINIZIONE, PERCORSO STORICO E QUADRO NORMATIVO

INTRODUZIONE

L'ecobonus è un'agevolazione fiscale introdotta in Italia per incentivare gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e alla riduzione dell'impatto ambientale. Il quadro normativo che lo regola è stato oggetto di significative evoluzioni nel corso degli ultimi anni, in seguito all'emanazione di nuove disposizioni normative e all'introduzione di nuove tipologie di interventi agevolabili. In questo capitolo della tesi magistrale verranno analizzati gli aspetti definatori dell'ecobonus, inquadrandolo all'interno del sistema delle agevolazioni fiscali previste in Italia, e saranno approfondite le principali norme che ne regolamentano l'accesso e l'utilizzo. Verranno inoltre analizzati gli interventi edilizi e gli impianti agevolabili, i requisiti tecnici e le modalità di richiesta del beneficio fiscale, nonché le novità introdotte dalle recenti leggi di bilancio e dai decreti attuativi, al fine di fornire una panoramica completa del quadro normativo in vigore e delle opportunità offerte dall'ecobonus.



2.1 PERCORSO STORICO

In Italia, già a partire dal 1998, con la legge Finanziaria (art.1 L.449/97) era possibile usufruire di alcune detrazioni fiscali, scomputabili dalle imposte sul reddito (ottenendo una detrazione IRPEF), per spese sostenute per la ristrutturazione edilizia, soprattutto con il fine di far emergere quanto veniva sotterrato nel settore, ovvero rendere gli interventi di ristrutturazione facilmente monitorabili ai fini fiscali. Il buon intento di promuovere gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti e la produzione di energia tramite fonti rinnovabili è solo un più recente nobile scopo della materia; l'origine dell'ecobonus in Italia risale quindi al primo governo di Romano Prodi.

Quello che oggi a noi è noto come "bonus casa", che consente di portare in detrazione il 50% del costo degli interventi sostenuti ai fini di un miglioramento energetico, è stato inserito nel 2013 tra le assetti del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, all'art.16-bis e poi modificato nei seguenti anni.

L'ecobonus è stato poi rafforzato nel 2012, con l'entrata in vigore del Decreto-legge n. 83/2012, noto come "Decreto del fare", che ha ampliato la gamma degli interventi agevolati e migliorato le condizioni di accesso.

Nel 2013, ad aggiungersi alla tipologia di interventi relativi all'ecobonus, c'è il sismabonus, ovvero lavori volti alla riduzione del rischio sismico di un immobile (L. 90/2013).

La possibilità di accedere a questi due strumenti è stata ampliata, non più quindi solo alle persone fisiche per interventi alla loro abitazione, bensì anche a società di capitali per ristrutturazioni sugli immobili oggetto della loro attività produttiva; questa concessione si spiega con la volontà del Governo, oltre che del già citato "tracciare" quelle operazioni che prima venivano coperte ma con il fine di ammodernare il patrimonio edilizio già esistente.

Nel 2019 il governo Conte I, con la Legge di Bilancio, ha esteso e potenziato l'ecobonus, rendendolo ancora più vantaggioso e incentivando le ristrutturazioni edilizie green; ha introdotto un pacchetto di misure per la riduzione delle emissioni di gas serra e la promozione



delle fonti rinnovabili. Tra queste misure vi era l'ecobonus, che prevedeva l'abbattimento fiscale delle spese sostenute per interventi di efficientamento energetico degli immobili.

Nel 2020 è stato introdotto il bonus facciate dal Governo Conte II (art.1 co. 219-223 della L.160/2019, Legge di bilancio per il 2020).

Inoltre, le misure contenute nel Decreto Rilancio 2020, introdotto in risposta alla crisi economica causata dalla pandemia di COVID-19, hanno ulteriormente potenziato l'ecobonus (portando il credito fino al 110% per interventi di efficienza energetica e/o riduzione del rischio sismico), riducendo le barriere all'accesso e aumentando gli incentivi fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Con tale Decreto è stata ampliata la possibilità di accedere al bonus mediante due nuove opzioni:

- 1) Cessione del credito: si crea un contratto tra beneficiario degli interventi e intermediari finanziari con cui si cede l'integralità (o le rate residue non portate inizialmente in detrazione) del credito maturato in capo al beneficiario. In questo caso è quindi il soggetto che richiede l'effettuazione degli interventi che sostiene le spese, e solo in seguito a ciò il credito sarà maturato e quindi cedibile. L'iniziale numero massimo di cessioni corrispondente ad una è stato poi portato a tre, questa è la cosiddetta "regola delle tre cessioni"² introdotta per limitare le frodi sulle cessioni dei crediti.
- 2) Sconto in fattura: le spese vengono sostenute parzialmente o integralmente dalle imprese appaltatrici che effettuano i lavori di miglioramento della resa energetica degli immobili e possono poi decidere se portare in detrazione il credito dalle imposte societarie o cedere il credito ad un altro soggetto, quale per esempio un istituto finanziario.

² Regola delle tre cessioni: inizialmente, la possibilità di cedere il credito una sola volta aveva causato un blocco nel sistema. Di conseguenza, il Governo ha optato per un approccio meno restrittivo introducendo un limite di tre cessioni consentite, a patto che siano seguite alcune regole fondamentali. In particolare, la seconda e la terza cessione devono obbligatoriamente essere effettuate a favore di banche, intermediari finanziari o società facenti parte di gruppi bancari o assicurativi. Le cessioni effettuate dopo la prima, rivolte a soggetti al di fuori di tali categorie, sono considerate nulli. Sempre con lo scopo di limitare gli illeciti, al comma 1 – quater dell'art. 121 del D.L. 34/2020, è stata inoltre inserito il divieto di effettuare cessioni parziali di crediti; illimitate cessioni o cessioni di crediti parziali rendevano molto più complesso il tracciamento dei dati.



La cessione del credito rappresenta l'opzione meno conveniente tra le alternative disponibili poiché questa modalità richiede un pagamento iniziale per poter successivamente beneficiare della detrazione fiscale, obbligando quindi il committente a detenere una certa liquidità sufficiente a sostenere il costo degli interventi.

La detrazione diretta, se scelta da coloro che effettuano gli interventi nella propria abitazione, può offrire vantaggi significativi, soprattutto per coloro che devono pagare una somma considerevole di imposte. Tuttavia, esiste un rischio associato a questa opzione, chiamato "incapienza", che si verifica quando il credito ottenuto supera l'ammontare delle imposte da pagare. In questo caso, la parte in eccesso del credito viene persa.

D'altra parte, l'opzione dello "sconto in fattura" rappresenta la scelta migliore tra le tre alternative disponibili, anche se è la più restrittiva. Questa modalità richiede l'emissione di una fattura con lo sconto applicato secondo il decreto normativo indicato, che non può superare l'importo del corrispettivo dell'intervento. Inoltre, è importante notare che una volta utilizzato lo sconto in fattura per un determinato tipo di intervento, non sarà possibile fruirne nuovamente in futuro per lo stesso tipo di intervento agevolabile. È importante sottolineare che la ditta responsabile dell'esecuzione dei lavori può ottenere liquidità dal credito, nel caso di successiva cessione, solo una volta raggiunto uno "stato avanzamento lavori" pari almeno al 30%. Fino a quel momento, l'impresa dovrà sostenere autonomamente le spese necessarie per raggiungere il 30% di avanzamento dei lavori. Tuttavia, spesso l'impresa non dispone delle liquidità necessarie per far fronte a questa fase iniziale. È proprio per questo motivo che le banche hanno previsto l'opzione del "prestito ponte"³ anche per le imprese appaltatrici. Questo prestito permette all'impresa di coprire le spese iniziali e successivamente ripagare il debito tramite la cessione del credito. Un ulteriore punto importante da considerare è che il costo indicato nelle fatture soggette a sconto, in conformità all'articolo 121 del Decreto-legge

³ Il prestito ponte rappresenta una soluzione per coloro che non dispongono dei fondi necessari per sostenere gli interventi. In questo caso, la banca fornisce un finanziamento a breve termine, chiamato "prestito ponte", che consente al beneficiario di coprire le spese e di ripagare il debito in seguito mediante la cessione del credito maturato alla stessa banca.



n. 34 del 2020, non viene dedotto dall'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Inoltre, l'eventuale rata di credito non usata nell'anno non potrà essere usufruita negli anni successivi e non potrà essere richiesta a rimborso, ciò comporta che i costi sostenuti per l'impresa, che ha poi dichiarato lo "sconto" in fattura, non saranno recuperati e andranno persi. Questo è uno dei principali rischi dell'opzione, che la rende un po' meno appetibile agli occhi degli imprenditori. Tuttavia, nel caso in cui si scelga lo sconto o la detrazione in dichiarazione dei redditi, il credito fiscale accumulato non potrà essere utilizzato in compensazione prima del 1^o gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese, a meno che non si ricorra a una cessione aggiuntiva. Questa cessione consente di trasformare il credito accumulato in denaro liquido.

La necessità di implementare un sistema di rinnovamento degli immobili è stata accentuata da diverse ragioni, tra cui la condizione generalizzata degli edifici italiani. Questi mostrano un notevole grado di vetustà e richiedono interventi significativi sia in termini di ricostruzione che di aggiornamento. Questi interventi includono, tra le altre cose, un miglioramento dell'isolamento termico e una più efficiente gestione dei flussi energetici.

Per ottenere una panoramica immediata dello stato del patrimonio edilizio residenziale in Italia, è possibile considerare la tabella 1 seguente. I dati evidenziano una sostanziale parità tra il numero di edifici costruiti prima del 1918 e quelli costruiti negli ultimi 30 anni. Tuttavia, l'apice numerico è rappresentato dagli edifici costruiti negli anni '60 e '70 del secolo scorso.



Titolo: periodi di costruzione degli edifici residenziali sul territorio italiano

Epoca di costruzione	Stock	% sullo stock 2018	Incremento dello stock nel periodo	Anni di età degli edifici	Incremento medio annuo dello stock
Ante 1918	2.150.000	17,3	2.150.000	Più di 102 anni	
1919-1945	3.530.000	28,3	1.380.000	Tra 102 e 75 anni	51.111
1946-1960	5.190.000	41,7	1.660.000	Tra 75 e 60 anni	110.667
1961-1970	7.160.000	57,5	1.970.000	Tra 60 e 50 anni	197.000
1971-1980	9.140.000	73,4	1.980.000	Tra 50 e 40 anni	198.000
1981-1990	10.430.000	83,8	1.290.000	Tra 40 e 30 anni	129.000
1991-2000	11.230.000	90,2	800.000	Tra 30 e 20 anni	80.000
2001-2010	12.187.000	97,9	957.000	Tra 20 e 10 anni	95.700
2011-2019	12.453.000	100,0	266.000	Meno di 10 anni	29.556

Tabella 1, fonte: CRESME e ISTAT

Questi dati mettono in luce la sfida che l'Italia affronta nel miglioramento e nell'aggiornamento dei suoi immobili, evidenziando l'opportunità di introdurre politiche e strumenti che possano guidare una trasformazione sostenibile e modernizzante dell'intero settore edilizio. L'analisi effettuata nella figura qui sotto evidenzia chiaramente come gli edifici datati presentino una carente capacità di isolamento termico e una mancanza di efficienza energetica, come era ipotizzabile secondo quanto detto in precedenza. La normativa sempre più stringente e vincolante in termini di requisiti minimi di prestazioni energetiche ha portato gli edifici costruiti in periodi recenti a raggiungere performance notevolmente superiori rispetto a quelli datati.

Un'attenta osservazione della tabella 2 conferma in modo tangibile questo aspetto, rivelando chiaramente come l'efficienza energetica degli immobili costruiti prima degli anni '90, costituendo quasi l'83% del totale, risulti fortemente compromessa, come evidenziato dai dati analizzati dall'ENEA.



Titolo: distribuzione degli APE nelle diverse epoche di costruzione degli edifici sul territorio italiano

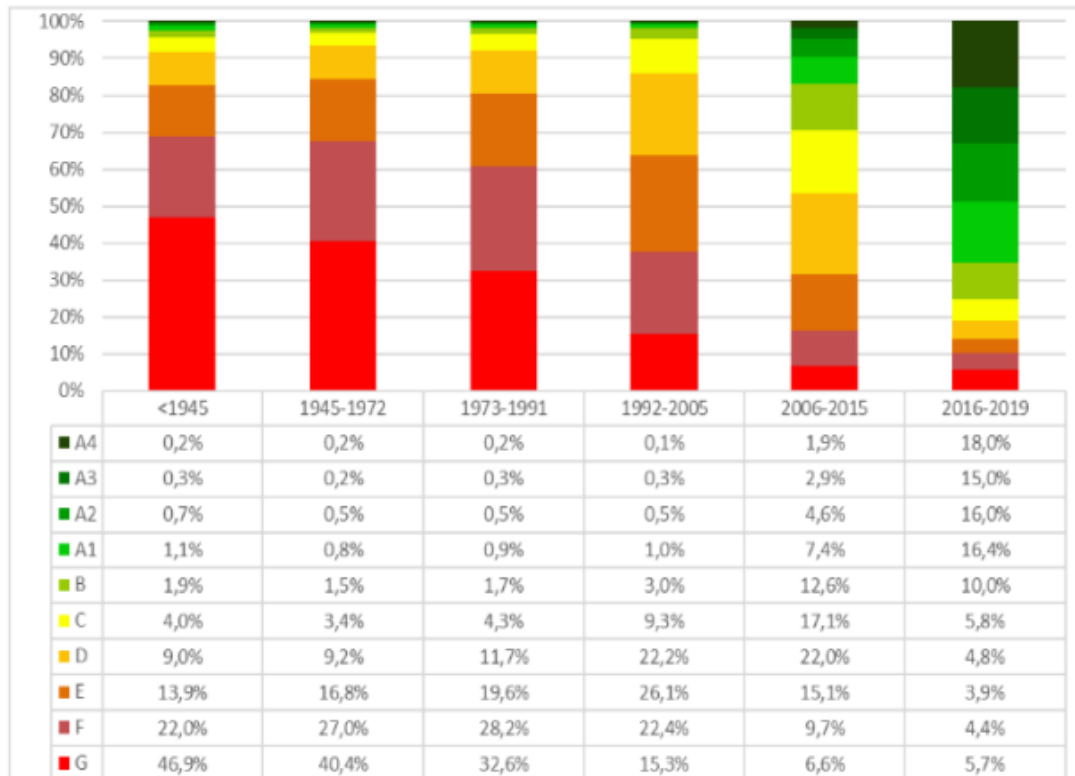


Tabella 2, fonte: ENEA,

Successivamente, nella nuova rappresentazione, sono presentati i costi medi annuali delle abitazioni in Italia, classificati in base al livello di efficienza energetica di ciascuna unità. Questi dati rivestono una rilevanza cruciale per le analisi sviluppate nei capitoli successivi, che riguardano il contesto del mercato immobiliare italiano. Va sottolineato che un incremento della classe energetica, comportante una conseguente riduzione dei costi delle utenze, si tradurrà inevitabilmente in un aumento del valore dell'immobile sul mercato.



Titolo: costi medi annui di una abitazione italiana, per classe energetica

Classe energetica	Costo (€/anno)
A4	266
A3	482
A2	672
A1	862
B	1093
C	1269
D	1465
E	1738
F	2204
G	3551

Tabella 3, fonte: ENEA

Forniamo quindi alcuni dati per illustrare l'importanza che i bonus hanno assunto recentemente:

- Nel corso dell'anno 2020, riguardo alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relative all'anno 2019, si sono accumulati crediti per un totale di 7,4 miliardi di euro solamente per il "bonus casa", il "sismabonus" e il "bonus facciate".
- Nello stesso periodo, per gli interventi volti al risparmio energetico, ovvero l'ecobonus, si sono accumulati crediti di detrazione IRPEF per un valore pari a 1,8 miliardi di euro.

È importante sottolineare che i numeri menzionati sopra, ad eccezione del sismabonus, il cui credito può essere ripartito in una sola annualità, rappresentano solo la prima "quota di ammortamento" delle dieci in cui il credito viene detratto. In altre parole, questi 9,2 miliardi di euro di credito annuale corrispondono a circa 92 miliardi di euro di credito totali. La situazione è cambiata quando è stato deciso che, per le spese sostenute a partire dal 1°



gennaio 2022, il costo complessivo potesse essere recuperato più rapidamente in sole 4 annualità. Questa modifica comporta aspetti sia positivi che negativi: da un lato, il recupero del credito avverrà in un anno in meno, mentre, dall'altro lato, si verificheranno più situazioni di "incapienza"⁴.

Se consideriamo che al 31/12/2019 la popolazione italiana contava 60.244.639 persone che detenevano un numero di unità residenziali pari a 32.192.053 possiamo fornire delle stime approssimative che mettano in luce la portata che questi bonus hanno avuto:

- Rapporto tra popolazione e unità residenziali: si può calcolare il rapporto tra la popolazione e il numero di unità residenziali per ottenere una stima approssimativa del numero medio di persone per ogni unità abitativa. Nel caso italiano, questo rapporto sarebbe di circa 1,87 persone per unità residenziale.
- Copertura dei bonus abitativi: considerando i dati riguardo ai crediti accumulati per il "bonus casa", il "sismabonus" e il "bonus facciate" nel 2020 (7,4 miliardi di euro), si può stimare l'ammontare medio di credito per ogni unità residenziale. In questo caso, l'ammontare stimato sarebbe di circa 229,63 euro per ogni unità residenziale.
- Copertura dell'ecobonus: Considerando i crediti di detrazione IRPEF accumulati per l'ecobonus nel 2020 (1,8 miliardi di euro), si può stimare l'ammontare medio di credito per ogni persona. In questo caso, l'ammontare stimato sarebbe di circa 29,89 euro per ogni persona.

Il superbonus 110% e il bonus facciate 90% hanno contribuito maggiormente ai volumi, con il bonus facciate che ha addirittura superato il superbonus: 13,6 miliardi di euro di crediti di imposta generati contro 13,4 miliardi di euro. L'ecobonus 50-65-70-75-80-85% e il bonus casa 50% hanno contribuito con volumi significativi (rispettivamente 5,5 miliardi di euro e 5,0 miliardi di euro), mentre il sismabonus 50-70-75-80-85% ha generato solo 1,0 miliardi di euro

⁴ Incapienza: l'IRPEF originata dai redditi percepiti si compensa già con altre detrazioni o è inferiore della rata di credito maturato; in questo caso quindi parte del credito o la totalità di questo verrà perduto.



di crediti di imposta. Il bonus per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici ha generato solo poco più di un milione di euro di crediti di imposta e ha avuto un impatto marginale.

Il notevole successo registrato dal bonus facciate nel corso del 2021 può essere attribuito alla felice combinazione di diversi fattori favorevoli. In primo luogo, il bonus ha goduto di una notevole attrattiva grazie all'assenza di limiti massimi di spesa agevolata e alla significativa percentuale di detrazione fiscale applicabile alle spese, pari al 90% e superata solo dal 110% previsto dal superbonus. Inoltre, gli interventi agevolati si sono caratterizzati per una relativa semplicità operativa, essendo sufficiente anche una semplice pulitura o ritinteggiatura della facciata. Infine, gli adempimenti richiesti sono stati piuttosto limitati, salvo l'introduzione, alla fine del 2021, dell'obbligo di visto di conformità e di attestazione di congruità delle spese, nel caso di opzioni per sconto in fattura o cessione del credito.

All'interno dei 38,4 miliardi di euro di crediti di imposta dichiarati all'Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che una quota notevolmente maggiore di quella prevista non è legittima e deriva da frodi documentali. In particolare, ci sarebbero comunicazioni di opzione presentate per lavori mai avviati o per lavori che presentano significative irregolarità e difformità rispetto alla documentazione necessaria per attestare il diritto al bonus edilizio.

In Italia, l'ecobonus è stato introdotto come un sistema volto a rivelare operazioni finanziarie non tracciabili e allo stesso tempo a fornire un incentivo fiscale per gli interventi di rinnovamento energetico sugli edifici. Questo è particolarmente significativo nel contesto italiano, poiché il nostro paese presenta una media d'età degli immobili piuttosto avanzata, rendendo essenziale il processo di "ringiovanimento". Nel corso degli anni, questo sistema è stato ulteriormente sviluppato e rafforzato con l'obiettivo di promuovere anche la generazione di energia attraverso fonti rinnovabili. Allo stesso tempo, si è cercato di incoraggiare la trasformazione dell'industria edilizia italiana adottando politiche di sostenibilità ambientale.



Esistono alternative alla consueta pratica di recupero delle spese legate ai bonus edilizi, che solitamente richiede un periodo di recupero di quattro, cinque o anche dieci anni, a seconda dell'anno in cui le spese sono sostenute. Queste alternative permettono di ottenere un rimborso immediato delle spese, trasformando il beneficio in denaro attraverso istituti bancari, enti finanziari o terze parti, che riceveranno un corrispondente credito d'imposta. Il beneficiario di tale credito può utilizzarlo per compensare i propri obblighi fiscali o cederlo a terze parti. In alternativa, le spese possono non essere sostenute affatto. In questo caso, il fornitore anticipa il beneficio in fattura mediante uno sconto sul corrispettivo, ottenendo un credito d'imposta che potrà utilizzare in compensazione con i propri tributi e contributi o monetizzare attraverso banche, player finanziari o soggetti terzi.

Purtroppo, l'aumento dei casi di illeciti segnalati dalle autorità competenti ha evidenziato le lacune nella normativa originariamente redatta in modo superficiale e poco accurato. Inoltre, talune prassi operative adottate da pochi player finanziari non hanno tenuto conto dei rischi connessi alle frodi, rendendosi involontarie complici di tali attività illegali.

La mancanza di precisione nelle norme e l'inefficacia dei controlli hanno dato origine a frodi di miliardi di euro. Questa situazione di instabilità normativa e controllo inefficace può provocare gravi crisi finanziarie sia per famiglie che per imprese, con conseguenze altrettanto devastanti. È di fondamentale importanza che le autorità competenti assicurino la stabilità delle norme e l'efficienza dei controlli al fine di prevenire danni economici di vasta portata. È per questo motivo che recentemente si sono costituiti team specializzati non solo presso le "big four"⁵, ma anche in altre realtà. Questi organismi hanno sviluppato metodi sistematici per esaminare le pratiche al fine di individuare incongruenze, errori e frodi in corso.

Durante un'audizione davanti alla V Commissione Bilancio del Senato il 10 febbraio 2022, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, ha presentato i dati relativi alle

⁵ *Big Four*, sono le 4 società di revisione contabile che si suddividono la maggioranza del mercato mondiale; attualmente sono Deloitte, PricewaterhouseCoopers, EY e KPMG.



opzioni di sconto in fattura e cessione del credito comunicate all'Agenzia dalle persone che hanno usufruito dei bonus edilizi.

In totale, sono state comunicate 4,8 milioni di opzioni, che hanno generato crediti di imposta per un valore totale di 38,4 miliardi di euro. Questi numeri sono stati raggiunti in un solo anno, visto che nel 2020 c'erano solo 100.000 opzioni comunicate, per un controvalore di 600 milioni di euro.

2.2 INTERVENTI AGEVOLABILI

La detrazione IRPEF/IRES è prevista per gli interventi indicati principalmente nei co. 344 - 347 della L. 296/2006 e nell'art. 2 co. 1 del DM 6.8.2020 n. 159844 "Requisiti". Nel corso degli anni, sono state introdotte norme specifiche per estendere la lista degli interventi ammissibili al bonus fiscale.

Analizzeremo ora una serie di tipologie di interventi che permettono di conseguire un risparmio energetico e di beneficiare dell'ecobonus, del superbonus del 110% o del bonus facciate:

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Il primo tipo di intervento ammissibile per l'ecobonus riguarda la riqualificazione globale dell'efficienza energetica degli edifici esistenti. Questi interventi sono principalmente definiti dal comma 344 dell'articolo 1 della Legge 296/2006, che viene richiamato in modo indiretto dal comma 1 dell'articolo 14 del Decreto-legge 63/2013. L'obiettivo principale di tali interventi è ridurre il consumo complessivo di energia primaria necessario per il normale utilizzo dell'edificio, con l'obiettivo di ottenere un indice di prestazione energetica invernale che rispetti i limiti stabiliti nell'Allegato A del Decreto Ministeriale del 11 marzo 2008. La caratteristica distintiva di questa categoria di interventi è che essa si basa sull'obiettivo finale di migliorare l'efficienza energetica dell'edificio. In questa categoria rientrano tutti gli interventi o le combinazioni di interventi che portano al raggiungimento di tale obiettivo.



Si ricorda inoltre che, per questa categoria di interventi, l'articolo 7, comma 1 del Decreto Ministeriale "Requisiti" del 6.8.2020 richiede la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) solo per la situazione post-intervento. Per questa categoria di interventi esiste un limite massimo di detrazione IRPEF/IRES pari a 100.000,00 euro.

Deve inoltre essere obbligatoriamente rilasciata un'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici e dei massimali dei costi specifici, firmata e compilata in tutti i suoi allegati utili da un tecnico abilitato.

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI

La seconda tipologia di interventi per migliorare l'efficienza energetica che possono usufruire dell'ecobonus, come stabilito dall'articolo 14 del DL 63/2013, riguarda interventi effettuati su edifici già esistenti o parti di essi.

Tali interventi comprendono sia quelli indicati dall'articolo 1 comma 345 della L. 296/2006, richiamati indirettamente dall'articolo 14 del DL 63/2013 comma 1, sia quelli previsti dall'articolo 14 del DL 63/2013 comma 2 lett. a) e b), 2-quater e 2-quater.1.

Più precisamente si tratta delle seguenti tipologie di interventi indicate dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del DM 6.8.2020 "Requisiti":

- interventi di isolamento termico delle strutture opache verticali e/o orizzontali;
- sostituzione delle finestre con i loro infissi;
- installazione di schermature solari;
- isolamento termico di parti comuni degli edifici condominiali che riguardano l'involucro dell'edificio con una superficie disperdente lorda superiore al 25% della superficie dell'edificio stesso;
- isolamento termico di parti comuni degli edifici condominiali che riguardano l'involucro dell'edificio con una superficie disperdente lorda superiore al 25%, eseguito su immobili situati nelle zone sismiche 1, 2 o 3, con contemporanea esecuzione di interventi per



migliorare la sicurezza sismica, determinando il passaggio dell'edificio a classi di rischio sismico inferiori.

In merito agli interventi per migliorare l'isolamento termico delle pareti, coperture, pavimenti, finestre, infissi e l'installazione di schermature solari, la detrazione massima disponibile è di 60.000,00 euro.

Tuttavia, sono previsti limiti di spesa massimi per i seguenti tipi di interventi:

- Per gli interventi di isolamento termico delle parti comuni negli edifici condominiali, che coinvolgono l'involucro dell'edificio con un impatto superiore al 25% sulla superficie disperdente lorda dell'edificio stesso, la spesa massima ammissibile è di 40.000,00 euro. Si noti che il limite di spesa varia a seconda del tipo di immobile su cui viene effettuato l'intervento. Ad esempio, se si tratta di un edificio unifamiliare o di un'unità immobiliare indipendente, la spesa massima ammissibile è di 50.000,00 euro. Tuttavia, se gli stessi interventi vengono effettuati su un edificio con più di otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa scende a 30.000,00 euro per ciascuna unità. È importante notare che questo limite diminuisce all'aumentare del numero di unità coinvolte negli interventi.
- Per gli interventi di isolamento termico delle parti comuni negli edifici condominiali, che coinvolgono l'involucro dell'edificio con un'impatto superiore al 25% sulla superficie disperdente lorda, effettuati su immobili situati nelle zone sismiche 1, 2 o 3, con interventi simultanei di miglioramento sismico che comportano il passaggio dell'edificio a classi di rischio sismico inferiori, il limite di spesa massima è di 136.000,00 euro.



Titolo: Esempio realistico che evidenzia i miglioramenti che hanno apportato su una palazzina gli interventi di isolamento termico, di sostituzione degli infissi e della riverniciatura della facciata esterna.



Figura 1, *fonte:* immobiliare.it

Risultano inoltre altrettanto detraibili le spese inerenti alle prestazioni professionali fornite per il compimento dei seguenti lavori e le spese tenute per la realizzazione di opere a loro volta funzionali alla realizzazione degli interventi di risparmio energetico.

Tra gli interventi della categoria “involucro di edifici esistenti”, uno dei più realizzati, è sicuramente la “sostituzione di finestre, comprensive di infissi”. Questi possono rientrare tra gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, art. 3, comma 1 del DPR 380/2001, a seconda che questi interventi comportino o meno la modifica del materiale o tipologia dell’infisso. Questa tipologia di operazione, se non realizzata in connessione con un intervento trainante, può beneficiare di una detrazione IRPEF (o IRES) del 50% per intervento di recupero del patrimonio edilizio, art 16-bis del TUIR. Questo è possibile se:

- sono effettuati su parti comuni di edifici composti da più unità, in qualsiasi caso



- sono effettuati su singole unità immobiliari, solo se hanno natura di interventi di manutenzione straordinaria

Nella stessa tipologia di interventi, rientrano poi gli “acquisti e pose di schermature solari”, quali possono essere per esempio delle tende da sole, che devono necessariamente coprire una superficie vetrata e non possono essere montabili e smontabili.

Titolo: accessibilità al SuperEcobonus

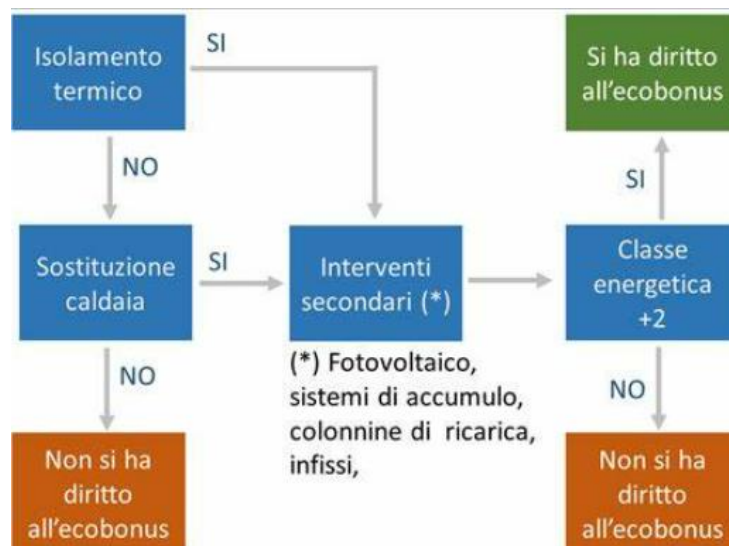


Grafico 1, Fonte: ecostili.it

Questo schema mostra come sia possibile accedere al superbonus del 110%; senza l’effettuazione di interventi trainanti che poi portino ad un miglioramento della classe energetica per almeno due classi, infatti, non è possibile accedere al 110% del bonus ma, al massimo, a misure inferiori di benefici.

INSTALLAZIONE DI COLLETTORI SOLARI

La terza categoria di interventi che dà diritto alle detrazioni fiscali IRPEF/IRES riguarda l’installazione di collettori solari. Si tratta di pannelli solari utilizzati per riscaldare l’acqua per scopi domestici, industriali o per soddisfare il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture



sportive, case di cura, istituti pubblici come scuole e università. Per questa categoria di interventi, l'importo massimo di spesa detraibile è di 60.000,00 euro.

Titolo: raffigurazione della distribuzione dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici (intervento 19 da Modelli dell'Agenzia delle Entrate), immagazzinata nel cosiddetto sistema di accumulo (intervento 20 tra quelli agevolabili) e poi distribuita agli elettrodomestici che ne necessitano.

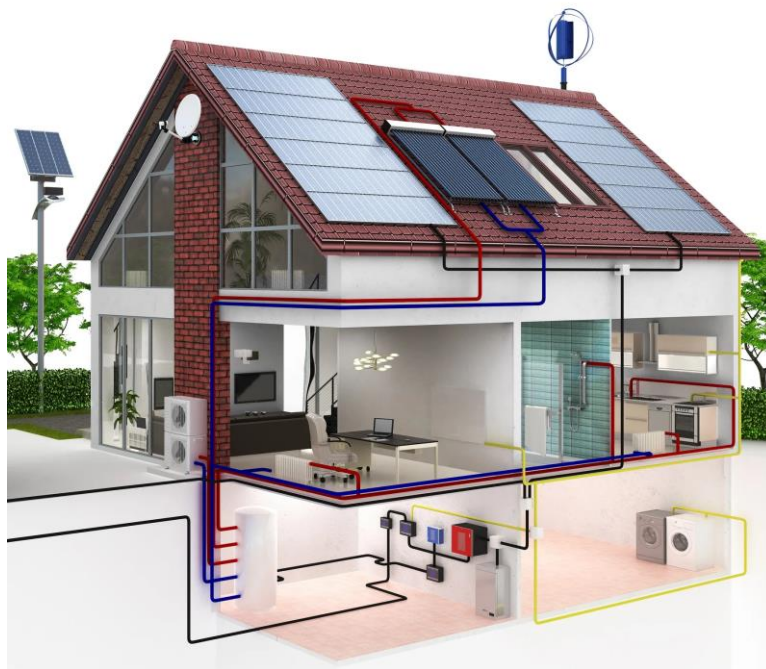


Figura 2, Fonte: trovaprezzi.it

INTERVENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Questa è la quarta categoria di interventi e racchiude operazioni inerenti agli impianti di climatizzazione invernale.

Ai fini delle spese incluse nel compimento di tale opera, sono considerate:

- lo smontaggio e la dismissione, integrale o parziale, dell'impianto sostituito
- fornitura e installazione di ogni apparecchiatura



- gli interventi idraulici e murari connessi
- spese professionali dei soggetti che per esempio possono aver redatto l'attestazione di certificazione energetica o rilasciato il visto di conformità

INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI BUILDING AUTOMATION

In questa categoria rientrano installazioni di dispositivi di *building automation*, chiamati anche dispositivi multimediali. Questi dispositivi sono progettati per monitorare, gestire e ottimizzare le funzioni e i servizi dell'edificio in maniera digitale; per esempio, è possibile controllare l'illuminazione, il riscaldamento, la ventilazione, l'aria condizionata, la sicurezza, la gestione dell'energia e altri sistemi di automazione.

Inizialmente non era stato previsto alcun limite alla detrazione per i suddetti lavori; a seguire, con il DL 63/2013 "Requisiti", all'art 14, comma 3-ter, è stato introdotto un limite di detrazione (diverso da spesa sostenuta) pari a 15.000,00 euro per unità immobiliare, se le spese sono sostenute dal 06/10/20 al 31/12/2024.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, più in generale, rientrano tra le spese detraibili quelle inerenti:

- opere edilizie, strettamente funzionali alla realizzazione di un intervento di risparmio energetico
- IVA, se sostenuta dal beneficiario
- La tassa di occupazione del suolo pubblico, se riferibile ad un intervento realizzato
- Le imposte di bollo
- Oneri pagati per concessioni, documenti per l'inizializzazione dei lavori e autorizzazioni.

Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, in quanto oggetto di una specifica agevolazione prevista, devono essere considerate separatamente ai fini della determinazione del limite di spesa detraibile.



Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni condominiali, il limite massimo di detrazione si applica a ciascuna singola unità immobiliare all'interno dell'edificio.

In altre parole, i tetti massimi di spesa detraibile o detrazione fruibile devono essere moltiplicati per il numero di unità immobiliari presenti nell'edificio, al fine di determinare il limite massimo di spesa detraibile o detrazione fruibile per l'intero edificio. Tuttavia, vi è un'eccezione per gli interventi agevolati ai sensi dell'art. 1 co. 344 della Legge 296/2006; in questo caso, l'agevolazione si applica all'intero edificio nel suo complesso e non a parti specifiche dell'edificio. L'importo di 100.000,00 euro previsto per tale agevolazione non deve essere moltiplicato, ma deve essere suddiviso tra i soggetti aventi diritto al beneficio.

Per quanto concerne le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, la detrazione spetta a ciascun singolo condomino in base alla sua quota di proprietà, calcolata in millesimi, o secondo altri criteri stabiliti conformemente agli articoli 1123 e successivi del Codice Civile. Quando un condomino effettua il pagamento delle spese a lui dovute, l'amministratore condominiale rilascia una certificazione che riporta i dettagli fiscali del contribuente, i dati catastali dell'unità immobiliare e l'importo delle spese, insieme alla percentuale millesimale attribuita a ciascun condomino. Questi millesimi sono determinati in base a tabelle millesimali e rappresentano la suddivisione delle quote di proprietà dell'edificio tra i condomini interessati.

Per approvare i lavori del super ecobonus, ci sono alcune condizioni da rispettare. Inizialmente, è necessario convocare tutti i proprietari dell'immobile (in caso di più proprietari, è sufficiente inviare la convocazione a uno di loro), come si fa per qualsiasi altra riunione condominiale. Nella seconda convocazione (solitamente la prima viene disertata), almeno un terzo dei proprietari deve essere presente di persona o tramite delega.

Per quanto riguarda l'approvazione dei lavori, ci sono due situazioni diverse da considerare. Se la decisione si basa su una diagnosi energetica effettuata da un tecnico qualificato, la maggioranza richiesta è rappresentata dagli intervenuti che possiedono almeno un terzo delle



Università
Ca'Foscari
Venezia

quote di proprietà. Se, invece, non è presente una diagnosi energetica, è necessario che la maggioranza degli intervenuti rappresenti almeno 500 quote di proprietà.

Tuttavia, è importante sottolineare che la maggioranza dei condomini non può obbligare un singolo proprietario ad eseguire lavori all'interno del suo appartamento nell'ambito dell'Ecobonus. Le decisioni prese in assemblea condominiale riguardano esclusivamente gli interventi sulle parti comuni dell'edificio.

È fondamentale ricordare che il beneficio fiscale è applicabile nell'anno in cui avviene il bonifico da parte dell'amministratore condominiale. In alternativa al criterio millesimale per la suddivisione delle spese, l'assemblea condominiale ha la facoltà di deliberare che l'esecuzione dei lavori (e di conseguenza la copertura delle spese ad essi associate) sia di competenza di un singolo proprietario o di alcuni proprietari specifici.



Titolo: i 27 interventi agevolabili

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO TRAINATO SUPERBONUS
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	X
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X
INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3		
13	Intervento antisismico	
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	
ALTRI INTERVENTI		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X
INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	

Tabella 4, Fonte: Agenzia delle entrate



La tabella 4 di cui sopra, procurata dal sito ufficiale dell' Agenzia delle Entrate, evidenzia quali siano i 27 diversi interventi agevolabili ai fini dell'ottenimento della detrazione fiscale. Sono spuntati con una "X" gli interventi considerati trainati, che necessitano quindi dell'intervento "trainante" per l'applicazione del 110% del bonus, ad esclusione degli interventi di riduzione del rischio sismico, di restauro o recupero della facciata che si trainano da soli.

Gli interventi antisismici sono di fondamentale importanza per garantire la sicurezza delle persone e delle strutture edifici in zone a rischio sismico. Questi interventi mirano a migliorare la resistenza e la stabilità delle costruzioni, riducendo così il rischio di danni gravi o catastrofici in caso di terremoto.

Di seguito, approfondiamo ulteriormente i tre interventi menzionati nella tabella di cui sopra:

Intervento 13: Questo intervento riguarda la possibilità di accedere al bonus di detrazione fiscale senza necessariamente ridurre la classe di rischio sismico dell'immobile. La detrazione fiscale è un'incentivazione offerta dal governo per incentivare i proprietari di immobili a effettuare lavori di adeguamento antisismico. Anche se l'immobile non viene portato a una classe di rischio inferiore, il bonus fiscale rappresenta un importante incentivo per incoraggiare gli interventi volti a migliorare la sicurezza sismica.

Intervento 14: Questo intervento prevede la riduzione del rischio sismico di una classe di rischio inferiore rispetto a quella originaria dell'immobile. Ciò significa che, attraverso l'applicazione di misure e tecnologie antisismiche adeguate, è possibile migliorare la resistenza dell'edificio e ridurre significativamente il pericolo in caso di terremoto. Questo intervento rappresenta un passo avanti nel garantire una maggiore sicurezza per gli occupanti dell'edificio e la salvaguardia delle proprietà.

Intervento 15: L'intervento 15 è il più ambizioso dei tre, poiché prevede il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori rispetto a quelle iniziali. Questo tipo di intervento richiede soluzioni tecniche più avanzate e investimenti significativi, ma offre una notevole protezione e resilienza contro i terremoti. Riducendo notevolmente il rischio sismico, si aumenta la



capacità dell'edificio di resistere a scosse sismiche anche di elevata intensità, proteggendo la vita delle persone e i beni materiali.

Gli interventi appena citati non solo proteggono le vite umane, ma hanno anche effetti positivi sull'economia, l'ambiente e la società nel suo complesso. Le costruzioni sicure richiedono meno costi di riparazione e ricostruzione dopo un terremoto, contribuendo a una maggiore stabilità economica e alla riduzione dei danni ambientali causati dai rifiuti e dalle demolizioni. Proprio per questi motivi si è pensato che potesse tornare utile concedere dei benefici ai soggetti che decidessero di effettuare interventi rientranti in questa categoria.

Un'ulteriore manovra, introdotta dall'art.16 com. 2 del DL 4.6.2013 n.63 (conv. L. 3.8.2013 n.90) e poi prorogata dalla legge di bilancio 2022 (art. 1 co.37 della L. 234/2021), riguarda il cosiddetto "bonus mobili". Questa Legge ha infatti introdotto la possibilità di portarsi in detrazione IRPEF il 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.

In base all'articolo 16, comma 2, del Decreto Legge 63/2013, è prevista una detrazione del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili a favore dei contribuenti che usufruiscono della detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio, come stabilito dall'articolo 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR).

Il beneficio del bonus mobili è esteso anche a coloro che, invece di richiedere direttamente la detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio come previsto dall'articolo 16-bis del TUIR, optano per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o per il cosiddetto "sconto sul corrispettivo" ai sensi dell'articolo 121 del Decreto-legge 34/2020. È fondamentale rispettare il requisito che, oltre all'acquisto di mobili o elettrodomestici, siano effettuati anche altri interventi di ristrutturazione edilizia.

L'agevolazione riguarda le spese debitamente documentate e sostenute a partire dal 6 giugno 2013 per l'acquisto dei seguenti articoli:

- 1) Mobili nuovi;



- 2) Fino al 2021, grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), comprese le apparecchiature soggette all'etichetta energetica e i grandi elettrodomestici senza obbligo di etichetta energetica;
- 3) A partire dal 2022, grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla classe A per i forni, classe E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori, e le apparecchiature soggette all'etichetta energetica.

Per poter beneficiare della detrazione del 50%, è fondamentale che i mobili e gli elettrodomestici acquistati siano destinati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto degli interventi di ristrutturazione¹³.

Le seguenti situazioni non sono ammissibili per ottenere l'agevolazione:

- Eseguire una "ristrutturazione non rientrante tra quelle di cui all'art. 16-bis del TUIR" (ad esempio, manutenzione ordinaria di un'unità abitativa);
- Rinnovare solamente l'arredamento senza effettuare interventi di recupero;
- Acquistare mobili/elettrodomestici per arredare un'abitazione di nuova costruzione.

Inoltre, è possibile usufruire della detrazione anche per l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici destinati all'arredo di ambienti diversi da quelli sottoposti a interventi edilizi (per esempio, il rifacimento del bagno consente di detrarre l'acquisto di un nuovo frigorifero).

Secondo le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, il legame tra l'acquisto di mobili e elettrodomestici e l'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione deve essere considerato in relazione all'intera proprietà immobiliare e non solamente al singolo ambiente dell'immobile stesso.

Una particolarità del suddetto bonus riguarda i beni mobili che vengono acquisiti all'estero: infatti, anche per questi, se in un secondo momento vengono destinati ad unità immobiliari site in Italia, possono condurre alla detrazione in dichiarazione dei redditi del 50% dei costi sostenuti. Il bonus mobili spetta anche nel caso in cui vengano effettuati interventi su parti comuni condominiali o quando si effettuino interventi di riduzione del rischio sismico.



Requisito imprescindibile per l'accesso a questa detrazione è che la data di inizio lavori della ristrutturazione sia antecedente la data di acquisto dei mobili. Tale data può essere comprovata da vari titoli abilitativi o comunicazioni preventive all'ASL.

Nella valutazione dei costi totali, sono comprese anche le spese relative al trasporto e all'installazione dei beni acquistati. Per quanto riguarda i metodi di pagamento, è possibile utilizzare esclusivamente bonifici bancari o postali, oltre alle carte di credito o debito, come previsto per la maggior parte degli interventi che rientrano nei benefici fiscali.

Per i lavori edili iniziati dopo il 28.05.2022 e di importo superiore a 70.000 euro, si rende necessaria anche l'indicazione dell'applicazione dei contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali nell'atto di affidamento dei lavori.

Titolo: tetti massimi di spesa ammessa per bonus mobili

Detrazioni per interventi "edilizi" post legge di bilancio 2023				
Fattispecie	Momento di sostenimento delle spese	Aliquota di detrazione		Limite massimo di spesa detraibile
Bonus mobili (art. 16 co. 2 del DL 63/2013) N.B: collegata alla detrazione IRPEF prevista dall'art. 16-bis del TUIR	Dal 6.6.2013 al 31.12.2020	Detrazione IRPEF	50%	10.000 euro
	Anno 2021			16.000 euro
	Anno 2022			10.000 euro
	Anno 2023			8.000 euro
	Anno 2024			5.000 euro

Tabella 5, Fonte: Eutekne

La detrazione di tale bonus viene ripartita nell'arco di 10 anni. Non è cedibile né per causa di morte, né in caso di cessione dell'immobile oggetto di ristrutturazione edilizia. Inoltre non è possibile né la modalità della cessione del credito né la possibilità di effettuare lo sconto in fattura.



Titolo: esempio di detrazione fiscale per acquisto mobili nel modello 730

E57	SPESE ARREDO IMMOBILI RISTRUTTURATI	NUMERO RATA	SPESA ARREDO IMMOBILE	NUMERO RATA	SPESA ARREDO IMMOBILE
		1	2	3	4
		1	9.600,00		,00

Figura 3, Fonte: Eutekne

La figura 3 è a scopo esemplificativo: qui si mostra come viene riportato in detrazione un credito, in questo caso relativo al “bonus per arredo immobili”, indicante il numero della rata (1) e l’importo della rata di riferimento (9.600,00 euro).

La Tabella dell'Agenzia delle Entrate elenca vari interventi agevolabili, tra cui l'Intervento 17: manutenzione straordinaria, restauro, recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e manutenzione ordinaria delle parti comuni di un edificio.

Ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 3 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), l'acquirente o l'assegnatario di singole unità immobiliari all'interno di edifici oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o cooperative edilizie può usufruire della detrazione IRPEF. La detrazione spetta anche se l'alienazione o assegnazione avviene entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

I beneficiari della detrazione IRPEF sono esclusivamente gli acquirenti soggetti passivi IRPEF. La detrazione ammonta al 36% del prezzo dell'unità immobiliare in modo ordinario o al 50% in modo "potenziato", con un limite massimo di prezzo ammesso di 48.000,00 euro in modo ordinario e di 96.000,00 euro in modo "potenziato".

Il "potenziamento" della detrazione al 50% e del limite massimo di spesa a 96.000,00 euro è valido fino al 31.12.2024, come disposto dall'articolo 16, comma 1 del Decreto-legge 63/2013, prorogato dalla Legge 234/2021 (legge di bilancio per il 2022).

La detrazione IRPEF può essere fruita dal beneficiario in 10 rate annuali di pari importo.



Titolo: Detrazione IRPEF

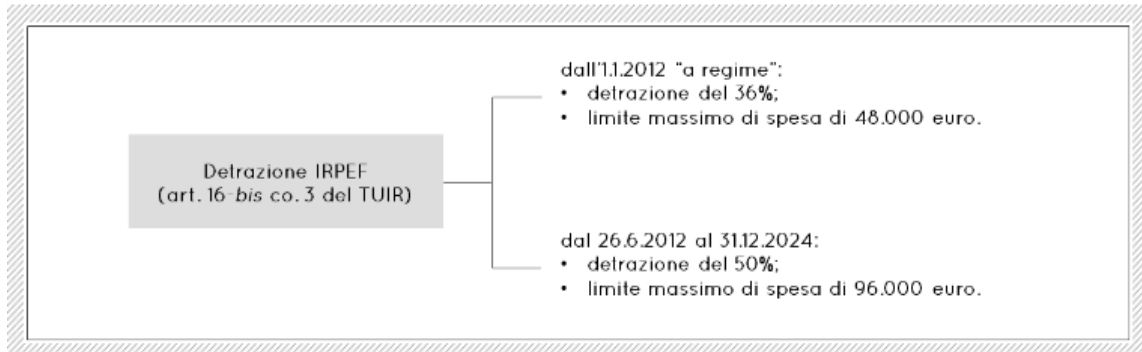


Figura 4, Fonte: Eutekne

La detrazione IRPEF "acquisti" (prevista dall'art. 16-bis del TUIR, comma 3) è concessa solo se l'acquisto riguarda un'unità immobiliare in un edificio soggetto a interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia su tutta l'area dell'edificio. Per beneficiare della detrazione, i lavori devono essere ultimati e comunicati al Comune dall'impresa che li ha eseguiti.

La detrazione spetta solo se il rogito dell'immobile avviene entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori di restauro o ristrutturazione dell'intero edificio.

L'impresa che esegue i lavori sull'intero edificio e vende le singole unità immobiliari deve essere una "impresa di costruzione e ristrutturazione immobiliare." Per essere considerata tale, l'impresa deve avere un codice ATECO appropriato o specificare l'attività di costruzione o ristrutturazione immobiliare nel suo oggetto sociale.

Se l'immobile beneficiato della detrazione viene successivamente trasferito a terzi, le quote residue della detrazione spettano all'originario beneficiario o si trasferiscono all'acquirente o erede insieme all'immobile, secondo le regole generali per le detrazioni "edilizie."

La detrazione ammonta al 36% del valore degli interventi eseguiti, che corrisponde al 25% del prezzo dell'unità immobiliare nel rogito, con un massimo detraibile di 48.000,00 euro.



Tuttavia, per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2024, l'aliquota è aumentata al 50%, con un massimo detraibile di 96.000,00 euro.

A regime, la detrazione fiscale IRPEF per gli "acquisti" (come definita nel comma 3 dell'articolo 16-bis del TUIR) spetta all'acquirente o all'assegnatario delle singole unità immobiliari. Questa detrazione viene calcolata applicando un'aliquota del 36% al valore degli interventi eseguiti, considerato in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare. Tuttavia, è importante notare che il beneficio è soggetto a un limite massimo di spesa detraibile di 48.000,00 euro.

Dal 26.6.2012 al 31.12.2024, inoltre, l'aliquota della detrazione è stata aumentata dal 36% al 50%, e il tetto massimo di spesa detraibile è stato incrementato da 48.000,00 a 96.000,00 euro.

Per esempio:

- il contribuente che il 21.12.2022 acquista un'abitazione al prezzo di 200.000,00 euro può beneficiare della detrazione del 50% su una spesa agevolata di 50.000,00 euro (25% di 200.000,00 euro), cui corrisponde dunque una detrazione IRPEF spettante pari a 25.000,00 euro;
- il contribuente che il 21.12.2023 acquista un'abitazione al prezzo di 400.000,00 euro può beneficiare della detrazione del 50% su una spesa agevolata di 96.000,00 euro (infatti il 25% di 400.000,00 euro, pari a 100.000,00 euro, è superiore al limite massimo di spesa agevolata); in questo caso spetterebbe quindi una detrazione IRPEF spettante pari a 48.000,00 euro.

Il tetto massimo di spesa agevolata (48.000,00 euro a regime, 96.000,00 euro sino al 31.12.2024) viene considerato "per immobile" e non "per acquirente".

In determinate circostanze invece, il legislatore ha ritenuto opportuno estendere alcune agevolazioni menzionate in precedenza anche al caso in cui si sostenessero spese non per l'esecuzione degli interventi agevolati, ma per l'acquisto di unità immobiliari situate in edifici sui quali sono stati effettuati gli interventi agevolati da parte dell'impresa di costruzione o



ristrutturazione immobiliare, o dalla cooperativa edilizia che mette in vendita in un momento successivo le unità immobiliari.

Queste agevolazioni "per acquisti", anziché "per interventi", sono contemplate:

- Nella normativa sulla detrazione IRPEF standard, all'articolo 16-bis comma 3 del TUIR (conosciuto come "detrazione IRPEF acquisti").
- Nella normativa sulla detrazione IRPEF/IRES transitoria nota come "sismabonus", all'articolo 16 comma 1-septies del DL 63/2013 (conosciuto come "sismabonus acquisti").

Proprio il secondo è il caso che prendiamo ora in analisi: si tratta degli interventi 26 e 27 della tabella elencante tutti gli interventi agevolabili. Sono quindi interventi di acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone che devono essere ubicate in aree a rischio sismico 1, 2 e 3. Per l'intervento 26 è previsto un passaggio a una classe di rischio inferiore, mentre per il 27 sono previsti due passaggi a due classi di rischio inferiori.

Per interventi edilizi riguardanti l'edificio preesistente è possibile, in conformità con le norme urbanistiche vigenti, apportare variazioni volumetriche (se consentite) tramite imprese specializzate nella costruzione o ristrutturazione immobiliare. Queste imprese devono aver alienato l'unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di completamento dei lavori, ampliando così l'agevolazione rispetto al precedente "bonus casa", che consentiva solo 18 mesi per l'alienazione.

Affinché si possa beneficiare dell'agevolazione, è essenziale che l'intero edificio abbia completato i lavori. La recente circolare dell'Agenzia delle Entrate del 25.06.2021 n.7 e del 25.07.2022 n.28 ha specificato che la detrazione è valida anche se l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile precedono la fine dei lavori, ma l'agevolazione fiscale sarà applicabile solo dal periodo di imposta in cui i lavori sono stati effettivamente ultimati. I lavori si considerano ultimati quando l'impresa appaltatrice deposita la comunicazione di fine lavori al Comune.

Il "sismabonus acquisti", analogo al "sismabonus", riguarda solo le spese sostenute entro il 31.12.2024. Il momento in cui la spesa è considerata sostenuta dipende dal principio di cassa, cioè la data di pagamento della spesa, se l'acquirente non svolge attività di impresa, oppure



dal principio di competenza fiscale ex art. 109 del TUIR (Trattato Unico delle Imposte sui Redditi), cioè la data di trasferimento della proprietà, se l'acquirente è un soggetto esercente attività d'impresa.

La detrazione per il "sismabonus acquisti" viene concessa in 5 rate annuali di pari importo.

Le detrazioni IRPEF/IRES per il "sismabonus acquisti" si applicano all'acquirente di unità immobiliari singole all'interno dell'edificio soggetto agli interventi edilizi previsti dalla normativa, purché tali interventi siano stati eseguiti dall'impresa di costruzione o ristrutturazione che successivamente ha venduto tali unità.

Sono idonei a beneficiare delle "detrazioni per acquisti" i seguenti soggetti:

- Proprietari dell'unità immobiliare.
- Nudo proprietari dell'unità immobiliare.
- Titolari di diritti reali di godimento sull'immobile, ad esempio uso, usufrutto o abitazione.

Un aspetto interessante riguarda l'acquisto di un immobile da parte di un soggetto non residente in Italia e senza redditi imponibili nel paese. Secondo la risposta numero 91 dell'Agenzia delle Entrate dell'8 febbraio 2021, gli acquirenti di unità immobiliari situate nell'edificio demolito e ricostruito, anche se residenti all'estero e senza redditi imponibili in Italia, possono usufruire del "sismabonus acquisti", compresa la versione superbonus al 110%. Ciò è dovuto al fatto che, con l'acquisto dell'unità immobiliare, diventano comunque titolari del reddito fondiario dell'immobile acquistato.

Requisiti necessari per accedere a questo beneficio fiscale sono:

- L'impresa che esegue i lavori di demolizione e ricostruzione deve essere una impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare
- L'impresa deve provvedere, una volta conclusi i lavori, all'alienazione dell'immobile (entro i 30 mesi già precedentemente descritti)

La detrazione può essere richiesta anche da chi acquista tramite permuta o chi utilizza l'unità immobiliare in leasing.



Inoltre, sia per il "bonus casa" che per il "sismabonus acquisti", diversamente dal "bonus casa", non è essenziale che l'immobile rientri nella categoria del gruppo A (ad esempio, A/2, A/3) e sia classificato come "casa di abitazione"; il "sismabonus acquisti" infatti compete anche in relazione agli acquisti di unità immobiliari destinate ad attività produttive e non soltanto a quelle destinate ad abitazione, come affermato dalla circ. Agenzia delle Entrate 10.6.2004 n. 24.

La detrazione fiscale IRPEF/IRES nota come "sismabonus acquisti", prevista dall'art. 16 del DL 63/2013, è concessa all'acquirente di unità immobiliari in base alla spesa sostenuta per l'acquisto di ciascuna singola unità immobiliare, come indicata nell'atto pubblico di compravendita. Quanto è possibile quindi beneficiare da questo tipo di operazioni? L'importo della detrazione è determinato nei seguenti modi:

- 1) Nel caso in cui, a seguito dell'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, il rischio sismico dell'immobile diminuisca, portando ad un abbassamento di classe di rischio, la detrazione sarà pari al 75% della spesa sostenuta per l'acquisto.
- 2) Nel caso in cui, a seguito dell'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, il rischio sismico dell'immobile diminuisca significativamente, conducendo a una riduzione di due o più classi di rischio, la detrazione sarà pari all'85% della spesa sostenuta per l'acquisto.

In entrambi i casi, la detrazione è limitata ad un massimo di 96.000,00 euro per ogni singola unità immobiliare acquistata. L'eventuale acquisto di pertinenze non va ad ampliare il tetto massimo di detrazione spettante, poiché queste sono da considerarsi parte stessa dell'immobile principale.

Inoltre, è importante sottolineare che, come nel caso del sismabonus classico, è prevista la possibilità di accedere al sismabonus acquisti nella misura massima del 110%. Questa opzione si applica in due scenari distinti:



- 1) Se l'atto di acquisto viene formalizzato entro il 30 giugno 2022, il beneficio del sismabonus al 110% è garantito.
- 2) Se l'atto di acquisto viene formalizzato dopo il 30 giugno 2022 ma entro il 31 dicembre 2022, il sismabonus al 110% è concesso solo se tutte le condizioni specificate nell'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 119 del Decreto-legge 34/2020 sono soddisfatte.

Le condizioni richieste dall'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 119 del Decreto-legge 34/2020 riguardano i seguenti punti, che devono essere verificati dagli acquirenti delle unità immobiliari:

- Deve essere stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile, regolarmente registrato.
- Devono essere stati versati acconti utilizzando il meccanismo dello sconto in fattura e deve essere stato accumulato il relativo credito d'imposta.
- Deve essere stata ottenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori strutturali.
- Deve essere stato ottenuto il collaudo degli stessi e l'attestazione del collaudatore statico, confermando il raggiungimento della riduzione del rischio sismico.
- L'immobile oggetto dell'acquisto deve essere almeno in categoria F/4 nel catasto.

Rispettando tutte queste condizioni entro il 30 giugno 2022, si avrà diritto al sismabonus al 110% senza ulteriori restrizioni. Se, invece, l'atto di acquisto viene formalizzato dopo il 30 giugno 2022 ma entro il 31 dicembre 2022, il sismabonus al 110% sarà ancora disponibile a condizione che tutti i requisiti sopra elencati siano rispettati.

Tra le ultime novità introdotte in materia "Superbonus" vi è una riforma introdotta il 27 luglio 2023. Infatti, la riforma del Superbonus fa ora parte ufficialmente del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) attraverso un capitolo distinto noto come "RepowerEu", che riceverà un finanziamento di oltre 19 miliardi di euro. Le ultime novità emerse il 27 luglio, in seguito alla riunione della cabina di regia del PNRR, indicano che 4 miliardi di euro saranno destinati all'Ecobonus. Tuttavia, questa volta la misura sarà implementata in modo più



selettivo e con una considerazione prioritaria: il reddito. L'obiettivo primario è rivolto alle famiglie che versano in situazioni di rischio di povertà energetica e ai giovani.

La natura di questo incentivo si concentra su un importante obiettivo sociale: supportare le famiglie a basso reddito che in passato non hanno potuto beneficiare degli interventi di efficienza energetica nelle loro abitazioni. Come riportato nella sintesi, si prevede l'adozione delle solite detrazioni fiscali, ma con l'introduzione di vincoli stringenti che garantiscano l'accessibilità dell'incentivo esclusivamente alle fasce con redditi bassi. Si tratta di un passo significativo per garantire che le famiglie che più ne hanno bisogno possano finalmente partecipare a questa iniziativa e migliorare la qualità delle proprie abitazioni.

Uno dei possibili approcci, simile a quanto già sperimentato per la riduzione del Superbonus sulle villette, prevede un limite di reddito fino a 15.000 euro, con la possibilità di incremento in base al numero di componenti del nucleo familiare. Inoltre, la percentuale del bonus sarà rivista: mentre attualmente si attesta al 90%, per chi ha redditi bassi sarà innalzata al 100% dell'investimento. È inoltre probabile che per questi casi sia reintrodotta anche la possibilità di uno sconto direttamente in fattura.

Il capitolo "RepowerEu" non si limita solo alle famiglie, ma si estende anche alle imprese. Più di 6 miliardi di euro saranno destinati a supportare la transizione verso una modalità di produzione più sostenibile e "verde". Le aziende avranno a disposizione un credito di imposta automatico per adottare misure che riducano il consumo energetico nei loro processi produttivi, accelerando così la decarbonizzazione. Inoltre, sono previsti contributi a fondo perduto per incentivare l'efficienza dei sistemi produttivi.

Il piano REPowerEU è un'iniziativa che si basa su tre pilastri fondamentali:

- il risparmio energetico
- la produzione di energia pulita
- la diversificazione delle fonti di approvvigionamento energetico.

L'obiettivo principale è accelerare la transizione verso un'economia basata su energie più sostenibili e ridurre la dipendenza dai combustibili fossili, in particolare quelli russi.



Il piano prevede diverse misure per raggiungere gradualmente l'indipendenza dai combustibili fossili e promuovere la transizione verde. Queste misure comprendono:

- Diversificazione del mix energetico: Promuovendo l'uso di fonti energetiche alternative al gas, petrolio e carbone, con un'attenzione crescente all'idrogeno rinnovabile.
- Cambiamenti comportamentali: Mirando a generare risparmi attraverso comportamenti energetici più efficienti da parte dei cittadini europei.
- Promozione delle fonti rinnovabili: Accelerando l'adozione di fonti di energia rinnovabile, che risultano sia più sostenibili dal punto di vista economico che ambientale.

La proposta prevede anche un aumento degli obiettivi di sviluppo delle energie rinnovabili dell'UE entro il 2030, passando dal 40% al 45%. Il piano REPowerEU mira ad aumentare la capacità complessiva di energia rinnovabile a 1.236 GW entro il 2030, rispetto ai 1.067 GW proposti inizialmente. Inoltre, è prevista una strategia per l'energia solare, con l'obiettivo di raddoppiare la capacità di energia solare fotovoltaica connessa alla rete a oltre 320 GW entro il 2025 e quasi 600 GW entro il 2030. Questi miglioramenti dovrebbero ridurre i consumi di gas naturale di circa 9 miliardi di metri cubi all'anno entro il 2027.

In generale, il piano prevede che l'adozione crescente delle energie rinnovabili possa accelerare il processo di elettrificazione, riducendo l'uso di combustibili fossili nei settori industriali, edilizi e dei trasporti. Anche i cittadini avranno un ruolo chiave nella transizione verso un'economia meno dipendente dai combustibili fossili, attraverso comportamenti più sostenibili come la riduzione dell'uso di elettrodomestici, l'adozione di modelli di mobilità più ecologici e l'efficienza energetica domestica.

La Commissione Europea supporterà i cittadini con campagne informative mirate, al fine di incoraggiare comportamenti e scelte più consapevoli. Il piano REPowerEU sarà finanziato attraverso il Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza (RRF), con gli Stati Membri che dovranno includere un capitolo REPowerEU nei loro piani nazionali.



2.3 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA E PECULIARITA' DELLA DETRAZIONE

In qualità di stagista presso KPMG ho avuto l'opportunità di specializzarmi nella revisione fiscale delle pratiche di ristrutturazione edilizia. Durante questo periodo, ho potuto approfondire i concetti strettamente connessi con il lavoro svolto, focalizzandomi sugli adempimenti necessari per fruire dell'agevolazione fiscale prevista dall'Ecobonus, nonché sulla documentazione necessaria per supportare tale processo.

Il presente sotto capitolo si propone di fornire una panoramica esaustiva di tali concetti, mettendo in evidenza i requisiti normativi e gli adempimenti fiscali che le parti interessate devono affrontare al fine di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste. Verranno altresì esaminate le procedure operative e la documentazione richiesta per poter accedere a tali vantaggi.

I modelli dell'Agenzia delle Entrate (AdE): Strumenti per l'Agevolazione Fiscale

Il primo documento che merita attenzione in questa analisi è sicuramente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, attraverso il quale, il dottore commercialista incaricato (o ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro, nonché CAF), fornisce i principali dettagli inerenti all'intervento oggetto di ristrutturazione edilizia. Nell'ambito dell'Ecobonus, infatti, l'Agenzia delle Entrate riveste un ruolo centrale nella gestione e nell'erogazione delle agevolazioni fiscali previste per gli interventi di efficienza energetica e di utilizzo di fonti rinnovabili. Al fine di garantire una corretta e uniforme applicazione delle normative vigenti, l'Agenzia ha sviluppato e messo a disposizione dei contribuenti una serie di modelli e documenti di riferimento.

I modelli dell'Agenzia delle Entrate sono strumenti di supporto indispensabili per i contribuenti che intendono accedere all'Ecobonus. Essi costituiscono una guida pratica per la corretta compilazione dei documenti richiesti, nonché per la trasmissione delle informazioni necessarie alle autorità competenti. Attraverso questi modelli, l'Agenzia cerca di semplificare



e standardizzare le procedure amministrative, al fine di agevolare i contribuenti nel processo di richiesta e di ottenimento dei benefici fiscali.

La struttura dei modelli dell'Agenzia delle Entrate rispecchia la complessità delle agevolazioni fiscali previste dall'Ecobonus. Essi comprendono sezioni specifiche per la descrizione degli interventi effettuati, la documentazione allegata, i dati anagrafici del richiedente, nonché le informazioni fiscali e contabili necessarie per la corretta determinazione delle agevolazioni. Ogni sezione dei modelli è stata progettata in modo da raccogliere le informazioni essenziali richieste dalla normativa, garantendo al contempo la chiarezza e la completezza dei dati forniti.

I modelli dell'Agenzia delle Entrate possono variare in base alla tipologia di intervento effettuato e alle specifiche esigenze richieste dalle disposizioni normative. Ad esempio, per l'efficientamento energetico di un edificio, sono previsti modelli specifici per la dichiarazione delle spese sostenute, la descrizione dei materiali utilizzati, le certificazioni energetiche e altri aspetti rilevanti. È fondamentale che i contribuenti si avvalgano dei modelli corretti e li compilino in modo accurato e dettagliato, al fine di evitare errori e ritardi nella valutazione delle richieste da parte delle autorità competenti.

Ci sono due tipologie di errori che possono essere commessi durante la compilazione dei Modelli dell'Agenzia delle Entrate:

- **Errori di tipo formale:** Questi errori sono generalmente commessi in buona fede e possono includere errori di battitura o errori nel riportare determinate informazioni. Tuttavia, l'intento è buono e non si sospetta alcuna frode, quindi non si bloccherà il trasferimento del credito generato. In questi casi, è possibile inviare una PEC all'indirizzo apposito fornito dall'Agenzia delle Entrate per segnalare gli errori formali. L'Agenzia verificherà la veridicità delle dichiarazioni e accetterà il credito.
- **Errori di tipo sostanziale:** Questi errori sono più gravi e possono indicare tentativi di frode, come la discrepanza tra gli importi dichiarati nella documentazione, il superamento della spesa ammessa o il beneficiario che non corrisponde al proprietario o all'usufruttuario



Università
Ca'Foscari
Venezia

dell'immobile. In tali casi, è necessario riformulare i Modelli e trasmetterli nuovamente. Tuttavia, bisogna fare attenzione al termine ultimo per la presentazione delle comunicazioni: per esempio, per le comunicazioni con spese di sostenimento per l'anno 2022, il termine ultimo per la presentazione era il 31/03/2023. Se è necessaria la ritrasmissione dei Modelli, sarà applicata una sanzione di 250 euro per comunicazione trasmessa come "remissione in bonis" dei nuovi Modelli generati.



Titolo: organizzazione dei quadri nel visto di conformità.

QUADRO A - INTERVENTO							
Tipologia di intervento	Intervento Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo	Edilizia libera
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ ,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1 ^a comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa		<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO			
Codice Comune	<input type="text"/>	Tipologia immobile (T/U)	<input type="checkbox"/>
		Sezione Urbana/ Comune catastale	<input type="text"/>
Foglio	<input type="text"/>	Particella	<input type="text"/> / <input type="text"/>
		Subalterno	<input type="text"/>

QUADRO C - OPZIONE				
SEZIONE I - BENEFICIARIO				
TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)				
A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO <input type="checkbox"/>		B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA <input type="checkbox"/>		
Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non truite	N. rate residue	Condominio	
<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)				
	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
2	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
3	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00
4	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="text"/> ,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO (il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)				
	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="checkbox"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="checkbox"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="checkbox"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> ,00	<input type="checkbox"/>

Figura 5, Fonte: www.agenziaentrate.gov.it,



Il Modello dell'AdE, anche detto visto di conformità, si compone così:

- Frontespizio: qui vengono inseriti i dati del beneficiario e del rappresentante del beneficiario; eventualmente viene inserita la partita iva del condominio (non nel caso di *condominio minimo*⁶) e del suo amministratore.
- Quadro A: qui si indica la tipologia dell'intervento ed i relativi costo e anno di sostenimento, oltre al Sal (stato di avanzamento dei lavori)
- Quadro B: qui vengono inseriti i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento
- Quadro C: si indica la tipologia di opzione (contributo sotto forma di sconto o cessione del credito d'imposta), nonché l'importo del credito. Nel caso in cui si tratti di interventi sostenuti su parti comuni di un condominio, all'interno di questo quadro sono inseriti anche i codici fiscali ed il relativo credito del beneficiario.
- Quadro D: qui è indicato il codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto.

La comunicazione dell'opzione per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari e sulle parti comuni degli edifici è un passaggio fondamentale che richiede l'invio esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate. Per tale scopo, è necessario utilizzare il modello specifico disponibile sul servizio web dell'Agenzia delle Entrate, accessibile tramite l'area riservata del sito internet dell'ente o tramite i canali telematici dedicati messi a disposizione dall'Agenzia. L'invio in via telematica assicura un processo rapido ed efficiente nella gestione delle comunicazioni relative all'Ecobonus, semplificando la procedura per i contribuenti e garantendo una tracciabilità sicura delle informazioni trasmesse. Una volta trasmesso il

⁶ il cosiddetto *condominio minimo*, così chiamato perché di proprietà di massimo due soggetti o avente un numero di condomini inferiore ad 8, non necessita dell'amministratore di condominio e nemmeno della partita IVA associata al condominio.



modello, l'Agenzia delle Entrate fornirà le ricevute di “avvenuto ricevimento” prima ed eventualmente di “esito di lavorazione positivo” in un secondo momento, solitamente il giorno dopo la ricezione della ricevuta precedente.

Una volta conclusa questa procedura, l'Agenzia delle Entrate renderà accessibile al beneficiario degli interventi il “cassetto fiscale”, indicante il credito accettato.

L'asseverazione: un elemento chiave per l'Ecobonus

Per gli interventi menzionati sopra, se eseguiti singolarmente senza essere parte di un intervento connesso, noto come "trainante", è necessario ottenere un documento chiamato "attestazione di congruità delle spese sostenute". Questo documento deve essere compilato e firmato da un tecnico, il quale attesta la spesa massima detraibile e la conformità tecnica degli interventi effettuati.

Nel contesto dell'Ecobonus, l'asseverazione svolge un ruolo cruciale nel processo di valutazione e verifica degli interventi effettuati per accedere agli incentivi fiscali. Essa costituisce un documento tecnico-giuridico redatto da un soggetto terzo, come un professionista abilitato o un tecnico specializzato (ad esempio, un geometra o un ingegnere). Lo scopo dell'asseverazione è attestare la conformità dell'intervento alle normative specifiche e ai requisiti richiesti per beneficiare dell'Ecobonus.

In questo sotto capitolo, esploreremo l'importanza dell'asseverazione nell'ambito dell'Ecobonus, analizzando la sua struttura, le finalità e il ruolo che svolge nel processo di richiesta e erogazione degli incentivi fiscali.

L'asseverazione rappresenta un documento di rilevanza tecnica e legale che garantisce l'affidabilità e la correttezza degli interventi effettuati. Esso fornisce una certificazione indipendente riguardo alla qualità dell'intervento, verificando che sia stato realizzato in conformità alle disposizioni normative e che rispetti i criteri di sostenibilità e efficienza energetica richiesti.



La struttura dell'asseverazione può variare a seconda del tipo di intervento e delle specifiche normative che regolamentano l'Ecobonus. Tuttavia, in generale, l'asseverazione include informazioni dettagliate sull'intervento effettuato, come una descrizione tecnica degli interventi, i materiali utilizzati, i risultati delle analisi energetiche (APE, attestazione di prestazione energetica), i certificati di conformità e altri dati tecnici pertinenti. Nel caso di interventi che influiscono sulla classe energetica dell'immobile oggetto di manutenzione, come ad esempio l'isolamento termico, è indispensabile ottenere un'attestazione di prestazione energetica prima e dopo l'intervento. Tale attestazione deve dimostrare che, al termine dei lavori, si sia ottenuto un miglioramento di almeno due classi energetiche (salvo il caso in cui l'immobile oggetto di interventi fosse già classificato in "Classe A", in tal caso si renderebbe sufficiente anche un singolo salto di classe). Senza questo miglioramento, i beneficiari non possono usufruire della detrazione per le spese sostenute nell'ambito dell'ecobonus/superbonus. All'interno di questo documento sono elencati gli interventi effettuati con le relative spese ammissibili e le spese effettivamente sostenute. È fondamentale, ai fini della validità della pratica, che la spesa ammissibile sia pari a quanto risulta da Modelli e pari o inferiore alle fatture fornite proprio in asseverazione (difatti è possibile sfiorare i tetti massimi di spesa ammessa ma non è possibile accedere al credito per la parte eccedente). Esistono criteri specifici per determinare la spesa ammissibile, che variano a seconda del tipo di intervento e della categoria dell'immobile sul quale è stato realizzato. All'interno dell'asseverazione, ci sono altri documenti che devono essere allegati e che sono di fondamentale importanza. Uno di questi è la polizza del tecnico asseveratore. Questa polizza deve essere valida per l'intero periodo in cui è stata rilasciata l'asseverazione e deve avere una copertura sufficiente per almeno il costo totale degli interventi effettuati nel contesto specifico indicato nell'attestazione. La polizza del tecnico asseveratore rappresenta una garanzia aggiuntiva che assicura la protezione finanziaria nel caso in cui si verificano eventuali problemi o controversie legate agli interventi stessi. È importante che questa polizza sia adeguata e sufficiente per coprire le eventuali spese o danni che potrebbero sorgere durante l'esecuzione degli interventi. La sua validità e copertura devono essere verificate attentamente, poiché rappresentano un elemento di tutela sia per il beneficiario che per il



tecnico stesso. In questo modo, si garantisce che tutte le parti coinvolte abbiano una protezione adeguata nel corso del processo.

Alla conclusione di questo documento si troveranno le fatture, le quali devono essere redatte con la descrizione dettagliata degli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti alle detrazioni fiscali dell'ecobonus. È fondamentale che le fatture riportino i riferimenti normativi dell'ecobonus, in modo da attestare in modo inequivocabile che si riferiscano agli interventi per i quali si richiede la detrazione fiscale. L'importo totale delle fatture presenti all'interno dell'asseverazione deve essere almeno uguale al costo indicato nei modelli AdE e alla spesa ammessa dichiarata nell'asseverazione stessa. È importante che ci sia coerenza e congruenza tra questi dati per garantire la validità delle richieste di detrazione.

A seconda che si tratti di cessione del credito o sconto in fattura, potrebbero essere presenti anche i bonifici, che devono assolutamente essere “parlanti”; questi devono essere redatti in modo chiaro e dettagliato, riportando le informazioni dell'ordinante, del beneficiario, il riferimento alla legge sulle detrazioni fiscali e l'importo specifico. Queste informazioni devono essere riportate in modo esplicito per garantire la tracciabilità e la conformità delle transazioni.

Infatti, Ai sensi dell'art. 6 co. 1 lett. e) del DM 6.8.2020 "Requisiti", i soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica mediante bonifico bancario o postale dal quale risultino:

- il numero e la data della fattura;
- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).



L'accuratezza e la completezza di tutte le documentazioni presenti in asseverazione sono fondamentali per garantire il successo delle richieste di detrazione e per assicurare che tutti i requisiti legali siano soddisfatti.

Di fondamentale importanza è il codice ASID, che deve essere presente in tutte le pagine dell'asseverazione, questo viene assegnato dall'ENEA.⁷

Il codice ENEA viene assegnato dall'ENEA stesso a ciascun intervento di ristrutturazione edilizia per il quale si richiede la detrazione fiscale. Questo codice identifica in modo univoco l'intervento e serve a tracciare e monitorare le informazioni relative all'efficienza energetica e alle caratteristiche dell'immobile. Nell'ambito delle asseverazioni, il codice ENEA viene inserito come parte integrante della documentazione presentata per attestare che gli interventi effettuati rispettino le norme e i requisiti per beneficiare dell'ecobonus. È una prova concreta dell'avvenuta comunicazione registrazione dell'intervento presso l'ENEA e deve corrispondere al codice inserito nei visti di conformità. L'asseverazione deve essere trasmessa all'ENEA, attraverso il sito internet appositamente predisposto, entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Dopo la trasmissione il soggetto che ha inviato telematicamente la documentazione riceverà una ricevuta informatica.

Il termine di 90 giorni per l'invio della documentazione all'ENEA inizia a decorrere dalla data del cosiddetto "collaudo" dei lavori, o dalla certificazione della funzionalità dell'impianto se pertinente. Non importa quando siano effettuati i pagamenti. Se il collaudo non è richiesto per il tipo di intervento effettuato (ad esempio, la sostituzione di finestre con infissi), la data di completamento dei lavori può essere comprovata con la documentazione emessa dal soggetto che ha eseguito i lavori (o dal tecnico che compila la scheda informativa). Una dichiarazione del contribuente resa in forma di autocertificazione non è considerata valida per questo scopo.

⁷ ENEA sta per "Agenzia Nazionale per le Nuove Tecnologie, l'Energia e lo Sviluppo Economico Sostenibile", un ente governativo italiano responsabile della promozione e dello sviluppo delle politiche energetiche e ambientali.



In sostanza, il codice ENEA rappresenta una sorta di "etichetta" univoca e riconoscibile che identifica l'intervento specifico nell'ambito del sistema di detrazione fiscale. È possibile correggere la precedente comunicazione, creandone una nuova che va automaticamente ad annullare la precedente; questo è possibile solo però se non è già stata trasmessa l'asseverazione dello stato di avanzamento lavori successivo; in ogni caso questa modifica deve avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

L'asseverazione è supportata da una relazione tecnica, che fornisce una valutazione accurata degli interventi e verifica il raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica o utilizzo di fonti rinnovabili.

Il contribuente può correggere eventuali errori nella scheda informativa inviata all'ENEA, anche dopo la scadenza prevista. È possibile rettificare errori materiali relativi a:

- Dati personali
- Dati dell'immobile
- Importi di spesa

La rettifica avviene inviando una nuova comunicazione che sostituisce quella precedente. La rettifica deve essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per calcolare correttamente la detrazione. Non è necessario rettificare la scheda informativa se sono stati indicati nominativi diversi o non sono segnalati più beneficiari, ma il contribuente deve dimostrare il sostegno dell'onere con documenti validi.

Nel caso in cui il contribuente abbia omesso di comunicare correttamente all'ENEA, è possibile mantenere il diritto alla detrazione a condizione che non sia stata rilevata la violazione o che non siano state avviate attività di controllo amministrativo di cui l'autore sia stato formalmente informato. Per regolarizzare la situazione e ottenere la remissione in bonis, il contribuente deve adempiere alle seguenti azioni:

- Effettuare la comunicazione o completare l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile.



- Contestualmente, versare l'importo corrispondente alla sanzione minima (250,00 euro) utilizzando il modello F24 senza possibilità di compensazione.

L'asseverazione rappresenta uno strumento essenziale per dimostrare la conformità dell'intervento agli standard richiesti e garantire la validità delle richieste di agevolazione fiscale presentate all'Agenzia delle Entrate. Essa fornisce un'attestazione oggettiva e affidabile, semplificando il processo di valutazione da parte delle autorità competenti. Secondo quanto stabilito dall'articolo 14, comma 3, del Decreto-legge 63/2013, le detrazioni fiscali IRPEF/IRES previste per gli interventi di riqualificazione energetica possono essere utilizzate per ridurre l'imposta lorda nella dichiarazione dei redditi.

Tuttavia, per le spese sostenute tra il 2020 e il 2024 (2025 per il superbonus), anziché utilizzare direttamente le detrazioni nella propria dichiarazione, il contribuente ha la possibilità di optare per la cessione o lo sconto sul corrispettivo ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Legge 34/2020.

Nel caso in cui vengano effettuati interventi su parti comuni condominiali, si rende necessaria ulteriore documentazione:

- Copia della delibera assembleare, verbale d'assemblea, in cui si dichiara l'ordine del giorno, i convocati e i presenti, nonché la loro rappresentanza in termini di millesimi rispetto ai 1000/millesimi dell'edificio e l'approvazione dell'esecuzione dei lavori con cessione/sconto.
- Copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese.
- Dichiarazione dell'amministratore di condominio in cui si identifichino il condominio ed il suo codice fiscale, i condòmini e le spese sostenute.

Se l'impresa che svolge i lavori emetta una fattura unica intestata al condominio ed il pagamento viene effettuato tramite bonifico agevolato da un condòmino amministratore, gli altri condòmini devono indicare nella loro dichiarazione dei redditi il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i pagamenti per conto di tutti i proprietari.



Successivamente, la ripartizione delle spese dovrebbe essere effettuata in base all'accordo di ripartizione concordato tra i comproprietari, che rispecchia le quote di proprietà, nel caso in cui non sia disponibile una tabella millesimale.

In base alle nuove disposizioni introdotte, i benefici previsti per determinati interventi non possono essere concessi a meno che nell'atto di affidamento dei lavori (contratto d'appalto) non sia specificato che tali lavori vengono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile. Questi contratti sono stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali più rappresentative a livello nazionale, secondo quanto stabilito dall'articolo 51 del decreto legislativo n. 81 del 15 giugno 2015.

Per quanto riguarda gli interventi agevolati soggetti a questa condizione, rientrano solo i lavori edili con un importo superiore a 70.000 euro.

Questi contratti collettivi nazionali nel settore edile sono accordi negoziati tra le organizzazioni rappresentative dei datori di lavoro e dei lavoratori del settore. Questi contratti stabiliscono le condizioni di lavoro, i diritti e gli obblighi delle parti coinvolte, nonché le norme e i regolamenti che regolano l'occupazione nel settore edile.

Le disposizioni relative alle detrazioni fiscali per gli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali possono comportare alcune implicazioni specifiche in caso di trasferimento di proprietà o decesso dell'avente diritto.

Nel caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare, non utilizzando in tutto o in parte le detrazioni fiscali, queste possono spettare all'acquirente persona fisica per i periodi d'imposta rimanenti, salvo diverso accordo tra le parti.

Nel caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale può essere trasferita integralmente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

L'ENEA, in relazione agli interventi di riqualificazione energetica che consentono di beneficiare della detrazione fiscale, è responsabile di effettuare controlli sulla prestazione energetica degli edifici. Questi controlli possono essere condotti in modo documentale o attraverso ispezioni



in loco, anche a campione. Tali controlli sono finalizzati a verificare il rispetto dei requisiti tecnici stabiliti per ottenere le detrazioni fiscali.

Il Ministero dello Sviluppo Economico, a sua volta, è responsabile della rendicontazione delle spese relative al programma di controlli effettuati dall'ENEA e dell'erogazione dei relativi importi.

Queste disposizioni sono stabilite per garantire che le detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica siano concesse in conformità alle normative vigenti e ai requisiti tecnici stabiliti.

La possibilità di cedere la detrazione ottenuta dagli interventi di riqualificazione energetica dipendeva dal momento in cui si sostenevano le spese. Tuttavia, a partire dal 17 febbraio 2023, le nuove disposizioni introdotte dal Decreto Legge n. 11 del 16 febbraio 2023 hanno praticamente eliminato la possibilità di cedere il credito relativo alla detrazione per interventi "edilizi" o di ottenere uno sconto sul corrispettivo, come previsto dall'articolo 121 comma 1 lettera a) e b) del Decreto Legge 34/2020.

Tuttavia, esistono alcune clausole di salvaguardia che consentono ancora, anche dopo il 17 febbraio 2023, di optare per la cessione o lo sconto.

Titolo: Scadenze CILAS

Superbonus 2023 al 110 per cento	Data della delibera	Scadenza per ottenere la CILAS
Condomini	Entro il 18 novembre	31 dicembre 2022
Condomini	Tra il 19 e il 24 novembre	25 novembre 2022
Edifici da due a 4 unità	-	25 novembre 2022

Tabella 6, Fonte: Eutekne



Secondo la descrizione sopra riportata, permane la possibilità di accedere allo sconto o cessione del Superbonus al 110 per cento, se vengono rispettati i requisiti indicati. Se, quindi, per esempio, la delibera di approvazione lavori è stata emessa il 18 novembre ed è stata presentata al Comune la *Cila*⁸ entro il 31 dicembre, allora vi è la possibilità di procedere alla cessione o sconto degli interventi Superbonus. Nel caso di abitazioni unifamiliari, o comunque edifici da 2 a 4 unità, non si rende necessaria la delibera di approvazione dei lavori.

Tra gli altri documenti allegati necessari per procedere con l'esecuzione dei lavori, è richiesta la "Notifica preliminare dell'avvio dei lavori all'azienda sanitaria locale". Per determinare se è necessaria, fare riferimento al punto "i" della Cilas, dove viene indicato se è richiesto o meno ottenere tale documento. È responsabilità esclusiva del committente o del direttore dei lavori adempiere a questo obbligo. Infatti, l'apertura di un cantiere comporta una serie di norme da seguire, soprattutto per garantire la sicurezza dei lavoratori. La notifica preliminare ASL è un obbligo che richiede al committente o al responsabile dei lavori di inviare, prima dell'inizio dei lavori, una notifica di apertura del cantiere all'Azienda sanitaria locale e alla Direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti. La notifica può essere inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite sistema telematico, a seconda delle Regioni che utilizzano sistemi informativi.

È evidente che la mancata produzione di tale documento costituisce una irregolarità nella documentazione presentata per ottenere agevolazioni fiscali.

⁸ La CILAS è un titolo abilitativo che deve essere presentato al Comune prima dell'inizio dei lavori. È richiesto per una varietà di interventi edilizi, come ristrutturazioni, nuove costruzioni e lavori di manutenzione. Nel documento, è necessario indicare se gli interventi previsti sono agevolati dal Superbonus 110%, se sono finalizzati alla riqualificazione energetica o al miglioramento sismico. Non è necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile, ma è richiesta una descrizione breve degli interventi.



Titolo: esempio di Notifica preliminare Asl, ai sensi dell'art. 99, d.lgs. 81/2008.

NOTIFICA PRELIMINARE (art. 99 d.lgs. 81/2008)	
Spett.le Direzione Provinciale del Lavoro Servizio Ispezioni del Lavoro Via, n. - cap città	
Spett.le Azienda A.S.L. Servizio Pre S.A.L. Via n. -	
Oggetto: Notifica preliminare ai sensi dell'art. 99 d.lgs. 81/2008 1° Notifica Aggiornamento	
Si comunica che in data verrà aperto il cantiere di seguito specificato.	
1) <i>Data della presente comunicazione:</i>	
2) <i>Indirizzo del cantiere:</i> Via n. - cap città/ Municipio	
3) <i>Committente:</i> - C.F. - residente in Via n. - cap Città	
4) <i>Natura dell'opera: Lavori di</i> da eseguire nell'immobile - "....."	
5) <i>Responsabile dei lavori:</i> - C.F. - residente in Vian. - cap città	
6) <i>Progettista e Direttore dei Lavori: arch.</i> studio in Via n. cap città, C.F., Ordine Architetti di n., cell. e-mail: - posta certificata.....;	
7) <i>Coordinatore della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione: arch.</i> studio in Via n. cap Roma, C.F., Ordine Architetti di n., cell. e-mail: - posta certificata	
8) <i>Data presentazione</i> presso: prot.	
9) <i>Data presunta di inizio lavori:</i>	
10) <i>Durata presunta del cantiere:</i> giorni lavorativi n. (.....)	
11) <i>Numero massimo presunto dei lavoratori presenti sul cantiere:</i> n. ... (.....).	
12) <i>Numero massimo di imprese sul cantiere:</i> n. (.)	
13) <i>Numero massimo di lavoratori autonomi presenti sul cantiere:</i> n. (.....)	
14) <i>Imprese e/o lavoratori autonomi già selezionati:</i>	
• Impresa Appaltatrice -	
•	
- Indirizzo: Via n., (.....) cap	
- Telefono	
- P.IVA:	
- Codice Fiscale:	
- INPS sede din. INAIL:	
- N. REA:	
• Impresa installatrice de	
•	
- Indirizzo: Via n., (.....) cap	
- Telefono	
- P.IVA:	
- Codice Fiscale:	
- INPS sede din. INAIL:	
- N. REA:	
• Impresa esecutrice de	
•	
- Indirizzo: Via n., (.....) cap	
- Telefono	
- P.IVA:	
- Codice Fiscale:	
- INPS sede din. INAIL:	
- N. REA:	
15) <i>Ammontare complessivo presunto dei lavori:</i> €	
Il Committente	
Allegati Fotocopia Documento Identità	

Figura 6, Fonte: ediltecnico



Il documento in questione deve essere fornito quando si verificano le seguenti situazioni:

- In cantiere operano contemporaneamente o anche non contemporaneamente più imprese.
- All'interno del cantiere opera una singola impresa, ma con l'impiego di una forza lavoro pari o superiore a 200 persone al giorno.

La correttezza e la completezza della documentazione relativa alla prevenzione degli infortuni e alla tutela della salute dei lavoratori (come il Piano di Sicurezza e Coordinamento, la notifica preliminare, ecc.) non solo sono adempimenti obbligatori stabiliti dalle norme sulla sicurezza, ma costituiscono anche una condizione necessaria per poter beneficiare delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni o altri interventi rientranti in questo ambito.

Tra la documentazione da conservare ed esibire in caso di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, è inclusa la notifica preliminare ASL.



Titolo: DSAN, dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà del beneficiario

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ

(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a: _____
(prov. _____) il _____, codice fiscale: _____ residente
in _____⁵, in qualità di

- persona fisica
- legale rappresentante

di Istituto autonomo case popolari ("I.A.C.P.), Associazione o Società Sportiva dilettantistica, Onlus o ente assimilato, Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa⁽⁶⁾ detentrica dell'unità immobiliare sita in _____⁷ (l'"Unità Immobiliare"), in relazione agli interventi oggetto di agevolazione fiscale di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (c.d. *Superbonus*, gli "Interventi Agevolati"), consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del d.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

DICHIARA

- che
 - il sottoscritto _____
 - l'entità legale rappresentata _____⁹ consegue, alla data della presente dichiarazione, redditi assoggettati ad imposizione in Italia;
- che gli Interventi Agevolati
 - da avviare in data _____
 - ultimati in data _____, consistono nell'impresa appaltatrice dei servizi edili _____¹⁰ consistono nelle opere edilizie come indicate all'interno dell'Appendice allegata alla presente dichiarazione;

Figura 7, Fonte: Leader110.it

Uno altro allegato di grande importanza per l'approvazione della formazione del credito derivante dagli interventi è la "Dichiarazione sostitutiva d'atto notorio". È compito del beneficiario degli interventi compilare questo documento. Nella prima parte della dichiarazione vengono forniti i dati identificativi del richiedente e una parte più significativa in cui si attesta che il richiedente è soggetto a imposizione fiscale in Italia. Questo è essenziale



per poter beneficiare degli incentivi fiscali e, eventualmente, cedere il credito generato. Senza questa peculiarità il soggetto potrebbe infatti generare un credito “falso” e poi ricavarne della liquidità attraverso la cessione ad altri soggetti o enti.

In seguito, nello stesso documento, sono invece forniti altri dati, quali per esempio i dati catastali dell’immobile oggetto di interventi e una attestazione in cui il committente si dichiara proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento oppure ancora locatario/comodatario; in quest’ultima ipotesi dovrà essere fornito apposito contratto protocollato in cui si attesti che effettivamente il beneficiario degli interventi sia locatario/comodatario dell’abitazione.

Tra i documenti fondamentali da considerare per l'ottenimento delle detrazioni fiscali, vi è anche la certificazione SOA. Questo certificato, abilitante ai fini dell’esecuzione di lavori pubblici e privati, è regolato dall'art. 84 del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 50/2016) e dal Titolo III del Regolamento Appalti (Dpr 207/2010), è richiesto alle imprese che desiderano eseguire lavori pubblici sin dal 2000 e viene rilasciato da Organismi di Attestazione autorizzati. Tuttavia, è importante sottolineare che, a seguito della Legge di conversione del DL 21/2022, è stato introdotto un obbligo aggiuntivo per tutti gli esecutori di lavori privati, il cui valore superi € 516.000 e che beneficino di agevolazioni fiscali come il Superbonus110, il Sisma bonus, l'installazione fotovoltaica, la ristrutturazione delle facciate, ecc. Questi soggetti sono tenuti a sottoscrivere il contratto entro il 31/12/2022 per ottenere la certificazione SOA. Pertanto, la valutazione e l'analisi di questo documento sono di vitale importanza per accedere alle agevolazioni fiscali previste.

Un ultimo allegato, tra i più rilevanti ai fini dell’accettazione della cessione del credito, è l’attestazione di atto notorio – CCNL edilizia. Il seguente documento solitamente viene compilato dal legale rappresentante dell’impresa appaltatrice dei lavori ed è importante perché mette in evidenza quali siano i contratti collettivi applicati nel settore edile, nazionale e territoriale dalle associazioni.



Titolo: attestazione d'atto notorio, CCNL

**Attestazione di atto notorio CCNL edilizia: comma 43-bis dell'articolo 1 L. 234/2021, aggiunto dall'art. 28-
quater del DL 4/2022 conv. con modificazioni dalla L. 25/2022**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ
(articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)**

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____, prov. ____
il _____ residente a _____, prov. ____, codice fiscale
_____, in qualità di _____
dell'impresa _____, codice fiscale _____, con
riferimento al cantiere sito in _____, prov. ____, Via _____, n. _____,
in relazione al quale è stato sottoscritto in data¹ _____, il contratto di appalto/affidamento n° _____, con
il committente _____, codice fiscale, _____,
per un importo complessivo pari ad euro _____ (IVA esclusa) consapevole delle implicazioni
penali previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e delle conseguenze di cui all'articolo 21 della
legge n. 241/1990 in caso di dichiarazioni mendaci o false attestazioni, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n.
300/1992 e degli articoli 46 e 47 del citato D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

(barrare le opzioni di interesse)

- di essere soggetto all'applicazione del comma 43-bis dell'articolo 1 della legge n.234/2021 e pertanto
di applicare i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni
datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale ai sensi dell'articolo
51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. Si indicano di seguito i codici CNEL, del contratto
collettivo applicato:

(barrare le opzioni di interesse)

- F012
- F015
- F018

Dichiara altresì di aver indicato i riferimenti dei contratti collettivi del settore edile applicati
all'interno dell'atto di affidamento e all'interno delle fatture emesse (da emettere)² in relazione

Figura 8, Fonte: KPMG



Un altro documento che merita particolare attenzione, soprattutto per quanto riguarda nello specifico gli interventi di installazione dei pannelli fotovoltaici, è il contratto GSE⁹. In virtù di tale accordo, il beneficiario dei bonus o il comproprietario si impegna a cedere al GSE l'energia non autoconsumata. La retribuzione per questo scambio è determinata mediante appositi prezziari che variano in base al tipo di pannello installato e viene erogata mensilmente, con un limite massimo annuo di 10.000 euro. Questo contratto riveste un'importanza cruciale per poter accedere ai benefici fiscali previsti per gli interventi di installazione dei pannelli fotovoltaici.

2.4 Normative negli altri paesi europei in materia di efficienza energetica degli edifici e riqualificazione energetica

Dopo aver esaminato il sistema complesso dei bonus edilizi dal punto di vista normativo, è interessante esaminare l'approccio adottato dai principali paesi europei nei confronti degli impegni assunti per la riduzione delle emissioni e le politiche da essi implementate.

In Francia, ad esempio, è stata introdotta la politica denominata "*MaPrimeRenov*". Fin dall'inizio, è stata adottata una suddivisione delle famiglie in fasce di reddito, evitando così uno dei problemi riscontrati nella politica italiana, ovvero l'assegnazione di bonus a chi non ne aveva effettivamente bisogno per eseguire lavori di ristrutturazione. In Francia, l'ammontare dell'incentivo governativo è basato sul reddito familiare e sulla metratura dell'edificio oggetto degli interventi. A titolo esemplificativo, per lavori di isolamento termico, lo Stato sovvenziona 75 euro al metro quadrato per le famiglie a reddito più basso, mentre per quelle con un reddito più elevato fornisce un finanziamento compreso tra 7 e 15 euro al metro quadrato per i lavori.

⁹ GSE: *gestore dei servizi energetici*, è una società per azioni italiana, interamente partecipata dal Ministero dell'economia e delle finanze. Il core business di questa società è di promuovere lo sviluppo sostenibile italiano, tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili e l'efficientamento energetico.



Nel Regno Unito, non vi sono incentivi statali a fondo perduto, ma dal 1° gennaio 2018 è stato vietato stipulare contratti di locazione per abitazioni o negozi che non raggiungano almeno la classe energetica E. Questo obbligo è stato esteso anche ai contratti preesistenti da aprile 2020. La politica britannica si basa quindi su prestiti agevolati, ad esempio, per migliorare la classe energetica di un edificio a E, sono previsti prestiti a tassi agevolati con un massimale di spesa di 3.500 sterline, pari a circa 3.900 euro.

In Germania, il Governo ha significativamente aumentato i finanziamenti per gli interventi di efficienza energetica. In questo paese, è possibile dedurre il 20% del costo degli interventi dalla dichiarazione dei redditi, con un massimale di 200.000 euro, da ripartire nell'arco di tre anni; questa agevolazione sarà in vigore fino alla fine del 2029.

Si può quindi notare che, rispetto ad altre potenze europee, la politica italiana è decisamente quella con il maggior costo, l'unica in grado di coprire interamente o in gran parte le spese sostenute per il miglioramento dell'efficienza energetica. L'Italia ha introdotto bonus in base al reddito e ha ridotto le percentuali di agevolazioni fiscali accumulate solo in un secondo momento. Se da un lato è stata una manovra molto costosa per il paese, dall'altro è stata quella rispetto ai concorrenti che ha mosso il maggior numero di lavori e quindi di miglioramento all'ambiente.



3.

ANALISI COSTI-BENEFICI DEGLI ECOBONUS

INTRODUZIONE

Il terzo capitolo di questa tesi si concentra sull'analisi costi-benefici degli ecobonus, esaminando gli impatti finanziari ed economici di tali politiche su una gamma diversificata di attori coinvolti. Saranno presi in considerazione soggetti chiave che svolgono ruoli fondamentali in questo contesto, tra cui proprietari immobiliari, istituti finanziari, aziende del settore edilizio e l'amministrazione pubblica. Ognuno di questi attori gioca un ruolo cruciale nel determinare l'esito complessivo degli ecobonus, influenzando sia le decisioni di investimento che il conseguente ritorno sull'investimento. Nel prosieguo del capitolo, verranno esaminati dettagliatamente gli impatti specifici di tali politiche su ciascuno di questi attori e le implicazioni per la sostenibilità economica e ambientale.

3.1 CONTESTO GEOPOLITICO ED ECONOMICO DURANTE IL “BOOM” DELL’ECOBONUS

Prima di addentrarci nell'analisi dettagliata dei costi sostenuti e dei benefici ottenuti dagli interventi di riqualificazione energetica, è fondamentale fornire un quadro esaustivo della situazione in cui si trovavano sia l'Italia che l'Europa durante il culmine dell'espansione dei vantaggi fiscali. In questo contesto, si rende necessario comprendere le condizioni



economiche, le politiche energetiche adottate e gli obiettivi di sostenibilità che hanno plasmato il panorama di quel periodo.

Nel periodo compreso tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022, si è delineato un quadro caratterizzato dal consolidamento di una concatenazione di criticità che sta influenzando in modo significativo le prospettive di ripresa socioeconomica successiva alla pandemia. Questo contesto è stato ulteriormente marcato dall'invasione russa del territorio ucraino nel febbraio 2022, evento che ha aggravato e reso persistenti alcune delle conseguenze naturali dell'incremento dell'attività economica (accompagnato da tensioni inflazionistiche) verificatosi in seguito all'allentamento delle restrizioni sulla circolazione e la produzione.

L'analisi del Prodotto Interno Lordo (PIL) italiano, basata sui dati resi disponibili dall'Istat, rivela un aumento del 6,7% in volume tra il 2020 e il 2021, superiore di circa un punto e mezzo rispetto alla media dell'Unione Europea (5,3%). Tale ripresa è stata guidata da tutti i componenti del PIL, con un notevole incremento degli investimenti fissi lordi del 19,4%, tra cui spicca il +26% del settore delle costruzioni, strettamente connesso con i bonus edilizi, protagonisti della seguente tesi.

Le forniture di gas russo all'Europa, da tempo elemento chiave nell'equazione economica ed energetica, hanno assunto un ruolo cruciale nella valutazione dell'incertezza connessa a entrambi gli aspetti. Già nell'autunno del 2021, i prezzi dell'energia hanno iniziato a crescere a causa delle strozzature nelle catene di approvvigionamento dovute alla rivitalizzazione delle attività economiche dopo le restrizioni imposte dalla pandemia. Il settore del gas naturale ha subito particolari turbolenze, accentuate dal rallentamento delle forniture russe e dall'urgente necessità di accumulare riserve per l'inverno. Secondo la Commissione Europea, nel 2021 i prezzi del gas naturale all'ingrosso sono aumentati del 429% rispetto al 2019, influenzando anche il prezzo dell'energia elettrica che ha registrato un incremento del 230%.

Questo repentino aumento dei prezzi energetici ha generato una spinta inflazionistica sia nei consumi che nella produzione industriale. L'indice medio armonizzato dei prezzi al consumo dell'Unione Europea ha raggiunto il 2,9% nel 2021, avvicinandosi al record del 3,1% del 2011.



Questo incremento è stato guidato dalle spese energetiche, in particolare nei trasporti (+6,8%) e nelle voci di consumo come abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili (+6,8% e +4,8% rispettivamente).

Titolo: Andamento del prezzo del gas naturale per un consumatore domestico nel mercato tutelato

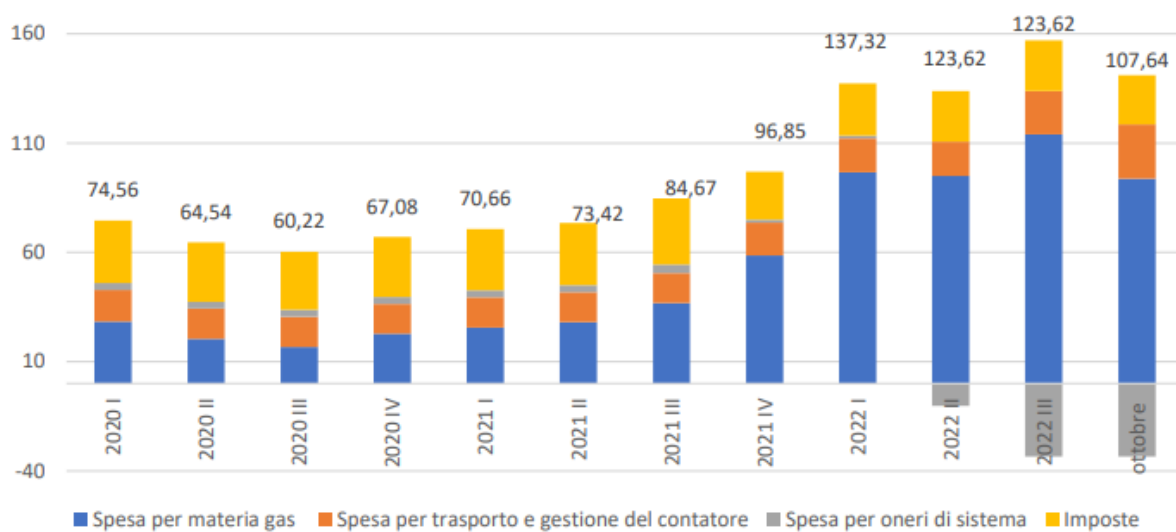


Grafico 2, Fonte: ARERA

Dal grafico 2 di cui sopra si evince che l'evoluzione dei costi del gas naturale ha manifestato notevoli fluttuazioni nel biennio 2020-2022. Qui viene illustrato chiaramente questa tendenza crescente, delineando l'aumento dei prezzi del gas naturale destinato alle utenze domestiche all'interno del mercato regolamentato. In particolare, la rappresentazione grafica riflette l'andamento dei prezzi per un consumo medio annuo di 1.400 metri cubi (mc) di gas, tipico di una famiglia standard. Emerge chiaramente come il valore massimo, pari a 137,32 cEUR/mc, sia stato raggiunto nel primo quadrimestre del 2022.



Titolo: Andamento del prezzo dell'energia elettrica per un consumatore domestico nel mercato di maggior tutela

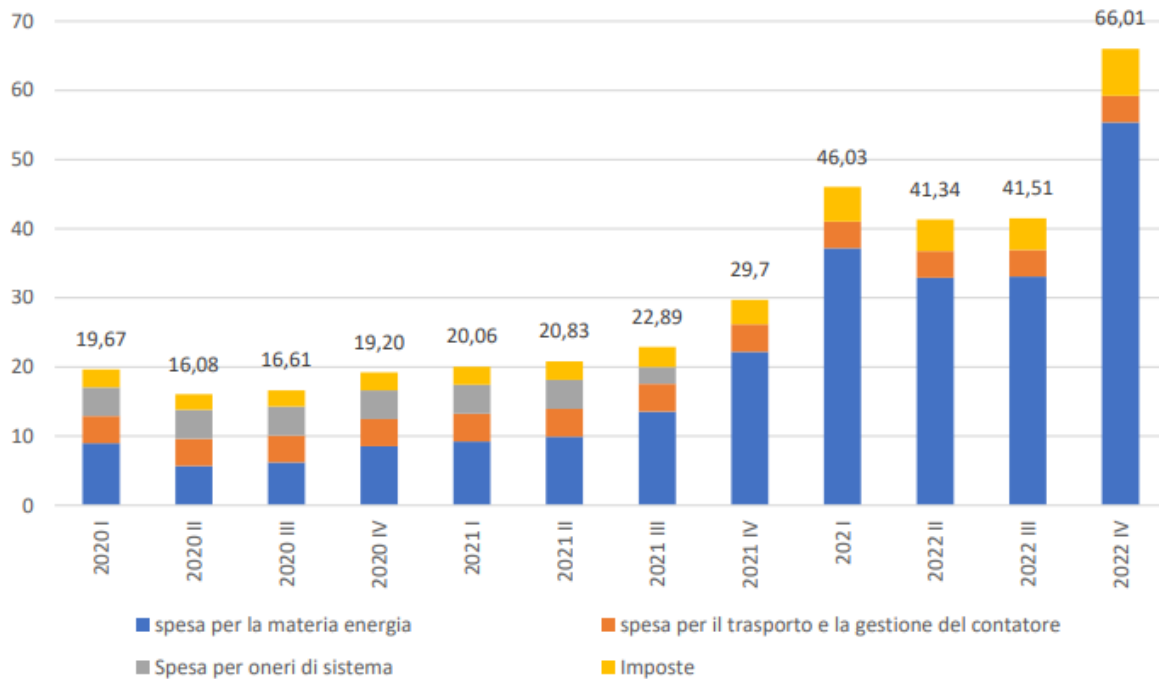


Grafico 3, Fonte: ARERA

Il grafico 3 di cui sopra presenta un'analisi dettagliata dell'andamento dei prezzi dell'energia elettrica nel contesto delle utenze domestiche, all'interno del mercato soggetto a regolamentazione. L'analisi si concentra su un profilo di consumo tipico rappresentato da una famiglia con un impegno di potenza di 3 kW e un consumo annuo di 2.700 kWh, misurati in centesimi di euro per chilowattora (cEUR/kWh). Il periodo di indagine copre il biennio 2020-2022.

Nel primo anno di osservazione, ovvero nel 2020, e durante i primi quattro mesi del 2021, è emersa una marcata stabilità nei prezzi, con un livello costante intorno ai 18 cEUR/kWh. Tuttavia, a partire dal secondo quadrimestre del 2021, si è manifestato un incremento graduale e costante dei prezzi, delineando una traiettoria ascendente. Questa tendenza ha raggiunto il suo culmine nel quarto quadrimestre del 2022, quando i prezzi hanno toccato un



picco massimo di 66 cEUR/kWh. Tale evoluzione evidenzia dinamiche significative all'interno del mercato energetico e rappresenta un importante punto di riflessione per valutare l'impatto di tali variazioni sui consumatori domestici.

Le istituzioni europee hanno reagito attraverso l'adozione di una serie di strategie atte a mitigare gli impatti negativi derivanti dall'incremento dei costi energetici. Queste misure non solo hanno l'obiettivo di tutelare la ripresa economica post-pandemica, ma anche di assicurare la protezione delle fasce più vulnerabili della società. Un esempio in tal senso è rappresentato dall'azione intrapresa dal governo italiano, che inizialmente ha deciso di sovvenzionare le spese legate ai carburanti. Questa scelta è stata motivata dal fatto che gli importi delle accise rappresentano una quota significativa del prezzo al litro dei carburanti, costituendo quasi la metà del totale che i cittadini sostengono come spesa. Tale approccio mirava a contenere l'innalzamento dei prezzi del gas e delle materie prime energetiche.

Tuttavia, l'inasprimento delle tensioni geopolitiche innescato dall'invasione russa dell'Ucraina ha comportato un cambiamento di prospettiva, con un'ulteriore accelerazione dei prezzi del gas naturale. Questa situazione ha sollevato sfide significative e richiesto interventi più incisivi per affrontare l'instabilità dei mercati energetici. Il periodo che si estende tra la fine del 2021 e l'inizio del 2022 ha visto emergere una serie di sfide che hanno catapultato l'Europa in una delle crisi più profonde e complesse degli ultimi decenni.

Nel contesto energetico, le prospettive a breve termine sono state profondamente plasmate dalla necessità di garantire stabilità negli approvvigionamenti e mitigare gli impatti di crescenti spirali inflazionistiche, innescate in parte dai costi energetici. Queste sfide hanno un impatto tangibile su diversi settori, tra cui uno dei pilastri fondamentali dell'economia: il settore edilizio.

La priorità, in questo momento, è tutelare il benessere dei cittadini, evitando che la disponibilità di servizi essenziali venga erosa dalla complessa situazione economica. Le misure di emergenza si estendono anche al comparto delle costruzioni, e proprio in questa direzione emergono in maniera ancora più cruciale gli strumenti di incentivazione come l'ecobonus, il



superbonus e altri bonus edilizi. Questi incentivi, che erano già al centro delle politiche di sviluppo e sostenibilità prima dell'attuale crisi, giocano ora un ruolo ancora più significativo nell'affrontare l'impatto socioeconomico dell'emergenza generata dalla pandemia e dallo scontro Russia - Ucraina.

Inoltre, la sfida odierna non è solo di breve termine. Gli effetti delle crisi energetiche richiamano ancora una volta l'attenzione sulla necessità di avanzare verso una transizione ecologica e sostenibile. In questo contesto, le priorità devono convergere per costruire sinergie tra le misure immediate e quelle a lungo termine. L'approccio è duplice: non solo affrontare gli impatti immediati, ma anche preparare le basi per un futuro in cui la dipendenza dalle fonti energetiche fossili venga ridotta drasticamente.

Un esempio di tale sinergia è emerso dalle decisioni prese dall'Unione Europea durante la riunione informale dei capi di Stato e di Governo svoltasi a Versailles nel marzo 2022. Qui, l'attenzione è stata posta su un impegno più deciso verso la transizione ecologica e digitale, parallelamente all'obiettivo di raggiungere gradualmente l'indipendenza dalle forniture di gas e petrolio russi. Questo si allinea con l'obiettivo a lungo termine di decarbonizzare il settore edilizio e promuovere fonti di energia rinnovabile, in linea con i principi trasmessi dalla Legge di bilancio 2023, relativamente ai bonus edilizi.

Nel valutare l'analisi costi-benefici che coinvolge i beneficiari dei bonus edilizi, era imprescindibile introdurre una premessa sul contesto storico in cui questi incentivi hanno trovato spazio. Questo approccio diviene cruciale per una comprensione completa dei fattori che hanno plasmato l'evoluzione e l'ampia adozione di tali bonus nel corso del tempo.

In modo particolare, sia l'ampia portata della pandemia globale che le tensioni scaturite dal conflitto tra Russia e Ucraina hanno agito come potenti catalizzatori, accelerando e amplificando ulteriormente il movimento verso la concessione di incentivi fiscali destinati ai cittadini. Questi incentivi rivestono un'importanza cruciale, poiché non solo forniscono un'ancora di stabilità economica di fronte all'incertezza, ma hanno anche acquisito un ruolo fondamentale nell'impulso verso pratiche sostenibili dal punto di vista ambientale. Questa



crescente consapevolezza dell'interdipendenza tra sostenibilità economica e ambientale ha conferito ai bonus edilizi un duplice scopo: affrontare l'aumento dei prezzi energetici e, al contempo, promuovere una transizione verso fonti energetiche più ecocompatibili.

3.2 IL PIANO REPOWER EU

Nel perseguire gli ambiziosi obiettivi climatici al 2050, che includono una riduzione intermedia del 55% delle emissioni di gas serra, l'Unione Europea ha adottato il piano REPower EU il 18 maggio 2022 (COM/2022/230). Questo piano è supportato da un finanziamento di circa 300 miliardi di euro e ha l'obiettivo di guidare la transizione verso una società a basse emissioni di carbonio. La Commissione Europea ha istituito una task force per coordinare le azioni tra gli stati membri e promuovere l'acquisto congiunto di energia sostenibile.

L'Italia ha risposto a questa sfida attraverso una serie di misure legislative e una ridefinizione degli orientamenti in campo energetico ed edilizio. Queste misure includono il Piano Nazionale di Transizione Ecologica dell'8 marzo 2022, il Piano Nazionale di Contenimento dei Consumi di Gas del 6 ottobre 2022 e decreti-legge volti a mitigare gli effetti della crisi energetica ed economica.

L'imperativo di attuare questo cambiamento si sposa con il principio "No One Left Behind", che richiede una transizione equa e inclusiva, considerando l'importanza di coinvolgere tutte le parti interessate, affrontando disparità sia territoriali che individuali.

In un contesto in cui l'Europa intende svolgere un ruolo guida nello sviluppo globale, diventa cruciale rivedere e ridefinire il panorama energetico e delle risorse. Questo richiede un approccio olistico e strategico, riconoscendo l'urgenza di adottare misure per la sostenibilità ecologica, che non possono più essere procrastinate.

In tale scenario, il Superbonus 110% assume un ruolo fondamentale, in quanto integra perfettamente gli obiettivi di efficienza energetica con l'agenda europea del Green New Deal, contribuendo alla modernizzazione del Paese. L'inserimento del Superbonus 110% in un



approccio più ampio di trasformazione ecologica rappresenta un impegno a trasformare le sfide in opportunità, avanzando verso una società sostenibile e resiliente. Questa evoluzione incide profondamente sul tessuto sociale ed economico, riflettendo un'Europa che si impegna a guidare il cambiamento globale verso un futuro più sostenibile.

L'accelerazione nell'implementazione di strumenti per la riduzione delle emissioni di gas serra è stata influenzata da vari fattori, tra cui la pandemia, le tensioni geopolitiche, i cambiamenti climatici e la crescente necessità di indipendenza energetica. Tale urgenza si riflette anche nei dati sull'inquinamento atmosferico, che dimostrano un'allarmante crescita negli ultimi anni.

Titolo: morti attribuibili all'inquinamento dell'aria

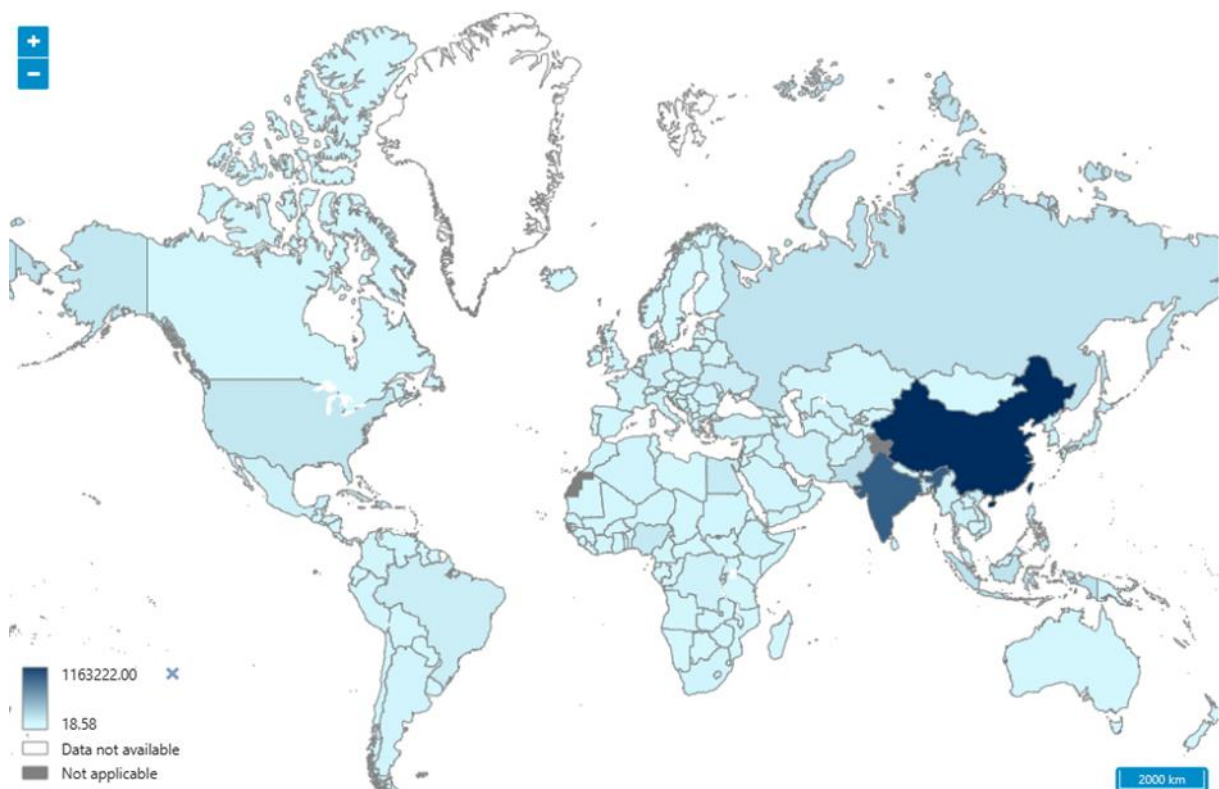


Figura 9, Fonte: World Health Organization



La figura 9 mette in mostra il dato sconcertante fornito dalla World Health Organization (WHO), relativo alle morti annuali attribuibili all'inquinamento dell'aria. In Cina questo è causa di oltre 1 milione di morti l'anno; in paesi europei meno inquinati la media invece è di circa 19 morti l'anno per questo fattore. Questi dati mettono in luce la necessità di misure incisive e sostenibili per affrontare questa crescente sfida.

Questo contesto è fondamentale per comprendere il motivo per cui il Governo italiano ha posto un'enfasi così significativa sui bonus edilizi. Dopo questa panoramica introduttiva, procederemo con un'analisi costi-benefici, esaminando tutte le categorie di stakeholder coinvolte nei bonus edilizi.

3.3 ANALISI COSTI – BENEFICI DEI BENEFICIARI

I soggetti privati, in qualità di proprietari degli edifici interessati dagli interventi di efficientamento energetico, sono al centro dell'analisi costi-benefici. Essi devono valutare attentamente i costi iniziali degli interventi e i benefici a lungo termine, compresi risparmi sui consumi energetici e un incremento del valore dell'immobile, cui si farà riferimento nel capitolo successivo. Inoltre, la possibilità di accedere a finanziamenti agevolati e incentivi fiscali può influenzare le loro decisioni di investimento, considerando anche la prospettiva di un maggiore comfort abitativo. Un aspetto ulteriore su cui questi individui dovranno porre particolare attenzione riguarda l'aumento dei prezzi delle materie prime nel settore edile. Le aziende appaltatrici, infatti, hanno sfruttato i vantaggi dei bonus generati dai lavori edilizi riservati ai consumatori privati. Questo è stato fatto al fine di far sembrare che gli interventi edilizi stessero permettendo ai soggetti interessati di risparmiare cifre considerevoli. Tuttavia, è fondamentale considerare che tale risparmio apparente è da valutare al netto dei costi dell'inflazione generati dalla strategia di sfruttamento adottata dalle imprese.



3.3.1 COSTI DEI BENEFICIARI

Costo iniziale dell'intervento

L'aspetto cruciale da considerare all'inizio di qualsiasi intervento legato al SuperEcobonus è il costo iniziale dell'intervento. Prendendo in esame un esempio concreto, come quello di una villetta singola che ha accesso al Superbonus con la normativa vigente nel 2022 (110% di agevolazione fiscale), con almeno un intervento trainante, come l'isolamento termico e interventi aggiuntivi sugli infissi, ci troviamo di fronte a una spesa iniziale significativa.

Il costo iniziale di questi interventi può variare notevolmente in base a diversi fattori. La tipologia dell'immobile, la qualità dei materiali utilizzati e la complessità del lavoro svolto influenzano direttamente il budget necessario. In media, per questa serie di interventi, la spesa può oscillare tra 80.000,00 euro e 120.000 euro, tenendo conto anche della quantità di manodopera necessaria e del tempo richiesto per l'esecuzione degli interventi.

È importante notare che tali cifre possono risultare fuori dalla portata finanziaria di molte famiglie italiane. Per affrontare questo costo iniziale, molte famiglie ricorrono a strumenti come lo "sconto in fattura" offerto dagli appaltatori o ai già citati prestiti ponte.

Qualora invece il beneficiario optasse per portare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi il credito maturato, potrebbe sorgere una complicazione, derivata dal fatto che l'importo del beneficio fiscale può superare la capienza degli oneri fiscali annuali, rischiando di sprecarne parzialmente il valore in eccesso.

L'Irpef media annua italiana, secondo un recentissimo studio pubblicato da "Il Sole 24 Ore", si aggira infatti attorno ai 5.452 euro. Se consideriamo per esempio che la rateizzazione del credito per il 110% sia di 4 rate, otteniamo una capienza massima del cassetto di circa 21.808,00 euro (5.452x4); gran parte del credito maturato verrebbe quindi perduto e non sarebbe più riutilizzabile, comportando quindi di fatto una grande spesa per il soggetto che ha richiesto l'esecuzione dei lavori del Superbonus 110%. Al contrario, per le società che spesso affrontano un onere fiscale molto più elevato, l'impiego completo del credito risulta più



fattibile, poiché la capienza massima di credito “scontabile” con i bonus edilizi risulterebbe più alta.

Consideriamo ora invece l'esecuzione di un intervento con importi inferiori rispetto al caso precedentemente analizzato. Supponiamo che la spesa sia di 20.000 euro per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione. L'agevolazione ottenibile, a partire dal 2023 per questa tipologia di lavori, è del 65% della spesa sostenuta (13.000 euro, ovvero il 65% di 20.000), che possono essere fruiti in rate annuali (10) oppure immediatamente con sconto in fattura o cessione del credito. In questo caso c'è un importo di 13.000 euro da suddividere in 10 quote costanti, ovvero 1.300 euro l'anno; questo importo è mediamente inferiore a quanto un cittadino italiano è tenuto a sostenere di Irpef e per tale motivo potrebbe esserci della convenienza a riportare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi l'intero ammontare di credito fiscale maturato, anche per evitare possibili tagli del credito maturato causati dai margini di guadagno che le banche vogliono ottenere dall'acquisizione del beneficio fiscale. In alternativa, appunto, si può decidere di liquidare subito il credito tramite cessione o ancor prima stipulare un contratto con l'appaltatore per lo sconto in fattura, opzioni entrambe considerabili anche per l'anno 2023.

Limitazioni e disagi

È importante riconoscere che molti di questi interventi richiedono tempo e comportano disturbi nella vita quotidiana a causa dei lavori di ristrutturazione. Questi disagi temporanei possono comprendere la presenza di operai e attrezzature nel luogo di residenza, polvere e rumore generati dai lavori, ovvero l'inaccessibilità a determinate aree dell'abitazione per un certo periodo di tempo.

Una questione importante da considerare è la capacità delle aziende appaltatrici di gestire il crescente volume di richieste di interventi legati al SuperEcobonus. Con l'aumento della consapevolezza e dell'adesione a questa iniziativa, molte imprese si sono ritrovate a dover far fronte a un carico di lavoro insostenibile per le risorse di manodopera disponibili. Non è raro



che le imprese, spinte dalla forte richiesta e dalla prospettiva di guadagni, si impegnino in più lavori di quanto possano in realtà gestire in modo efficiente.

Questo sovra impegno può comportare una serie di problemi, tra cui:

- Ritardi nell'Esecuzione dei Cantieri: le imprese possono non essere più in grado di rispettare le promesse fatte in termini di tempi di completamento dei lavori. Questo può causare disagi significativi per i beneficiari, che si trovano a dover affrontare prolungate limitazioni nella loro vita quotidiana.
- Insoddisfazione dei Clienti: gli utenti finali che richiedono questi interventi spesso si aspettano che i lavori vengano eseguiti in modo tempestivo e efficiente. Ritardi e problemi nell'esecuzione possono portare a insoddisfazione e frustrazione da parte dei beneficiari.
- Rischi per le Aziende: l'accettazione di un volume di lavoro eccessivo può comportare difficoltà nell'assicurare la qualità del servizio, con potenziali impatti negativi sulle aspettative dei soggetti richiedenti i lavori di ristrutturazione.
- Possibili Fallimenti Aziendali: In alcuni casi estremi, le aziende possono trovarsi in una situazione finanziaria eccessivamente esposta e quindi critica, a causa di lavori eccessivi e non sostenibili. Ciò in alcuni casi ha portato al fallimento dell'azienda, lasciando i beneficiari con progetti incompleti o ulteriori problemi burocratici per la prosecuzione degli interventi con altri appaltatori.
- Incertezza governativa: i tre cambi di Governo e di conseguenza il continuo alone di incertezza generato intorno al tema degli ecobonus ha creato instabilità. Ciò che non era chiaro in particolare erano i termini e le tempistiche delle eventuali proroghe dei bonus edilizi. Nel concreto, capitava per esempio che beneficiario ed appaltatore si accordassero verbalmente circa l'esecuzione dei lavori per il 110% ma, non avendo garanzie sulla proroga di questo bonus, non stipulavano alcun contratto d'appalto siglato. L'incertezza governativa ha influito sulla fiducia degli investitori e degli operatori del settore,



rallentando gli investimenti nel mercato delle ristrutturazioni edilizie. L'assenza di continuità nelle politiche pubbliche ha reso difficile per le imprese pianificare a lungo termine e investire per esempio in nuove tecnologie e metodologie costruttive sostenibili e più efficienti.

Opportunismo aziendale

L'opportunismo aziendale è emerso come un elemento significativo all'interno del contesto degli ecobonus, con effetti negativi evidenti per i beneficiari e per l'integrità del programma.

Questo fenomeno può essere analizzato da diverse prospettive:

- **Fragilità contrattuale**: l'assenza di contratti d'appalto formali a causa dell'incertezza sulla proroga dei bonus ha aperto la porta a comportamenti opportunistici da parte delle aziende. Questo ha costretto i beneficiari a intraprendere costosi processi di pianificazione verso professionisti senza alcuna garanzia che i progetti sarebbero stati poi realmente completati. Spesso è capitato che le aziende si ritirassero dai progetti, intascando le spese professionali e dei preventivi, senza conseguenze legali. Inoltre, la mancanza di una contrattazione sul prezzo dei materiali e sul costo degli interventi, sommati all'incremento esponenziale delle richieste dei lavori, hanno messo le aziende in una posizione contrattuale di notevole vantaggio, generando comportamenti opportunisti; queste hanno infatti approfittato della vulnerabilità dei beneficiari, adottando un forte incremento dei prezzi, amplificando gli effetti inflazionistici già esistenti causati dalla pandemia e dalla guerra in Ucraina.
- **Sfruttamento dei vuoti normativi**: la mancanza di controlli efficaci sia a livello documentale che fiscale, soprattutto nel primo periodo di espansione dei bonus, ha consentito ad alcune aziende di ottenere crediti fiscali anche in situazioni dubbie o non conformi alle norme. Questo comportamento opportunistico ha messo a rischio l'integrità del programma di ecobonus e ha eroso la fiducia pubblica nel sistema. Non è assolutamente raro, infatti,



il caso di lavori iniziati e poi non portati a termine, creando grande disagio ai proprietari degli immobili.

- Doppio credito e abusi: alcune aziende sono andate oltre, sfruttando le ambiguità nel sistema per ottenere crediti fiscali in modo fraudolento. Questi casi includono situazioni in cui lavori di ristrutturazione edilizia sono stati eseguiti più di una volta sullo stesso edificio, generando un "doppio credito" che rappresenta un chiaro tentativo di sfruttare i benefici fiscali a spese del sistema.

3.3.2 RICAVI E BENEFICI DEI BENEFICIARI

Detrazione Fiscale

Indubbiamente, uno dei principali vantaggi che ha attirato milioni di cittadini italiani a sfruttare i meccanismi dell'ecobonus è la possibilità di ottenere notevoli agevolazioni finanziarie in relazione agli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità abitativa. Queste agevolazioni sono state erogate sotto forma di generosi crediti fiscali, coprendo una vasta gamma di percentuali, che hanno reso gli interventi estremamente convenienti dal punto di vista finanziario. In particolare, è stato possibile ottenere un rimborso fiscale che variava dal 50% al 65% o addirittura all'85% dei costi sostenuti per l'esecuzione di questi interventi.

Ciò che ha reso questa opportunità ancora più attraente è stata l'introduzione con il Decreto Rilancio del Superbonus 110%, un meccanismo che ha consentito ai beneficiari di ricevere un rimborso fiscale che superava l'importo effettivamente speso per i lavori, arrivando addirittura al 110% della spesa effettuata. Questa possibilità ha suscitato un notevole interesse tra i cittadini, spingendo molti a sfruttare questo strumento per migliorare le condizioni delle proprie abitazioni e renderle più "green", il tutto a un costo notevolmente ridotto o addirittura prossimo allo zero.



Risparmio Energetico

Tali incentivi hanno avuto l'effetto positivo di incoraggiare la realizzazione di progetti che altrimenti potevano non essere realizzati, contribuendo così a una trasformazione significativa del settore edilizio italiano verso standard di efficienza energetica e sostenibilità più elevati.

La riduzione delle bollette energetiche è stato certamente un beneficio molto tangibile per coloro che hanno usufruito dei bonus edilizi.

Titolo: APE, suddivisione per classi

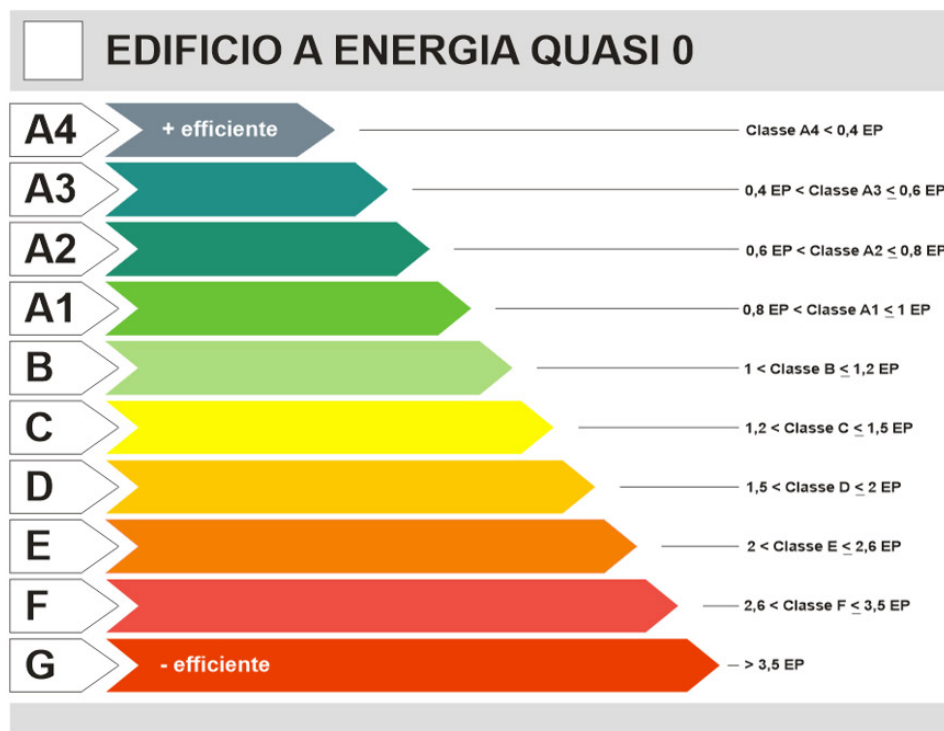


Figura 10, Fonte: Cpms.it

Nell'ambito delle valutazioni sull'efficienza energetica degli edifici, un indicatore cruciale è l'indice di prestazione energetica, misurato in kWh/m² all'anno. Questo indice rappresenta la quantità di energia in kilowattora necessaria per riscaldare, raffrescare, produrre acqua calda,



illuminare e ventilare un metro quadro di immobile per un intero anno. In Europa, questo indicatore è identificato come "EP".

È importante sottolineare che la differenza tra classi di prestazione energetica può comportare significative differenze nelle spese annuali. Per esempio, un edificio in una classe energetica bassa richiede centinaia o persino migliaia di euro in più di spese energetiche ogni anno rispetto a un edificio equivalente in una classe energetica alta. Questi costi aggiuntivi possono derivare da una serie di fattori, tra cui la necessità di riscaldamento o refrigerazione più intensa, il maggior consumo di energia elettrica e gas, e il comfort ridotto nell'abitazione. Inoltre, va tenuto presente che una casa in una classe energetica bassa tende ad essere meno confortevole. Questo può manifestarsi sotto forma di umidità e spifferi, correnti d'aria indesiderate, e un sistema di riscaldamento o refrigerazione insufficiente. Tutto ciò non solo influisce negativamente sulla qualità della vita degli occupanti ma comporta anche costi aggiuntivi per mantenere la temperatura desiderata all'interno dell'edificio.

Dal punto di vista del valore di mercato dell'immobile, le case in classi energetiche basse tendono a essere meno competitive rispetto a quelle in classi energetiche più alte. Gli acquirenti sono sempre più attenti all'efficienza energetica e spesso sono disposti a pagare di più per immobili che richiedono meno energia per il loro funzionamento quotidiano. Quindi, investire nell'aumento dell'efficienza energetica di un edificio può aumentare il suo valore di mercato.

Infine, non possiamo ignorare l'impatto ambientale. Gli edifici con una bassa efficienza energetica contribuiscono in modo significativo all'inquinamento ambientale. Passando a una classe energetica superiore, si riduce l'impatto negativo ambientale dell'edificio, aiutando a preservare l'ecosistema.

In pratica, la spesa iniziale per migliorare l'efficienza energetica di un edificio può essere recuperata nel lungo periodo attraverso il risparmio sulle bollette energetiche o persino attraverso un aumento del valore dell'immobile. Quindi, il passaggio a una classe energetica



superiore non solo migliora il comfort abitativo ma offre anche vantaggi finanziari significativi nel tempo.

Da uno studio condotto da "Studio Gabetti e Gabetti Lab," entrambi parte del Gabetti Group, un'importante player operante nel settore immobiliare, sono emerse stime relative agli effetti del Superbonus. Questa analisi è stata condotta su un campione costituito da 671 condomini, che comprendono complessivamente 26.363 unità abitative. Nel corso di tali progetti di riqualificazione, è stato investito un totale di 1.303.346.255,00 €, con una media di circa 1.942.394,00 € per condominio e quindi 49.438,00 € per abitazione. Riguardo alle modalità di finanziamento, la ricerca stima una cessione del credito di imposta complessiva pari a 1.277.857.375 €, con un importo residuale a carico del condominio di 25.488.880 €. In termini percentuali, ciò corrisponde a una cessione complessiva dell'98% delle spese sostenute per i lavori, mentre il 2% rimane a carico dei condomini.

Tra i 671 condomini inclusi nella ricerca, ne sono stati selezionati 181 per analizzare i benefici ambientali generati da tali interventi. Di seguito, vengono presentati i risultati chiave di questa analisi:

- Per i condomini esaminati, caratterizzati da un totale di 1.290.800 mq di nuovo isolamento termico, è stato calcolato un abbattimento medio del fabbisogno energetico del 53%. La percentuale stimata di risparmio energetico medio è del 46%.
- Si è registrato un incremento medio di circa 3 classi energetiche.
- È stata osservata una riduzione significativa del consumo di gas. Partendo dalla stima del consumo complessivo di gas precedente ai lavori, è stato calcolato un abbattimento stimato del 40% nel consumo di metri cubi di gas post-intervento. Ciò si traduce in una riduzione dei costi annuali di utilizzo del gas del 43% per i 181 edifici del campione.
- È migliorato il rendimento medio stagionale del rapporto tra calore fornito dalla caldaia ed energia consumata. Dai dati analizzati emerge un aumento del rendimento dall'80% precedente all'intervento al 94% successivo. Questa miglioria ha avuto un



impatto significativo sia in termini di risparmio economico nelle bollette e nei costi condominiali, sia in termini di aumento del valore di mercato degli immobili.

- Si stima un risparmio di emissioni di CO2 pari al 51% per i 181 condomini analizzati.

Gli esiti di questa ricerca mettono in luce il notevole impatto positivo degli interventi di riqualificazione energetica incentivati dal Superbonus nel settore immobiliare. Questi risultati evidenziano non solo significativi risparmi energetici ed economici, ma anche il potenziale per una maggiore sostenibilità ambientale e un aumento del valore degli immobili.

Comfort Abitativo

L'ottimizzazione del comfort termico e dell'abitabilità costituiscono elementi di rilievo. Tra i diversi interventi tra cui il beneficiario può optare, un focus particolare è da dedicare al concetto di "building automation," un sistema di automazione che integra e regola i vari impianti all'interno dell'edificio. Tale sistema, oltre a garantire un migliore controllo dei consumi energetici dell'abitazione, offre anche la possibilità di monitorarli e gestirli in tempo reale tramite app in gestione remota. Questo rappresenta senza dubbio una delle soluzioni di comfort più avanzate e innovative tra le opzioni disponibili attraverso i programmi di bonus edilizi. Il "building automation" non solo ottimizza il controllo dei consumi energetici, ma rappresenta anche un passo avanti nella personalizzazione del comfort all'interno dell'edificio. Grazie a sensori e dispositivi intelligenti, è possibile creare un ambiente abitativo che si adatti in modo dinamico alle preferenze degli occupanti. Ad esempio, il sistema può regolare automaticamente la temperatura, l'illuminazione e persino la sicurezza dell'abitazione in base ai comportamenti e alle abitudini degli abitanti.

Inoltre, l'utilizzo di app per la gestione remota consente agli utenti di avere il controllo completo della propria casa ovunque si trovino. Questo non solo aumenta il comfort, ma può anche contribuire al risparmio energetico, consentendo agli occupanti di ottimizzare l'uso degli impianti in base alle loro esigenze specifiche e di monitorare i consumi in tempo reale.



3.4 ANALISI COSTI – BENEFICI DELLE AZIENDE

Le aziende specializzate nel settore edilizio e i fornitori di servizi sono responsabili dell'attuazione pratica degli interventi di miglioramento energetico. Il loro coinvolgimento e l'efficacia nel consegnare risultati concreti influenzano la riuscita complessiva degli ecobonus. L'analisi costi-benefici considera l'equilibrio tra i costi operativi sostenuti dalle aziende e i vantaggi derivanti dal “boom” della domanda di servizi di ristrutturazione generata dagli ecobonus.

3.4.1 COSTI DELLE AZIENDE

Complessità normativa

Le aziende coinvolte nell'ambito dell'EcoSuperbonus si sono trovate a dover navigare le acque agitate della complessa normativa che regola questo incentivo.

Per ottenere l'EcoSuperbonus, questa azienda avrebbe dovuto seguire i diversi step:

- Studio della Normativa: impiegare risorse umane specializzate e tempo per studiare e interpretare la normativa associata all'EcoSuperbonus. Ad esempio, comprendere i requisiti specifici per gli interventi di efficientamento energetico e le modalità di calcolo del risparmio energetico previsto.
- Documentazione Dettagliata: raccogliere una vasta quantità di documentazione con relative spese annesse. Questo includeva, a titolo di esempio, dati dettagliati sui materiali utilizzati, i dati tecnici sugli impianti installati, i calcoli del risparmio energetico previsto e altro ancora.
- Collaborazione con Professionisti: collaborare con una serie di professionisti esterni, tra cui geometri e consulenti energetici, per garantire la corretta preparazione della documentazione e la conformità alle normative. Sono da mettere in conto, quindi, costi aggiuntivi legati alla consulenza di professionisti e alla gestione di questa documentazione. Questi costi aggiuntivi possono erodere i margini di profitto dell'azienda.



- Aggiornamenti Normativi: mantenersi costantemente aggiornati sulle modifiche normative. Per esempio, quando il Decreto Rilancio è passato attraverso tre diverse amministrazioni governative (Conte, Draghi e Meloni), con relative modifiche per ciascuna di queste amministrazioni, l'azienda avrebbe dovuto adeguare la sua operatività di conseguenza.
- Tempo e Risorse: Investire una quantità significativa di tempo e risorse per tutto il processo, dall'inizio dell'analisi della normativa fino alla presentazione della documentazione richiesta.

L'azienda si è trovata quindi a dover affrontare una serie di complessità amministrative e burocratiche che hanno richiesto una pianificazione e una gestione attente, oltre a un'adattabilità costante alle modifiche normative. Questo processo può anche aver rallentato la velocità con cui i progetti di riqualificazione energetica sono stati effettivamente implementati, influenzando la loro redditività e i benefici per l'azienda e distraendo l'azienda dalla possibilità di studiare o implementare altri progetti.

Gestione dei crediti fiscali da parte delle aziende

Nel quadro dell'EcoSuperbonus, numerose aziende si sono trovate ad affrontare significative sfide legate alla gestione dei crediti fiscali accumulati. Tra le sfide più rilevanti si è evidenziata la questione dei tempi di pagamento da parte dei beneficiari dei crediti.

Quando un'azienda optava inizialmente per lo sconto in fattura, scegliendo di rinunciare alla liquidità immediata derivante dai beneficiari degli interventi, poteva trovarsi in una situazione in cui l'effettiva monetizzazione del credito, derivante da una seconda cessione, richiedeva un considerevole lasso di tempo. Questo ritardo era dovuto alle complesse verifiche tecniche e fiscali effettuate dagli enti preposti alla revisione dei lavori svolti. Tale processo poteva generare notevoli sfide in termini di liquidità, costringendo alcune imprese a sopravvivere per lunghi periodi con la liquidità accantonata per l'esecuzione di altri interventi.



Di conseguenza, alcune aziende possono aver preferito optare per la detrazione diretta del credito fiscale invece di attendere i pagamenti dei beneficiari della successiva cessione. Questa scelta ha offerto maggiore controllo sulla gestione dei crediti fiscali, consentendo alle aziende di pianificare con maggiore precisione la propria situazione finanziaria.

Tuttavia, è di cruciale importanza evidenziare che questa scelta può avere notevoli ripercussioni sulla liquidità totale delle aziende e sulla loro capacità di sostenere ulteriori iniziative o investimenti. Nel caso di adesione allo sconto in fattura, infatti, i lavori venivano eseguiti in cambio di un corrispettivo sotto forma di credito fiscale, il quale non si traduceva direttamente in liquidità disponibile per altre esigenze aziendali.

Pertanto, la gestione dei crediti fiscali si è dimostrata una questione complessa che richiedeva una valutazione attenta da parte delle imprese coinvolte nell'EcoSuperbonus.

Fluttuazioni del Mercato

Le aziende coinvolte nel contesto dell'EcoSuperbonus si sono trovate ad affrontare una serie di complessità legate alla gestione dei costi dei progetti di riqualificazione energetica. Una delle sfide principali è stata rappresentata dalla volatilità dei prezzi delle materie prime e dei materiali da costruzione, elementi cruciali per l'esecuzione dei lavori. Queste fluttuazioni possono avere un impatto significativo sui costi complessivi dei progetti, generando incertezza finanziaria per le aziende.

Ad esempio, l'aumento dei prezzi del rame ha avuto un effetto diretto sui costi degli impianti di produzione di energia solare, poiché il rame è un componente chiave in molte tecnologie fotovoltaiche. Questo aumento dei costi ha rappresentato una sfida per le aziende che hanno dovuto gestire un budget iniziale spesso stabilito in fasi precedenti alla realizzazione dei progetti.



Titolo: Andamento del prezzo del rame negli ultimi 5 anni



Grafico 4, Fonte: IlSole24ore

Dal grafico 4 qui sopra, è evidente un costante aumento dei prezzi del rame dal 2019 fino ad oggi. In particolare, nella giornata precedente alla pubblicazione del 'Decreto Rilancio' nella Gazzetta Ufficiale, il 18 maggio 2020, il prezzo del rame si attestava a circa 5,35 dollari per tonnellata. In una data più recente, il 6 settembre 2023, il prezzo del rame è salito a 8,36 dollari per tonnellata. Ciò significa un aumento pari a circa il 56,3% rispetto al prezzo antecedente le manovre sui bonus edilizi. Una parte modesta di questo aumento può essere attribuita al rallentamento nella produzione mineraria di rame, ma la ragione principale è la domanda significativamente cresciuta, essendo il rame un elemento cruciale nella transizione energetica. A maggio 2021 è stato invece raggiunto il livello più alto per questo materiale toccando i 10,56 dollari per tonnellata.

Parallelamente, è emersa una situazione complessa in cui alcune aziende hanno adoperato comportamenti opportunistici, spinti dall'offerta degli incentivi fiscali, ed hanno aumentato i prezzi delle materie e dei servizi correlati. Questa pratica opportunistica ha comportato una diminuzione delle risorse disponibili per altre fasi del processo di riqualificazione energetica, influenzando negativamente le aziende che si sono trovate a dover fronteggiare costi maggiori.



D'altro canto, le aziende che hanno tenuto questi atteggiamenti opportunistici, hanno beneficiato di questa situazione, generando profitti aggiuntivi dalla vendita di materiali o servizi a prezzi più elevati. Questi profitti aggiuntivi hanno avuto un effetto a cascata, contribuendo all'aumento del fatturato complessivo delle aziende. Ciò ha generato un aumento dell'imponibile IVA dovuto al maggior numero di vendite e un aumento dell'imponibile IRES generato dal maggior reddito aziendale. Questo ciclo, sebbene controverso, ha creato un impatto finanziario significativo per molte aziende coinvolte nel settore della riqualificazione energetica.

In sintesi, la volatilità dei prezzi delle materie prime e l'opportunismo di alcune aziende nell'incrementare i costi dei progetti hanno reso la gestione finanziaria dei progetti legati all'EcoSuperbonus un'impresa complessa per molte imprese. Tuttavia, per alcune di esse, questa situazione ha generato un circolo virtuoso di profitti e incrementi fiscali.



Titolo: Gli input dell'aumento dei prezzi

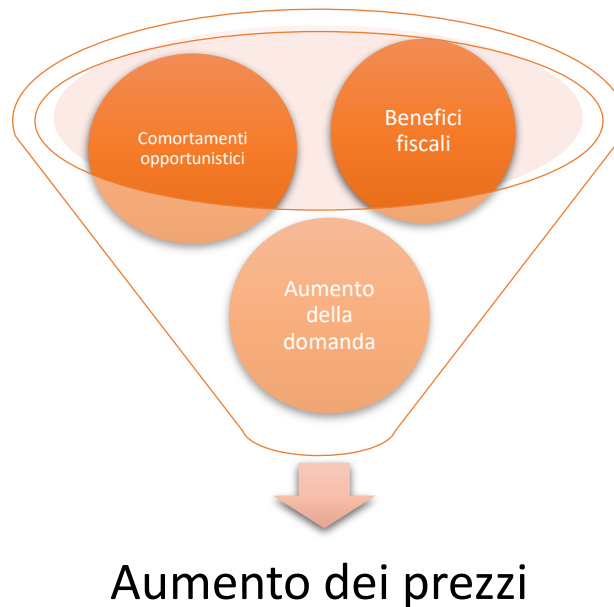


Figura 11 Fonte: Elaborazione personale

Investimenti in Tecnologia

L'adozione di tecnologie all'avanguardia per migliorare l'efficienza energetica è stata una scelta cruciale per numerose aziende coinvolte nell'EcoSuperbonus. Tuttavia, questa decisione è stata ostacolata da sfide significative, compreso l'aumento dei prezzi dei materiali nel settore edile e una normativa in costante evoluzione e incerta. Gli investimenti iniziali richiesti per le nuove tecnologie sono notevoli e sono le aziende più grandi, con risorse finanziarie più consistenti a intraprendere questo percorso. In un contesto post-pandemico e di rialzo dei prezzi, solo i più audaci hanno avuto il coraggio di investire, ma alcuni di loro hanno trovato il successo navigando in acque inesplorate.

Prendiamo in considerazione un esempio concreto per comprendere meglio questa sfida: immaginiamo un'azienda edile che abbia deciso di ristrutturare un condominio al fine di renderlo più efficiente dal punto di vista energetico. Per farlo, l'azienda ha dovuto investire in attrezzature specializzate, progettate per la costruzione di edifici a basso consumo energetico.



Queste attrezzature, come macchinari per l'isolamento termico avanzato o per l'installazione di sistemi di riscaldamento e raffreddamento ad alta efficienza, rappresentano un costo significativo.

Ma non è finita qui. L'azienda ha anche dovuto fornire formazione al proprio personale per garantire che fosse competente nell'uso di queste nuove attrezzature e tecnologie. Questo processo di formazione non solo richiedeva tempo, ma comportava anche ulteriori costi. Ad esempio, il personale doveva imparare a installare correttamente nuovi materiali isolanti, gestire sistemi di riscaldamento e raffreddamento altamente efficienti e utilizzare strumenti avanzati per il monitoraggio dei consumi energetici.

In sintesi, l'adozione di tecnologie all'avanguardia è stata cruciale per massimizzare i benefici dell'EcoSuperbonus, ma ha comportato un impegno finanziario iniziale considerevole, sia per l'acquisto di attrezzature specializzate che per la formazione del personale.

3.5.2 RICAVI E BENEFICI DELLE AZIENDE

Crescita del Mercato

L'introduzione dell'EcoSuperbonus ha scatenato una crescente richiesta di servizi di ristrutturazione energetica nel settore delle costruzioni: numerose aziende edili si sono trovate di fronte a un aumento record degli ordini per progetti di ristrutturazione energetica. In particolare, i progetti miravano spesso all'isolamento termico degli edifici o all'installazione di impianti di energia solare. Questo significava che queste imprese stavano ricevendo un maggior numero di contratti e commesse relative a queste specifiche attività.

Questo aumento della domanda di servizi di ristrutturazione energetica ha avuto un impatto diretto sulle entrate di queste aziende. Maggiori progetti significavano maggiori entrate, contribuendo a migliorare la loro situazione finanziaria (in caso di detrazione fiscale del credito) o di liquidità (in caso di cessione del credito generato). Questo flusso di nuovi contratti



Università
Ca'Foscari
Venezia

ha rappresentato un'opportunità di crescita economica per le imprese del settore, consentendo loro di espandersi e creare nuovi posti di lavoro.

Come già anticipato, la crescente domanda ha anche incentivato l'innovazione nel settore delle costruzioni. Le aziende si sono impegnate a sviluppare soluzioni tecnologiche più avanzate per gli interventi che erano tenute a sostenere, al fine di soddisfare la richiesta del mercato. Ciò ha stimolato la competitività e la modernizzazione nel settore delle costruzioni, contribuendo a migliorare ulteriormente l'efficienza energetica degli edifici in Italia.

A partire dal 1° di settembre del 2021, ogni mese, l'ENEA pubblica dati regionali e nazionali relativi all'utilizzo del Superbonus 110%. Il report nazionale di fine agosto 2023 redatto dall'ENEA riporta i dati della tabella 7 di cui sotto.



Titolo: Super Ecobonus 110%, i dati dal 1° settembre 2021 al 31 agosto 2023

		Dato Nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di edifici		425.351		
Totale investimenti(*)		86.346.310.690,66 €		
Totale investimenti ammessi a detrazione		85.001.793.728,62 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		69.601.512.000,13 €	81,9%	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		76.138.374.599,56 €	Onere a carico dello Stato	
di cui	Condomini			
	N. di edifici condominiali	73.837	17,4%	
	Totale investimenti(*)	47.243.176.923,66 €		
	Tot. Inv. Condominiali ammessi a detrazione	46.910.052.432,22 €		55,2%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati ammessi a detrazione	34.686.332.764,21 €	73,9%	
	Edifici unifamiliari			
	N. di edifici unifamiliari	236.473	55,6%	
	Totale investimenti(*)	27.771.251.418,43 €		
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari ammessi a detrazione	26.992.283.416,43 €		31,8%
	Tot. Lavori in edifici unifam. realizzati ammessi a detrazione	24.558.671.891,33 €	91,0%	
	U.I. funzionalmente indipendenti			
	N. di unità immobiliari funzionalmente indipendenti	115.035	27,0%	
	Totale investimenti(*)	11.330.192.831,49 €		
	Tot. Inv. in unità immob. indipend. ammessi a detrazione	11.098.618.347,80 €		13,1%
	Tot. Lavori in unità immob. indipend. realizzati	10.355.782.319,43 €	93,3%	
Castelli				
N. di castelli	6	0,0%		
Totale investimenti(*)	1.689.517,08 €			
Tot. Inv. in castelli ammessi a detrazione	839.532,17 €		0,0%	
Tot. Lavori in castelli realizzati ammessi a detrazione	725.025,16 €	86,4%		
		Investimento medio(*)		
Condomini		639.830,67 €		
Edifici unifamiliari		117.439,42 €		
U.I. funzionalmente indipendenti		98.493,44 €		
Castelli		281.586,18 €		

Tabella 7, Fonte: ENEA

Tra le diverse voci di spesa riportate alla voce "Totale Investimenti," è importante sottolineare un asterisco che indica che l'investimento totale comprende anche somme che non sono ammissibili per la detrazione fiscale. Alla data del 31 agosto 2023 il totale di edifici su cui sono stati effettuati interventi di efficientamento energetico era di 425.351, per un investimento complessivo di 86.346.310.690,66 euro. Di questi, 85.001.793.728,62 euro sono stati ammessi a detrazione fiscale. Questi numeri, senza dubbio impressionanti e sono destinati a crescere ulteriormente. Tuttavia, è importante notare che il numero di edifici coinvolti rappresenta solo una piccola frazione del totale degli edifici residenziali esistenti in Italia. Secondo i dati



Istat aggiornati al 14 settembre 2023, in Italia esistono complessivamente 12.187.698 edifici residenziali. Questo dislivello evidente, con soli 425.351 edifici che hanno effettuato lavori di efficientamento energetico al 110% (circa il 3,5% del totale degli edifici residenziali nazionali), può essere attribuito principalmente al fatto che i dati forniti dall'ENEA si riferiscono agli interventi con una percentuale di detrazione fiscale al 110%, escludendo quindi gli interventi di minore entità. In altre parole, non è corretto affermare che solamente 425.351 edifici in Italia abbiano intrapreso misure per l'efficientamento energetico. La discrepanza tra il numero di edifici coinvolti nei lavori e il totale degli edifici residenziali è dovuta alla natura selettiva delle detrazioni fiscali al 110%, che possono non coprire interventi di minori dimensioni. Ciò indica che l'interesse per l'efficientamento energetico è diffuso su un numero più ampio di edifici di quanto possa sembrare a prima vista.

Un altro dato di interesse emerge dai report regionali redatti dall'Enea. Alla data del 31 agosto 2023, prendendo in considerazione due regioni con simili popolazioni residenti, come la Sicilia (4.802.016 abitanti al 01/01/2023 secondo Istat) e il Veneto (4.838.253 abitanti al 01/01/2023 secondo Istat), possiamo osservare una disparità nella quantità di interventi di efficientamento energetico effettuati. Precisamente, in Sicilia risultano essere stati eseguiti interventi su 26.758 edifici, mentre nel Veneto il numero sale a 53.103. Anche considerando una regione più popolosa rispetto al Veneto, come la Campania (5.592.175 abitanti al 01/01/2023), notiamo un numero di interventi inferiore, pari a 23.755. Questi dati mettono ancora una volta in luce le differenze storiche tra regioni.

Risparmio Energetico Interno

I soggetti passivi Ires possono beneficiare del Superbonus 110% solo nel caso in cui partecipino alle spese per interventi trainanti effettuati su parti comuni di edifici condominiali, il che ne limita i loro vantaggi. Tuttavia, è importante notare che anche in questa situazione possono constatare una significativa diminuzione delle spese energetiche. Inoltre, le società che producono redditi in forma associata ed anche le società di capitali possono beneficiare di



altre tipologie di ristrutturazione edilizi. Per esempio a queste è possibile avere accesso al 'bonus abbattimento barriere architettoniche' o ad altri ecobonus edilizi. Questo risultato, spesso considerato come un beneficio tipico delle abitazioni, si è quindi dimostrato vantaggioso anche per alcune imprese, contribuendo non solo a un risparmio economico, ma anche all'ulteriore allargamento della cerchia di soggetti coinvolti nella generazione di benefici ambientali. In questo contesto, il bilancio di sostenibilità svolge un ruolo cruciale. Si tratta di un documento fondamentale richiesto periodicamente a organizzazioni, imprese, enti pubblici o associazioni, che va oltre il tradizionale bilancio d'esercizio. Mentre il bilancio d'esercizio si concentra principalmente sui risultati finanziari, il bilancio di sostenibilità offre una visione più completa dell'azienda, considerando l'impatto che questa ha sul territorio, sull'ambiente e sulla società nel suo complesso. Attraverso l'implementazione di soluzioni mirate all'efficientamento energetico, queste aziende hanno registrato una riduzione sostanziale delle bollette energetiche, generando un risparmio considerevole nel lungo periodo. Questo ha contribuito a migliorare la loro sostenibilità economica complessiva. Il bilancio di sostenibilità va anche oltre questo tema, rivelando l'impegno dell'azienda nell'adozione di pratiche sostenibili. Quindi, oltre ai benefici economici, il bilancio di sostenibilità testimonia l'impegno dell'azienda nel perseguire pratiche che non solo migliorano la sua situazione finanziaria, ma contribuiscono anche in modo significativo a un futuro sostenibile per tutti.

Diversificazione delle Entrate

Un numero considerevole di imprese del settore edile ha riconosciuto nel Super Ecobonus un'opportunità per diversificare le proprie fonti di reddito e migliorare la resilienza aziendale. Un esempio concreto di questa diversificazione è rappresentato da aziende precedentemente specializzate nella costruzione di nuovi edifici, le quali hanno esteso le loro attività per includere servizi di ristrutturazione energetica. Questa espansione strategica ha dimostrato di essere una mossa oculata per affrontare le fluttuazioni del mercato ed è stata fonte di numerosi vantaggi.



In passato, molte di queste imprese erano strettamente focalizzate sulla costruzione di nuove strutture, una nicchia di mercato che poteva essere soggetta a variazioni significative in risposta a cicli economici e domanda fluttuante. Tuttavia, con l'introduzione dei bonus edilizi e l'incremento della domanda per progetti di riqualificazione energetica, queste aziende hanno riconosciuto l'opportunità di diversificare le loro attività per includere servizi legati all'efficientamento energetico degli edifici esistenti.

Questa diversificazione ha portato numerosi vantaggi. Innanzitutto, ha ridotto la dipendenza da un unico settore e ha creato una fonte di reddito aggiuntiva che può essere particolarmente vantaggiosa durante periodi di incertezza economica. Inoltre, ha consentito alle imprese edili di sfruttare al meglio le competenze già esistenti, adattandole alle esigenze dei progetti di riqualificazione energetica. Ad esempio, la competenza nella gestione di progetti edilizi è stata facilmente trasferita alla gestione di progetti di efficienza energetica.

Questa diversificazione ha contribuito anche a garantire una maggiore continuità nell'occupazione del personale, riducendo il rischio di licenziamenti durante i periodi di bassa attività nel settore edile tradizionale.

Incentivi Finanziari

Le imprese hanno tratto benefici diretti dagli incentivi finanziari previsti dal Decreto Rilancio. Questi incentivi si sono tradotti in una serie di vantaggi, tra cui detrazioni fiscali e sgravi contributivi, che hanno contribuito in modo significativo a ridurre i costi associati ai progetti di efficienza energetica.

La natura esatta dei vantaggi ottenuti dalle aziende è stata influenzata dalla scelta effettuata dal beneficiario degli interventi, che aveva la possibilità di optare tra due opzioni: la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura.

Nel caso in cui il beneficiario decidesse di non utilizzare il credito maturato per la propria detrazione fiscale e optasse per la sua cessione ad un istituto di credito, l'azienda responsabile



dell'esecuzione dei lavori avrebbe ricevuto il normale compenso a lei spettante per i lavori eseguiti. Questo compenso rappresentava un incremento diretto della liquidità disponibile per l'azienda, mettendola in una posizione finanziaria più solida e consentendole di disporre di fondi aggiuntivi per finanziare altre attività aziendali o investimenti.

D'altra parte, se il cliente avesse preferito usufruire dello sconto in fattura, l'azienda avrebbe avuto la possibilità di decidere come gestire il credito d'imposta accumulato. Poteva optare per liquidarlo, cedendolo a un ente terzo, oppure di mantenerlo come risorsa finanziaria positiva. Quest'ultima opzione aveva il vantaggio di ridurre il costo complessivo delle tasse sostenute, offrendo quindi un significativo beneficio fiscale, capienza permettendo.

Tra le diverse opzioni, la cessione del credito a un terzo ente poteva risultare la meno vantaggiosa dal punto di vista economico per l'azienda. Ad esempio, supponiamo che il credito accumulato avesse un valore di 100.000 euro, un potenziale acquirente sarebbe propenso a pagarlo una cifra inferiore per garantirsi un guadagno, ad esempio 98.000 euro. Questo margine negativo di 2.000 euro poteva essere evitato se l'azienda avesse scelto di utilizzare direttamente il credito per la propria detrazione fiscale, sfruttando al massimo i vantaggi finanziari offerti dall'EcoSuperbonus.

3.5 ANALISI COSTI – BENEFICI DEGLI ISTITUTI FINANZIARI

Gli istituti bancari e le società finanziarie giocano un ruolo cruciale nella realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica. Offrendo prestiti ai soggetti beneficiari degli interventi o alle imprese appaltatrici, questi attori contribuiscono ad abbattere gli ostacoli finanziari che si possono incontrare nell'affrontare i costi iniziali degli interventi. L'analisi costi-benefici considera quindi l'impatto dei finanziamenti sulle decisioni dei proprietari e il ritorno sull'investimento per le istituzioni finanziarie.

Infatti, è frequente che le imprese o i domiciliari delle abitazioni non siano in possesso della liquidità necessaria per affrontare questa fase iniziale. Proprio per rispondere a questa



esigenza, le istituzioni bancarie hanno introdotto l'opzione già descritta nel presente elaborato del "prestito ponte" anche per le imprese appaltatrici. Questo tipo di finanziamento consente all'impresa o il beneficiario degli interventi di coprire le spese iniziali e successivamente rimborsare il debito attraverso la cessione del credito.

Le parti coinvolte in questo contesto sono rilevanti attori in queste operazioni, poiché comprendono coloro che accumulano i crediti (individui e aziende) e coloro che li acquistano (istituti finanziari).

3.5.1 COSTI DEGLI ISTITUTI FINANZIARI

Esposizione al rischio di credito

Nel contesto dell'EcoSuperbonus, molte aziende e privati proprietari di immobili possono trovarsi nella condizione di desiderare importanti interventi di riqualificazione energetica, ma spesso non dispongono dei fondi iniziali necessari per coprire i costi di tali lavori. In tali circostanze, queste parti coinvolte frequentemente si rivolgono alle banche per ottenere il cosiddetto "prestito ponte" allo scopo di finanziare l'investimento iniziale.

Tuttavia, è importante comprendere che il ricorso a un prestito ponte comporta il rischio di inadempienza da parte del beneficiario del finanziamento. Questo rischio può concretizzarsi se il beneficiario non riesce ad adempiere agli obblighi di rimborso del prestito entro il periodo stabilito. A protezione di tale rischio la banca può chiedere in garanzia l'immobile stesso, per esempio con un'ipoteca, rischiando però poi di ritrovarsi in possesso di un immobile lontano dalla fase di ultimazione di esecuzione degli interventi e quindi difficilmente rivendibile sul mercato.

Considerando gli attuali tassi di interesse sui mutui in Italia, il rischio di inadempienza è rilevante. Ad agosto 2023 infatti il tasso medio si aggirava intorno al 4,23%, rendendo l'Italia il paese con i tassi più alti in Europa. A titolo di esempio, rispetto ad altre potenze europee, l'Italia presentava un differenziale di tassi di 52 punti base rispetto alla Germania (3,71%) e di



135 punti base rispetto alla Francia (2,88%). I tassi sui prestiti marginali invece potevano persino superare il 4,50%. Proprio nel mese di settembre la BCE ha annunciato un ulteriore incremento dei tassi di interesse di altri 25 punti base, conducendo quello principale al record storico del 4,50%. Per la prima volta nell'arco di 10 mesi, tuttavia, il Consiglio direttivo ha segnalato che potrebbe essere stato raggiunto il massimo. L'intento della BCE è infatti quello di rallentare il mercato, a costo di ridurre i Pil nazionali a fronte di un contenimento dell'inflazione.

Titolo: Andamento dei tassi Euribor, dei tassi della BCE e dell'inflazione

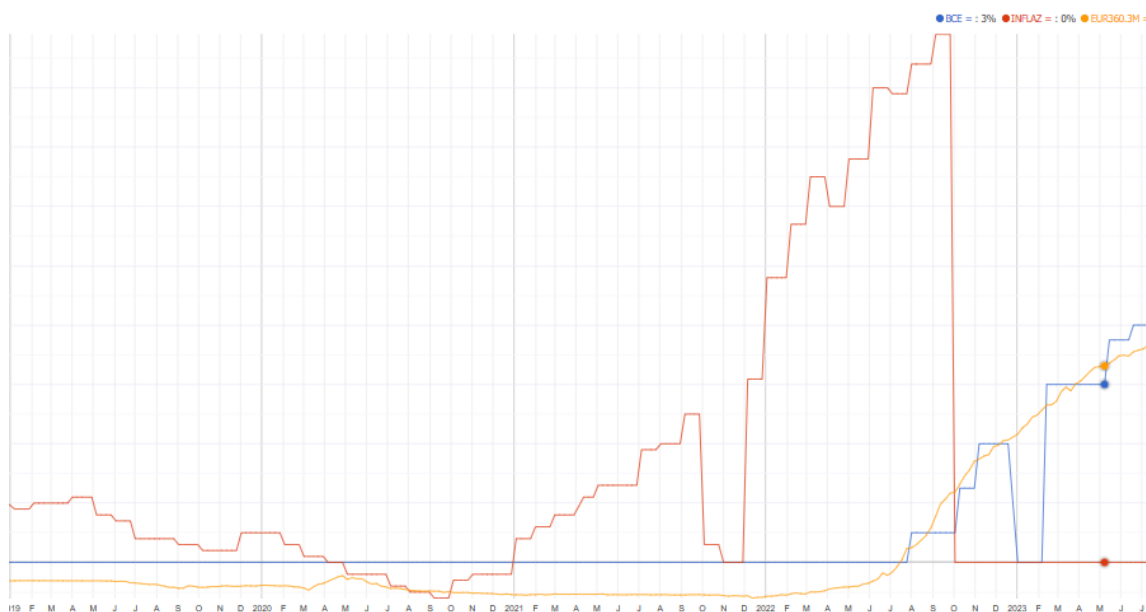


Grafico 5, Fonte: IlSole24ore

Il grafico 5 mostra l'andamento di indici rilevanti per capire le fluttuazioni del costo del denaro. Il tasso BCE (linea blu) indica il tasso praticato da questa sui prestiti concessi alle banche operanti nell'Unione Europea. Il tasso Euribor (linea gialla) è invece il tasso interbancario usato come parametro di indicizzazione di prestiti/depositi a tasso variabile. L'inflazione (linea rossa) misura invece la variazione dei prezzi generali e quindi il potere d'acquisto della moneta in possesso. Il trend dal 2022 a luglio 2023 è evidentemente crescente per tutti e 3 i parametri



analizzati. Secondo uno studio condotto da Unimpresa i crediti “malati” sono in notevole aumento: tra dicembre 2022 e luglio 2023 c'è stato un aumento del 16% di tali crediti; A luglio 2023 sono stati calcolati circa 16,4 miliardi di euro di crediti non pagati alle banche dalle famiglie, dato in crescita del 3,6% rispetto a luglio dell'anno precedente.

Le ragioni di un possibile inadempimento dei prestiti concessi possono essere diverse, tra cui appunto la difficoltà nel far fronte ai continui aumenti dei tassi variabili o cambiamenti nella situazione economica dell'azienda o del privato beneficiario. L'inadempienza rappresenta un rischio significativo per entrambe le parti coinvolte. Per il beneficiario, può comportare conseguenze finanziarie gravi, tra cui interessi accumulati, sanzioni contrattuali (per esempio l'ipoteca citata) o magari la mancata esecuzione degli interventi. D'altro canto, per le banche, l'inadempienza costituisce il rischio di subire perdite finanziarie (sopravvenienze passive, costi) dovute all'incapacità del beneficiario di onorare il proprio debito.

Per mitigare questi rischi, le banche devono condurre un'approfondita valutazione della solvibilità del richiedente prima di concedere il prestito ponte. La selezione dei soggetti idonei a ricevere mutui o prestiti è diventata sempre più rigorosa, con requisiti sempre più severi, come ad esempio l'obbligo di un contratto di lavoro a tempo indeterminato e specifiche soglie di reddito netto. Tale valutazione comprende l'analisi della situazione finanziaria e creditizia del richiedente, nonché la valutazione della fattibilità del progetto di riqualificazione energetica in termini di risparmio energetico previsto e dell'ottenimento del credito d'imposta.

Inoltre, è essenziale definire chiare clausole contrattuali che disciplinino le modalità di rimborso, le scadenze e le misure da adottare in caso di inadempienza e quindi le eventuali garanzie. Queste clausole possono includere la possibilità per la banca di esercitare il diritto di pegno su eventuali crediti d'imposta futuri, fornendo così una forma di garanzia.

In sintesi, il ricorso ai prestiti ponte per sostenere gli investimenti in efficienza energetica è una pratica diffusa nell'ambito dell'EcoSuperbonus, ma comporta rischi di inadempienza che



richiedono una gestione oculata da parte delle banche attraverso una rigorosa valutazione dei richiedenti e l'adozione di adeguate misure di mitigazione del rischio.

Complessità amministrativa

La gestione dei processi di acquisto dei crediti d'imposta o la concessione di prestiti ponte nell'ambito dell'EcoSuperbonus rappresenta una fase cruciale, ma complessa, per gli istituti finanziari coinvolti. Questo processo richiede un impegno considerevole in termini di risorse amministrative, competenze specializzate e tempo.

Inizialmente, la valutazione delle richieste avanzate dai beneficiari costituisce una fase fondamentale. Tuttavia, questa valutazione non si limita solamente all'analisi dell'idoneità finanziaria dei richiedenti; essa abbraccia anche la validità dei progetti di riqualificazione energetica proposti. Pertanto, gli istituti finanziari devono condurre una revisione minuziosa dei dettagli dei progetti, verificando la coerenza delle previsioni di risparmio energetico e la loro aderenza alle normative vigenti. Inoltre, è di vitale importanza assicurarsi che tutta la documentazione richiesta sia completa e conforme alle disposizioni normative.

Va notato che, per semplificare la verifica documentale e lo studio di questa materia complicata, molte banche hanno optato per collaborare con società di consulenza di prestigio, tra cui KPMG. Questa collaborazione ha comportato la creazione di team dedicati alla gestione delle relazioni con i team dell'EcoSuperbonus delle società di consulenza, ed ha quindi anche aumentato i costi sia operativi sia di ore di lavoro dedicate specificamente a questa materia. Infatti, come corrispettivo per il servizio offerto dalle società di consulenza, gli istituti finanziari hanno dovuto pagare una percentuale sul valore nominale del credito, spesso attestandosi intorno all'1% del valore del credito stesso; questo valore era ovviamente scritto nei contratti che stipulavano i due soggetti coinvolti; la percentuale per il lavoro fornito dalla società di consulenza poteva anche variare a seconda che venissero effettuati ulteriori servizi, quali per esempio il rilascio del visto di conformità.



Una volta superata la fase di valutazione, si procede alla negoziazione dei termini contrattuali di acquisizione del credito. È di primaria importanza per le banche proteggere i propri interessi finanziari garantendo che il prestito o l'acquisto dei crediti venga effettuato in modo vantaggioso per loro stesse e sostenibile per entrambe.

Il passo cruciale successivo è la registrazione accurata di tutti i dettagli contrattuali e dei flussi finanziari associati. Questo processo deve essere eseguito in modo preciso e in totale conformità con le normative fiscali e finanziarie vigenti. Gli istituti finanziari devono mantenere documentazione adeguata e seguire procedure di registrazione rigorose per garantire la massima trasparenza e conformità. Parallelamente, è fondamentale sottolineare l'importanza del costante monitoraggio della situazione finanziaria dei beneficiari. Gli istituti finanziari devono essere pronti a individuare segnali di possibili difficoltà finanziarie da parte dei beneficiari e adottare misure preventive per mitigare il rischio di inadempienza.

Infine, è essenziale che gli istituti finanziari mantengano un costante aggiornamento sulle ultime normative e regolamenti relativi all'EcoSuperbonus. Queste disposizioni possono subire modifiche nel tempo, e pertanto, avere una conoscenza aggiornata è fondamentale per garantire la piena conformità di tutte le operazioni alle leggi vigenti. Questo carico, tuttavia, può essere alleggerito proprio grazie alle collaborazioni con le grandi società di consulenza cui si faceva riferimento in precedenza.

Rischio tassi di interesse

Gli istituti finanziari possono essere soggetti a rischi derivanti dalle fluttuazioni dei tassi di interesse, soprattutto quando concedono prestiti a tassi variabili. Nei prestiti a tassi variabili, le banche devono affrontare due tipi di rischi:

- 1) **Riduzione dei guadagni previsti:** Quando i tassi di interesse diminuiscono, i rendimenti attesi dai flussi di cassa generati dai prestiti a tassi variabili possono risultare inferiori alle aspettative iniziali. Questa situazione porta a una riduzione delle proiezioni di guadagno legate agli interessi sui prestiti, con possibili impatti negativi sulla redditività delle banche.



Nel corso del 2023 si è verificata una situazione inversa ma come anticipato dalla presidente della BCE Christine Lagarde, si prevede che l'ultimo aumento dei tassi nel corso dell'ultimo anno segnerà il termine di questa serie, con prospettive di riduzione dei tassi nel futuro prossimo. Ciò si traduce in entrate inferiori per le banche.

- 2) Aumento dei Tassi di Interesse: anche i tassi alti possono comunque generare un rischio per le banche; in un contesto in cui i tassi di interesse salgono a livelli tali da rendere difficile per i beneficiari il pagamento del debito, le banche possono essere esposte a un rischio più concreto, soprattutto qualora non siano stati trattati bene in fase di contrattazione le eventuali garanzie del beneficiario. Questo è particolarmente rilevante considerando i tassi di interesse attualmente elevati nel nostro paese, come evidenziato in precedenza.

3.5.2 RICAVI E BENEFICI DEGLI ISTITUTI FINANZIARI

Generazione di entrate

L'acquisto di crediti d'imposta o la concessione di prestiti ponte rappresenta un'opportunità per gli istituti finanziari di generare entrate aggiuntive, che possono assumere diverse forme. Queste entrate costituiscono una componente significativa dei profitti complessivi dell'istituto finanziario.

La banca ottiene quindi dei guadagni finanziari ottenuti attraverso l'offerta di prestiti. Quando la banca concede un prestito, addebita un tasso di interesse sul capitale prestato. Questi interessi rappresentano il costo del prestito a carico del beneficiario e costituiscono un flusso di reddito per la banca. La manovra dettata dal Decreto Rilancio ha sicuramente ampliato ed aumentato la gamma e il numero di soggetti richiedenti prestiti.

Oltre agli interessi, le banche possono beneficiare degli "sconti sui crediti". Questa è una pratica in cui la banca acquista un credito d'imposta dal beneficiario a un valore inferiore al suo valore nominale. È l'esempio del beneficiario che ha diritto a un credito d'imposta di un



valore di “X” euro; la banca potrebbe acquistarlo per un importo inferiore, “X-100”. La banca si garantisce quindi, a fronte di un’uscita di cassa per “X-100”, un credito fiscale da portare in detrazione per “X”.

Diversificazione delle attività

Gli istituti finanziari sono costantemente alla ricerca di opportunità per diversificare le loro attività al fine di garantire una maggiore stabilità finanziaria e ridurre la dipendenza da fonti di reddito tradizionali. Questa diversificazione è cruciale per mitigare i rischi e creare un ambiente finanziario più robusto. In quest'ottica, emergono due strategie promettenti: l'acquisizione di crediti d'imposta e l'offerta di finanziamenti legati all'EcoSuperbonus.

- L'acquisizione di crediti d'imposta rappresenta una strategia che impatta principalmente sulla posizione finanziaria dell'istituto. Quando una banca o un'azienda finanziaria acquisisce crediti d'imposta, ottiene il diritto di detrarre una parte dei suoi obblighi fiscali futuri. In altre parole, questo processo non incrementa direttamente la redditività nel breve termine, ma migliora la situazione finanziaria a lungo termine riducendo gli oneri fiscali futuri. Questo è particolarmente vantaggioso, poiché aiuta a consolidare le riserve finanziarie dell'istituto, aumentando la sua stabilità finanziaria e la sua capacità di affrontare minacce economiche impreviste.
- L'offerta di finanziamenti legati all'EcoSuperbonus è un'opportunità per generare reddito attraverso gli interessi sui prestiti. Questa strategia ha un impatto diretto sulla redditività, poiché le banche guadagnano denaro fornendo finanziamenti per progetti legati all'efficienza energetica e alla sostenibilità.
- Questa pratica consente inoltre alle istituzioni finanziarie di espandere la loro base di clienti e aumentare il volume complessivo dei prestiti. Questo può contribuire a mantenere una redditività costante.



Questa strategia influenza diversamente la redditività e la posizione finanziaria, consentendo alle istituzioni finanziarie di equilibrare le loro entrate a breve termine con i benefici a lungo termine della riduzione degli oneri fiscali futuri, dell'ampliamento della clientela e della promozione della sostenibilità ambientale, tema che colpisce la sensibilità della popolazione.

Gli istituti finanziari possono quindi utilizzare l'acquisto di crediti d'imposta come un elemento di diversificazione nel loro portafoglio di investimenti, riducendo il rischio complessivo.

Immagine e reputazione

Partecipare attivamente a iniziative di sostenibilità come l'EcoSuperbonus rappresenta un importante veicolo per migliorare l'immagine e la reputazione degli istituti finanziari. Questa dimensione va oltre la semplice offerta di servizi finanziari e riflette l'importanza di un'impronta ecologica positiva e della responsabilità sociale d'impresa nell'attuale paesaggio finanziario.

Ecco alcune considerazioni specifiche su come l'EcoSuperbonus può contribuire a costruire un'immagine positiva per le istituzioni finanziarie:

- Responsabilità Sociale d'Impresa (RSI) e Sostenibilità: L'EcoSuperbonus è intrinsecamente legato a progetti di ristrutturazione edilizia sostenibile e all'efficienza energetica. La partecipazione attiva delle istituzioni finanziarie in questo ambito dimostra il loro impegno a sostenere iniziative che migliorano la qualità della vita, riducono l'impronta ecologica e promuovono una maggiore sostenibilità ambientale. Questo impegno nella RSI può accrescere la reputazione dell'istituzione finanziaria come attore socialmente responsabile.
- Fiducia del Cliente: Le iniziative legate all'ambiente e alla sostenibilità stanno diventando sempre più importanti per i clienti. Partecipare a progetti come l'EcoSuperbonus può influenzare positivamente la percezione dei clienti, che vedono l'istituto finanziario come



un partner che sostiene iniziative che riflettono i valori ambientali e sociali del cliente. Questo può tradursi in una maggiore fiducia e lealtà da parte dei clienti.

- Differenziazione nel Mercato: In un mercato finanziario sempre più competitivo, la differenziazione è essenziale. Essere noti per il sostegno a iniziative sostenibili come l'EcoSuperbonus può distinguere un'istituzione finanziaria dalla concorrenza. Questo può attirare nuovi clienti sensibili alla sostenibilità e aiutare l'istituto a crescere la sua base di clienti.
- Risposta alle Aspettative Regolamentari: Le autorità regolatorie stanno spingendo sempre di più per l'integrazione della sostenibilità nelle pratiche aziendali (per esempio il bilancio di sostenibilità già menzionato). Partecipare attivamente all'EcoSuperbonus e ad altre iniziative simili può posizionare un'istituzione finanziaria in linea con queste aspettative regolatorie, riducendo il rischio di sanzioni e migliorando la sua immagine di conformità e responsabilità.

Potenziale per nuovi clienti

Gli istituti finanziari che offrono servizi legati all'EcoSuperbonus si trovano in una posizione ideale per attrarre nuovi clienti. Questa offerta rappresenta una leva di attrazione per individui e aziende interessati a finanziare progetti di efficienza energetica o a sfruttare i benefici dei crediti d'imposta. Questi potenziali clienti vedono l'istituto finanziario come un partner fidato che offre soluzioni finanziarie a sostegno delle loro iniziative sostenibili. Questa attrazione di nuovi clienti può essere particolarmente preziosa in un ambiente competitivo. Non tutte le banche, infatti, sono riuscite a creare una rete sufficiente a reggere la complessità che l'EcoSuperbonus ha portato con sé.

L'offerta di finanziamenti legati all'EcoSuperbonus può coprire una vasta gamma di clienti, tra cui proprietari di abitazioni, imprese, organizzazioni senza scopo di lucro e molto altro. Questa diversificazione del pubblico potenziale apre ampie opportunità agli istituti finanziari per



attrarre una varietà di clienti. Ad esempio, un'azienda che desidera migliorare l'efficienza energetica dei suoi impianti o un individuo interessato a rendere la propria casa più sostenibile possono entrambi rappresentare nuove opportunità commerciali. A differenza di mercati tradizionali come quello dei mutui, in cui il pubblico è generalmente costituito da potenziali futuri proprietari di case, l'EcoSuperbonus amplia il raggio d'azione, coinvolgendo una serie di soggetti diversificati come clienti potenziali.

Inoltre, l'offerta di servizi legati a questo beneficio ambientale e fiscale può aprire la porta a partnership strategiche con altre organizzazioni, come grandi società di consulenza o aziende specializzate in servizi di efficienza energetica. Queste collaborazioni possono essere vantaggiose sia per l'istituto finanziario che per i partner coinvolti. Ad esempio, come già espresso, le grandi società di consulenza possono contribuire alle verifiche fiscali delle documentazioni, creando un solido rapporto di collaborazione tra le due entità. Queste partnership possono anche aumentare la visibilità dell'istituto finanziario nel settore della sostenibilità, tanto quanto la visibilità delle società di consulenza.

3.6 ANALISI COSTI – BENEFICI DEL GOVERNO

Il governo e l'amministrazione pubblica svolgono un ruolo di primaria importanza nell'elaborazione e nella gestione degli incentivi finanziari. L'analisi costi-benefici esamina come le politiche governative influenzino il comportamento dei soggetti coinvolti, valutando l'efficacia delle misure attuate nel raggiungere gli obiettivi di sostenibilità energetica e sociale, al netto delle spese sostenute.

In questo capitolo, attraverso un'analisi approfondita e bilanciata, esamineremo in dettaglio gli impatti finanziari ed economici degli ecobonus su tutti i soggetti coinvolti. Si cercherà di tracciare un quadro completo degli investimenti effettuati e dei benefici ottenuti di tutti i soggetti coinvolti in queste operazioni.



3.6.1 COSTI DEL GOVERNO

Titolo: conseguenze della formazione del credito fiscale

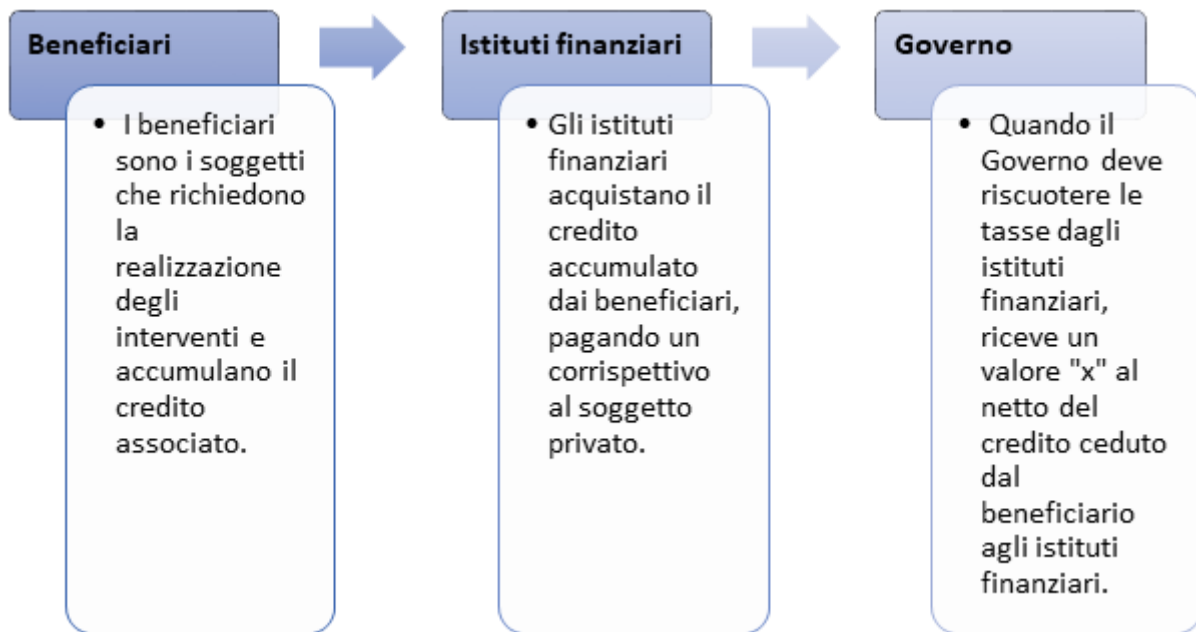


Grafico 6, Fonte: elaborazione personale

Minori ricavi per credito fiscale

Questo schema costituisce un elemento fondamentale per la comprensione della traiettoria che i crediti fiscali seguono all'interno del quadro dei bonus edilizi. Dall'analisi di questo schema emerge chiaramente che uno dei costi direttamente associati a questa politica è rappresentato dalla diminuzione delle entrate fiscali per le casse dell'erario. In particolare, quando il credito fiscale è ceduto, come illustrato in precedenza (grafico 6), l'istituto finanziario acquirente del credito trae vantaggio da tale acquisizione. Di conseguenza, le tasse che saranno pagate dalla banca saranno calcolate al netto del valore del credito originariamente generato dagli interventi effettuati.

Supponiamo che un cliente desideri effettuare lavori di importo pari a 100. Se il cliente decide di non usufruire di sconti diretti sulla fattura, pagherà l'intero importo di 100 all'azienda appaltatrice. Tuttavia, il cliente potrebbe ritenere che scontare un credito di 110 (il valore del Superbonus 110% accumulato in caso di interventi idonei) in un periodo di "x" anni sia poco



pratico, e quindi decide di cedere questo credito a una banca per un corrispettivo di 102. In questo scenario, il soggetto che beneficia degli interventi ottiene l'efficientamento energetico a costo zero, generando un margine di profitto di 2. D'altra parte, la banca ha la possibilità di portare in detrazione un credito del valore di 110, ma lo acquisisce al costo di 102. Si noti che i numeri forniti sono puramente illustrativi, ma mettono in luce i vari vantaggi potenziali per tutte le parti coinvolte.

Nel caso in cui invece fosse stata adottata l'opzione dello sconto in fattura, il credito sarebbe maturato in capo all'azienda stessa. Quest'ultima avrebbe quindi avuto la possibilità di decidere se includere il credito maturato nella propria dichiarazione, suddividendolo in rate, oppure di procedere alla sua ulteriore cessione.

Questa situazione incide sulla percezione delle entrate fiscali da parte dello Stato, con particolare riferimento all'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e all'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF), che costituiscono voci significative nelle entrate pubbliche.

Questa diminuzione delle entrate fiscali, da un punto di vista finanziario, può essere interpretata come un costo per le finanze statali. Essa comporta una minore disponibilità di risorse per finanziare servizi pubblici e programmi di spesa governativi.

Costi amministrativi

L'implementazione dei bonus edilizi comporta una serie di spese amministrative che il Governo deve sostenere. Queste spese comprendono la creazione e la gestione di piattaforme digitali per la presentazione delle richieste e la valutazione dei progetti, così come la formazione del personale coinvolto. Tali costi si manifestano sia in termini di tempo che di risorse economiche.

Supponiamo che il Governo abbia destinato un investimento di 5 milioni di euro per sviluppare un'applicazione online dedicata alla raccolta delle richieste di bonus edilizi e al monitoraggio degli interventi. Questa spesa comprende il finanziamento del processo di sviluppo (2 milioni),



il mantenimento dell'applicazione nel tempo (2 milioni) e gli eventuali aggiornamenti tecnologici richiesti (1 milione). Inoltre, una parte significativa di questa spesa sarà destinata alla formazione del personale coinvolto nell'utilizzo ed erogazione dei bonus edilizi attraverso la piattaforma.

In aggiunta, è importante sottolineare che l'addestramento di un team specificamente dedicato a una materia in gran parte estranea ai precedenti compiti richiede anche un investimento in termini di tempo. Questa formazione mira a garantire che il personale sia adeguatamente preparato per gestire in modo efficiente ed efficace l'intero processo legato ai bonus edilizi.

Sforzo fiscale e allocazione delle risorse pubbliche

Lo "sforzo fiscale" si riferisce alla quantità di risorse finanziarie che il governo deve allocare dal principio, come investimento iniziale al tempo "zero", per finanziare politiche, programmi o iniziative specifiche. Nel contesto dei bonus edilizi, l'implementazione di tali incentivi richiede una pianificazione accurata delle risorse finanziarie necessarie.

Questo impiego di capitali comporta poi una diversa allocazione delle "risorse pubbliche", ovvero dei fondi pubblici disponibili per il governo per finanziare politiche e servizi. Nel contesto dei bonus edilizi, l'allocazione di risorse pubbliche impatta direttamente il bilancio statale e la capacità del governo di finanziare altre iniziative e servizi pubblici. Ad esempio:

- **Bilancio Statale**: L'attuazione dei bonus edilizi richiede una pianificazione accurata del bilancio statale. Il Governo deve decidere quanto denaro allocare per finanziare i bonus edilizi senza compromettere l'integrità del bilancio complessivo. Le misure di incentivi varate dal 2020 condurranno sicuramente per almeno i 4 anni a seguire un peggioramento dell'indebitamento netto.
- **Concorrenza con altre priorità**: Le risorse pubbliche sono limitate e il Governo deve bilanciare l'allocazione dei fondi tra diverse priorità. L'implementazione dei bonus edilizi



potrebbe competere con altre iniziative ed impattare in negativo sui budget per l'istruzione, sanità o infrastrutture.

Al 16 novembre 2022, secondo l'ENEA, lo Stato aveva investito la cifra di 55 miliardi, dall'inizio dell'espansione dei SuperEcobonus.

Verifica e controllo

Un aspetto critico dell'implementazione dei bonus edilizi riguarda la necessità di verifica e controllo per garantire che gli interventi siano effettivamente realizzati secondo quanto stabilito dalla Legge. Questo processo implica costi associati alla supervisione e alla verifica delle attività svolte. Ad esempio:

- Le ispezioni sul campo: queste costituiscono il fondamento di un'attenta supervisione delle attività. Tali controlli possono essere paragonati a quelli menzionati nel capitolo 2; per esempio l'Associazione Sanitaria Locale (ASL) svolge un ruolo cruciale nell'assicurare la sicurezza dei cantieri e la messa in sicurezza dei luoghi di intervento.
- Monitoraggio delle spese: l'attuazione dei bonus può richiedere il monitoraggio delle spese effettuate dai beneficiari per assicurarsi che siano coerenti con i progetti approvati. Questo può comportare l'analisi delle fatture, la verifica dei pagamenti e l'incrocio dei dati con altre fonti. Questo tipo di controlli è parzialmente effettuato dall'Agenzia delle Entrate per garantire la conformità fiscale; inoltre, tale ente si occupa della verifica della correttezza di trasmissione e compilazione dei Modelli.
- Controllo della qualità: oltre alla conformità tecnica, il controllo della qualità degli interventi è importante per garantire che i benefici siano realmente raggiunti (per esempio il salto di classe energetica). Questo richiede l'esecuzione di test e valutazioni specifiche, come test di efficienza energetica o certificazioni di sostenibilità; si tratta delle verifiche condotte dall'ENEA per attestare il miglioramento della classe energetica degli edifici.



Distorsione del mercato

L'implementazione dei bonus edilizi ha influenzato il mercato in modi che vanno oltre i benefici intesi. Questo ha comportato costi inaspettati e impatti negativi. Ad esempio:

- **Speculazione:** L'introduzione di incentivi ha suscitato un aumento significativo della domanda di materiali, servizi e professionisti nel settore edilizio. Questa crescente domanda ha innescato speculazioni sui prezzi, causando un notevole aumento dei costi, che ha colpito sia i beneficiari dei bonus che altri attori del mercato. Alcune aziende hanno addirittura aumentato i loro prezzi nel loro listino più volte nell'arco di un anno, mentre altre si sono viste costrette a modificare i preventivi precedentemente forniti ai clienti a causa degli improvvisi rialzi dei costi dei materiali necessari per i lavori. Questa situazione ha spinto il Governo a incrementare i massimali degli interventi che potevano beneficiare dei bonus edilizi, ma ciò ha comportato anche un aumento del debito pubblico. Già nel 2021, si osservavano i primi segnali dei danni derivanti dall'introduzione dei bonus: ad esempio, il costo del polietilene era salito del 128%, il PVC era aumentato del 74%, il bitume del 25% e l'acciaio per il cemento armato aveva subito un impressionante incremento del 243%. Secondo la Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della piccola e media impresa, con il Superbonus, si è osservato un significativo aumento dei costi dei materiali da costruzione, con aumenti che possono raggiungere fino al 70%. Ad esempio, il calcestruzzo ha subito un incremento medio del 12%, il materiale isolante del 15%, il ferro ha registrato un aumento del 30%, mentre il legno è salito del 20%. Tutto il materiale da cantiere ha mostrato una significativa escalation dei prezzi, avvicinandosi a livelli che sono speculativi, con un aumento complessivo che si avvicina al 70%. È pertanto di vitale importanza garantire, in caso di incentivi statali, che l'aumentata domanda non provochi un'impennata dei prezzi delle materie prime, il che potrebbe compromettere l'efficacia degli incentivi per molte aziende del settore edile.



- **Effetto di Sostituzione:** in alcuni casi l'implementazione dei bonus ha condotto gli attori del mercato a sostituire attività legate all'edilizia già in corso con quelle incentivate dai bonus. Questo può comportare una riallocazione delle risorse in modo non ottimale. Ad esempio, consideriamo un'impresa edile che aveva pianificato di costruire un nuovo complesso residenziale con un investimento stimato di 2 milioni di euro. Tuttavia, l'introduzione dei bonus edilizi incentiva la ristrutturazione energetica degli edifici esistenti, offrendo maggiori incentivi finanziari. Alcune imprese hanno quindi deciso di interrompere o ritardare il progetto di nuova costruzione e invece riallocare parte delle risorse per concentrarsi sulla ristrutturazione energetica di un edificio esistente, ritenendolo un lavoro più proficuo del primo. Questo effetto di sostituzione può infatti portare a un ritardo nella realizzazione di nuovi progetti e a una riallocazione delle risorse in modo non ottimale, generando squilibri all'interno dell'azienda che può essere spinta ad allontanarsi dal proprio "core business"¹⁰.

Le frodi

Un'ampia considerazione merita il tema delle frodi che ha generato più di qualche malumore tra i cittadini e le autorità. Le recenti rivelazioni del sottosegretario all'Economia Federico Freni sulle frodi riguardanti i crediti di imposta derivanti dai bonus edilizi, stimate a 13 miliardi di euro (su un totale di 142 miliardi di crediti presenti nel cassetto dell'Agenzia delle Entrate a settembre 2023) sono destinati a crescere con il prolungamento della cessione del credito e dello sconto in fattura, evidenziano una profonda inefficienza nell'impianto normativo originario dell'art. 121 del DL 34/2020 in Italia. Il sottosegretario si è espresso in maniera forte su questa manovra, dichiarando "Quando sento parlare di Superbonus mi viene il mal di pancia" e poi ancora "La cena l'han già mangiata tutti, si sono alzati, e a noi resta da pagare il conto". Queste dichiarazioni sono probabilmente dovute al fatto che ora il Governo

¹⁰ *Core business: insieme di attività principali che servono a soddisfare lo scopo fondamentale di un'organizzazione. Rappresenta l'area principale di concentrazione dell'azienda, l'obiettivo primario che essa mira a raggiungere.*



dell'attuale Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, si veda limitato lo spazio di manovra a causa degli interventi sui bonus edilizi, molto costosi per lo Stato.

Il sistema normativo, infatti, si è dimostrato spesso inadeguato, soprattutto inizialmente, nel prevenire abusi in un settore ad alto potenziale, ma altamente vulnerabile a frodi. Il Ministro dell'Economia e delle Finanze del Governo Draghi, Daniele Franco, aveva giustamente definito queste frodi "Una delle più grandi truffe della storia della Repubblica italiana". Mentre gran parte delle responsabilità per le frodi ricade sui loro autori, è fondamentale considerare che il legislatore ha condiviso una parte della responsabilità quando il fenomeno ha superato di gran lunga le aspettative. In particolare, il legislatore ha commesso un errore fondamentale nel non prevedere adeguati meccanismi di controllo preventivo per i crediti di imposta cedibili e "monetizzabili" presso banche e intermediari finanziari. Questa mancanza di controllo ha reso la frode più agevole per coloro che desideravano sfruttarla.

Un aspetto critico è stata proprio l'introduzione della possibilità di "monetizzare" i bonus edilizi in modo istantaneo, senza adeguati meccanismi di controllo preventivo. Questo ha creato una situazione in cui i contribuenti onesti temevano di commettere errori (non difficili da commettere considerata la complessità normativa) poi sanzionati dai controlli dell'Agenzia delle Entrate, mentre i frodatori avevano campo libero per agire.

Un altro fattore cruciale è stata l'ambiguità nelle responsabilità dei soggetti coinvolti nel processo di cessione dei crediti di imposta. Questa ambiguità ha aperto la porta a comportamenti diversi da parte delle banche e degli intermediari finanziari. Va sottolineato che non tutte le istituzioni finanziarie hanno adottato le stesse prassi di controllo, contribuendo all'ampiezza delle frodi. Ad esempio, le Poste italiane hanno effettuato acquisti di crediti di imposta senza implementare procedure di controllo adeguate, un errore che ha favorito notevolmente i frodatori.

Le pratiche fraudolente, in generale, si concentrano principalmente sui bonus di minor valore e raramente coinvolgono il Superbonus del 110%. Queste frodi sono spesso associate a interventi di ecobonus o di ristrutturazione delle facciate, poiché richiedono meno



documentazione e sono soggette a controlli fiscali meno rigidi rispetto agli interventi più significativi e complessi, come quelli richiesti per il Superbonus. La percentuale di frodi stimata relativa al Superbonus si attesta infatti intorno al solo 4-5% delle frodi complessive ipotizzate. Le irregolarità più comuni associate ai bonus edilizi comprendono situazioni in cui non sono stati effettuati i lavori edilizi previsti, fatture gonfiate, interventi su immobili che non corrispondono al beneficiario delle detrazioni, e frodi attraverso catene di cessioni di crediti. Quest'ultima forma di frode coinvolge un processo in cui il primo beneficiario dei crediti cede il diritto al bonus a un altro soggetto, che a sua volta può decidere di vendere il credito a terzi. L'obiettivo di questa frode è spesso ottenere un vantaggio immediato, sia in termini di liquidità che fiscali, anche se può comportare comportamenti illeciti relativi ai lavori edilizi. Ogni passaggio della catena di cessioni comporta una transazione finanziaria e ogni acquirente successivo spera di ottenere il bonus o parte di esso e quindi guadagnarci. Questo tipo di frode può diventare molto complesso e difficilmente rintracciabile, poiché coinvolge molte transazioni e soggetti coinvolti.

Per contrastare efficacemente le frodi legate ai bonus edilizi, era cruciale adottare misure preventive. L'idea di coinvolgere professionisti con competenze tecniche specifiche per attestare i requisiti tecnici e di congruità delle spese è stato un passo nella giusta direzione, seppur commesso tardi. Questi professionisti possono agire come una sorta di "filtro" per garantire che chi richiede il bonus soddisfi i requisiti necessari. Le banche e gli intermediari finanziari devono infatti svolgere un ruolo attivo nel garantire l'affidabilità dei crediti di imposta che acquistano. Ciò richiede un'adeguata verifica dell'identità delle controparti e l'osservanza delle norme antiriciclaggio.

Il Decreto anti-frode n.157 del Governo Draghi, pubblicato l'11 novembre 2021 nella Gazzetta Ufficiale n.269 aveva proprio l'obiettivo di calmierare l'esplosione di questi illeciti commessi dalle diverse parti coinvolte. Con questo decreto il legislatore ha esteso i controlli che prima venivano effettuati solo al Superbonus, a tutti i bonus esistenti, sia in caso di cessione del credito o sconto in fattura, sia in caso di riporto in detrazione in dichiarazione dei redditi. Si espandono quindi gli obblighi di visto di conformità ed asseverazione ad altri bonus e si



implementa il sistema sanzionatorio – penale in caso di errori o frodi. Questo decreto ha ottenuto, pur senza eliminare del tutto gli atti illeciti, ottimi risultati. Al 23 febbraio 2023 infatti il comandante generale della Guardia di finanza, Giuseppe Zafarana, sosteneva che “il 98% dei crediti fiscali fittizi sequestrati finora fanno riferimento ad attività riferite a prima dell’entrata in vigore del decreto antifrodi del 2021, riconducibili alla configurazione originaria della norma”.

Nel corso di questi 3 anni si sono create diverse forme di frode, per alcune si poteva rendere sufficiente, come ampiamente spiegato, maggiore controllo in fase pre-intervento e sui documenti forniti. In altri casi si rendeva necessario, tuttavia, un’ispezione sul luogo seppur complicata da effettuare se si considerano gli innumerevoli interventi eseguiti su altrettante abitazioni e quindi il dispendio di risorse necessario per eseguire tali controlli. Potevano quindi essere efficientati come sistemi antifrode delle ispezioni a campione per affrontare le situazioni complesse e la difficoltà di ispezionare ogni intervento oppure adoperate tecnologie avanzate come l'intelligenza artificiale e la fotografia aerea così da semplificare l'individuazione di anomalie o discrepanze nei progetti edilizi. Si poteva anche promuovere la consapevolezza tra i cittadini e i professionisti sulle normative e sui rischi associati alle frodi nei bonus edilizi. Una migliore informazione poteva dissuadere potenziali frodatori o fornire la possibilità di fare delle segnalazioni anonime per incoraggiare i cittadini a riferire attività sospette o frodi.

3.6.2 RICAVI E BENEFICI DEL GOVERNO

Tracciabilità elevata e riduzione evasione fiscale

A fronte di questi costi, esistono ovviamente dei benefici che il Governo si attende di ricevere da questa manovra; un esempio tangibile è la maggiore tracciabilità e controllo dei crediti fiscali per contrastare l’evasione fiscale. Il motivo principale per cui infatti erano stati ideati questi bonus edilizi, con la Legge Finanziaria per il 1998 del primo Governo Prodi, era di fare



emergere il “sommerso” del settore edilizio, in particolar modo con riguardo ai lavori commissionati alle imprese da privati.

L'implementazione dei bonus edilizi, sebbene comporti un minore ricavo fiscale in termini di entrate immediate per lo Stato, offre notevoli vantaggi in termini di maggiore tracciabilità e riduzione dell'evasione fiscale. La tracciabilità dei crediti fiscali nei bonus edilizi, infatti, rappresenta un modo per contrastare efficacemente l'evasione e garantire una gestione più trasparente delle risorse.

Un esempio concreto di questa dinamica può essere esaminato attraverso il sistema di cessione del credito. Supponiamo che un cittadino beneficiario di un bonus edilizio decida di cedere il proprio credito a un istituto finanziario. In questo scenario, il credito fiscale è ufficialmente trasmesso e registrato tra le parti coinvolte. Questo processo di trasferimento crea un tracciamento digitale dei crediti, che può essere facilmente verificato dall'amministrazione fiscale.

Consideriamo un caso in cui il beneficiario ceda un credito di 5.000 euro a una banca in cambio di liquidità immediata. L'istituto finanziario, prima di erogare la somma, verifica e registra ufficialmente il credito fiscale assegnato. Questo passaggio di tracciamento elimina la possibilità di evasione fiscale in quanto l'operazione è soggetta a controlli incrociati e documentazione ufficiale. Inoltre, l'istituto finanziario, come parte interessata, è incentivato a garantire la conformità ed idoneità del credito fiscale per evitare problemi legali o sanzioni.

Questa maggiore tracciabilità contribuisce a contrastare l'evasione fiscale in due modi fondamentali:

- Documentazione efficace: L'attività di cessione del credito richiede la produzione di documentazione ufficiale e la registrazione delle transazioni. Questa documentazione crea una traccia digitale che può essere monitorata dalle autorità fiscali, aumentando la trasparenza e riducendo le possibilità di operazioni non tracciabili.
- Incentivo alla conformità: Gli istituti finanziari, coinvolti nell'acquisizione dei crediti fiscali, sono incentivati a garantire la validità e la conformità dei crediti stessi. Questo impulso



deriva dalla necessità di tutelarsi da possibili problemi legali e sanzioni associate a transazioni fraudolente.

Supponiamo che un cittadino italiano, beneficiario di un bonus edilizio per la ristrutturazione energetica della propria abitazione, abbia diritto a un credito fiscale di 10.000 euro. Questo credito fiscale è previsto come detrazione dall'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF). Il cittadino decide di cedere il suo credito fiscale a una banca in cambio di liquidità immediata.

L'istituto finanziario, prima di procedere con l'acquisto del credito, verifica la validità e la conformità del credito fiscale, anche attraverso le società di consulenza prima menzionate. Una volta confermata la correttezza del credito, la banca procede con l'acquisto al prezzo concordato con il cittadino, ad esempio, 9.000 euro. Il cittadino riceve quindi 9.000 euro liquidi, mentre la banca acquisisce il credito fiscale di 10.000 euro.

Questo processo di cessione del credito fiscale implica una tracciabilità chiara e ufficiale delle transazioni:

- 1) Il cittadino e la banca sono tenuti a registrare ufficialmente l'operazione di cessione del credito.
- 2) L'amministrazione fiscale può accedere a documenti ufficiali che attestano la cessione del credito fiscale.
- 3) Qualsiasi verifica futura dell'amministrazione fiscale può riscontrare facilmente il percorso del credito fiscale, dalla sua origine al suo attuale detentore.

In merito a questa questione, risulta complesso effettuare stime statistiche precise riguardo ai benefici ottenuti, in quanto mancano dati specifici disponibili. Tuttavia, è innegabile che il Decreto Rilancio, tra le sue riforme positive, abbia implementato una serie di procedure volte a garantire la tracciabilità dei crediti fiscali. Queste misure consentono un monitoraggio più dettagliato del sistema fiscale italiano, anche se al momento mancano dati quantitativi definitivi per valutarne appieno gli effetti.



Nonostante il Governo abbia avviato questa politica con l'obiettivo di far emergere l'economia sommersa in Italia, è innegabile che alcune persone abbiano tentato di eludere il sistema, cercando di trarre vantaggio in modo fraudolento dai crediti fiscali concessi. Un esempio recente è quello dell'imprenditore Maurizio Matteo De Martino, attualmente rifugiato a Dubai, che ha sfruttato l'esistenza di questi bonus per trasformare circa 1300 unità immobiliari (con un credito di 96.000 euro ciascuna) in residenze di lusso. Tuttavia, la particolarità degli interventi da lui gestiti risiede nel fatto che tali immobili non rientravano nella categoria di abitazioni idonee per gli interventi previsti dai bonus. Si trattava, ad esempio, di stalle o rimesse.

Questo caso non rappresenta probabilmente un'eccezione, poiché casi simili di frode possono essersi verificati e si verificano ancora. Per affrontare questa sfida, lo Stato ha implementato i sistemi di controllo già ampiamente spiegati. Tuttavia, mantenere un monitoraggio efficace su tutti i lavori edilizi eseguiti risulta essere un compito complesso e impegnativo.

Infatti, quando si fornisce alle persone uno strumento potente, come in questo caso i bonus fiscali, spesso cercano di sfruttarlo al massimo, a volte anche violando le regole stabilite. Nonostante ciò, il Governo continua ad impegnarsi per migliorare il sistema di controllo al fine di garantire la sua efficienza e l'equità nella distribuzione dei benefici fiscali.

Maggiori imposte dirette e imponibile IVA più elevato

Il Governo, a fronte dei costi economici citati, si garantirà comunque dei ricavi derivanti dalla spesa indotta dei bonus, ovvero maggiori imponibili IVA e imposte dirette. Il Governo può infatti intravedere prospettive a lungo termine per una crescita delle entrate fiscali, derivanti da varie fonti. Questo può avvenire grazie all'effetto indotto della spesa generata dai bonus, che può innescare, e parzialmente ha già innescato, una serie di dinamiche economiche positive.

Ad esempio, quando i cittadini usufruiscono dei bonus per interventi di ristrutturazione edilizia, la spesa associata si traduce in un incremento dell'attività economica nel settore



edilizio. Questo, a sua volta, stimola la domanda di materiali da costruzione, servizi professionali e lavori correlati, creando opportunità di reddito e occupazione.

Grazie al Decreto Rilancio, nel 2021 il settore delle costruzioni ha evidenziato una crescita significativa nella produzione totale, registrando un aumento del 20,2%. Il valore aggiunto, che rappresenta la contribuzione diretta di questo settore all'economia, è cresciuto del 21,6%. Questo tasso di crescita è stato 3,2 volte superiore al tasso complessivo di crescita dell'economia nel medesimo periodo. Inoltre, nel periodo che va dal 2020 al 2021, il valore aggiunto del settore delle costruzioni è aumentato del 14,7%, mentre l'intera economia è stata sottoposta ad una riduzione del 2,3%. Questi dati riflettono chiaramente l'importante contributo del settore delle costruzioni alla ripresa economica e alla crescita dell'intera nazione.

Al 16 novembre 2022, come già anticipato, lo Stato aveva investito la cifra di 55 miliardi di euro per il SuperEcobonus (27 miliardi imputabili ai bonus ordinari e 28,3 miliardi al superbonus 110%), attivando però complessivamente un valore della produzione di 115 miliardi di euro e coinvolgendo 900.000 unità di lavoro dirette ed indirette.

La crescita economica generata dalla spesa indotta ha quindi comportato un aumento delle entrate fiscali attraverso diverse vie:

1. Incremento dell'IVA: l'incremento delle transazioni economiche nell'industria edilizia e nelle attività ad essa correlate porta a un aumento delle entrate provenienti dall'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA). A fronte di maggiori vendite, corrisponde infatti un maggior imponibile IVA per le aziende e dunque un maggior gettito fiscale. Maggiore attività economica si traduce quindi in una maggiore raccolta dell'IVA da parte del Governo.

2. Maggiori Imposte Dirette: L'aumento delle attività economiche e degli affari nel settore edilizio ha comportato anche un incremento dei redditi imponibili delle aziende coinvolte, che, grazie all'esplosione di questi bonus, hanno visto aumentare notevolmente la domanda. Ciò, a sua volta, si traduce in un aumento delle imposte dirette, come l'Imposta sul Reddito delle



Società (IRES), pagata dalle aziende coinvolte ma anche un aumento degli imponibili IRPEF dei professionisti coinvolti nei lavori edilizi (commercialisti, geometri, ingegneri, architetti).

3. Riduzione della Disoccupazione: L'attività edilizia stimolata dai bonus ha contribuito a ridurre il tasso di disoccupazione nel settore ed ha inoltre generato maggiori entrate fiscali attraverso una maggiore contribuzione previdenziale e fiscale da parte dei lavoratori impiegati. Infatti, l'impatto occupazionale generato dal Super ecobonus nel periodo che va da agosto 2020 a ottobre 2022 è stato approssimativamente di 900.000 unità di lavoro, considerando sia occupazioni dirette che indirette. Particolarmente significativo è l'effetto nel periodo limitato tra gennaio e ottobre 2022, durante il quale si stima che i lavori di ottimizzazione energetica degli edifici abbiano comportato l'attivazione di circa 411.000 posti di lavoro diretti (all'interno dei settori edile, dei servizi tecnici e delle relative industrie collegate) e ulteriori 225.000 posizioni indirette.

L'incremento dell'attività economica nel settore edilizio ha influenzato quindi non solo le aziende ma anche i lavoratori impiegati in questo settore. L'assunzione di nuovi dipendenti e l'aumento delle ore lavorative per i dipendenti esistenti hanno portato a un aumento dei redditi personali. Di conseguenza, il Governo ha registrato un aumento delle entrate dall'IRPEF, in quanto questa imposta è calcolata in base al reddito personale dei contribuenti.

Per tale motivo, oltre all'IVA e all'IRES, anche l'IRPEF è influenzata positivamente dall'aumento dell'attività economica generata dai bonus edilizi; inoltre, si è generato un incremento del tasso occupazionale.

4. Impatto sulle Imprese Correlate: L'attività economica nel settore edilizio ha influenzato positivamente anche settori correlati, come il commercio di materiali da costruzione e l'industria manifatturiera. Grazie al notevole aumento di richiesta di lavori edilizi sono aumentati notevolmente anche le vendite di materiali edili (e con essi anche i prezzi di questi). L'aumento dell'attività in questi settori può portare a maggiori entrate fiscali provenienti, come già spiegato al punto 1, dall'IVA e dalle imposte dirette.



5. Effetto Moltiplicatore¹¹: L'effetto moltiplicatore dell'attività economica generata dai bonus edilizi ha avuto impatti positivi su più settori dell'economia nazionale. Ad esempio, l'aumento delle spese dei lavoratori impiegati nel settore edilizio può stimolare la domanda di beni e servizi, alimentando ulteriormente l'attività economica.

Il percorso positivo che può derivare dallo sviluppo dei bonus di ristrutturazione, detto anche “effetto moltiplicatore” è rappresentato da una serie di fasi interconnesse, che generano impatti favorevoli sull'intera economia. Tale percorso può essere così delineato:

- a. Settore Edilizio: gli interventi di ristrutturazione attivano un'ampia gamma di attività all'interno del settore edilizio, coinvolgendo imprese edili, artigiani, progettisti, fornitori di materiali da costruzione, ingegneri, geometri, architetti, commercialisti e società di consulenza. Questi soggetti ricevono compensi per i loro servizi e prodotti, contribuendo a incrementare il loro reddito.
- b. Spese dei Lavoratori: l'occupazione generata nel settore edilizio si traduce in stipendi per i lavoratori impiegati. Questi redditi vengono successivamente spesi per beni e servizi essenziali, come cibo, vestiti, servizi di trasporto e altro ancora.
- c. Settori Correlati: le spese dei lavoratori, a loro volta, alimentano l'attività economica nei settori adiacenti. Il commercio al dettaglio, il settore alimentare, dei trasporti e altri settori correlati registrano un aumento della domanda, che può portare a un incremento delle assunzioni e delle opportunità lavorative.
- d. Aumento dei Profitti e delle Entrate: il crescente flusso di attività economiche ha un impatto positivo sui profitti e sui redditi delle imprese coinvolte. Questo può stimolare investimenti aggiuntivi, nuove opportunità di lavoro e un aumento generale della crescita economica.

¹¹ *Effetto moltiplicatore*: L'effetto moltiplicatore è un concetto economico che si riferisce all'idea che un aumento delle spese in un determinato settore o attività economica possa generare una serie di impatti positivi che si diffondono attraverso l'intera economia, creando un "effetto a catena". In sostanza, quando si spende denaro in una determinata area, queste spese iniziali possono innescare una serie di azioni e reazioni che portano a ulteriori spese e guadagni in altri settori, creando un aumento complessivo dell'attività economica.



- e. Incremento dell'Impiego: la crescita sostenuta delle attività economiche all'interno di diversi settori si traduce in un aumento delle opportunità di lavoro a vari livelli. Questo porta a una maggiore occupazione e a un incremento del reddito disponibile per la popolazione.
- f. Aumento delle Entrate Fiscali: L'espansione delle attività economiche in settori diversi ha l'effetto di incrementare le entrate fiscali del governo. Le entrate provenienti dall'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), dalle imposte dirette e da altre forme di tassazione aumentano grazie all'incremento delle transazioni economiche. Va inoltre evidenziato il fatto che lo Stato incassa già nell'anno in corso il gettito fiscale derivante da queste maggiori entrate dell'indotto; al contrario "diluisce" in diversi anni le minori entrate derivanti dagli sconti fiscali connessi all'esecuzione degli interventi.

Effettivamente, alla luce della spesa precedentemente dichiarata di 55 miliardi di euro, si stima che il ritorno dello Stato da tale investimento, considerati tutti questi fattori, si attesti al 70%. Questo successo è attribuibile agli effetti moltiplicativi appena menzionati, generati da tale strategia. In pratica, ogni 100 euro spesi dallo Stato si tradurrebbero in un rimborso di 70 euro, lasciando una spesa netta effettiva di 30 euro. Un costo che può essere giustificato dagli ulteriori benefici ambientali e di attività economica generata da questa manovra. Per completezza d'analisi è però da evidenziare che le entrate per lo Stato sono per lo più nel breve periodo, mentre i costi sono esclusivamente spalmati nel lungo periodo e quindi destinati a crescere. È corretto però stimare che approssimativamente, a novembre 2022, il ritorno per lo Stato si aggirasse intorno al 70% della spesa sostenuta.

Da gennaio a settembre 2022, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha registrato un incremento del gettito fiscale dell'11% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. È ragionevole considerare che gran parte di questo aumento sia attribuibile proprio all'impatto dei bonus edilizi.



Influenza sul Pil e Valore aggiunto

Nel 2021, l'economia italiana ha sperimentato una notevole ripresa, influenzata in modo significativo dalla scoperta del vaccino per il coronavirus ma anche dal settore delle costruzioni. Per comprendere meglio l'impatto di questo settore sul Pil, è importante considerare alcuni valori chiave.

- **Valore Aggiunto e Pil:** nel 2021, il valore aggiunto generato da tutti i settori economici è stato di 1.518,1 miliardi di euro, mentre il Pil italiano, misurato a prezzi costanti, ha raggiunto 1.678,5 miliardi di euro. Il settore delle costruzioni ha contribuito in modo significativo a questo risultato, generando un valore aggiunto di 78,2 miliardi di euro, pari al 5,2% del totale.

Titolo: produzione e valore aggiunto

INDICATORI	2007	2019	Var % 19/07	2020	Var % 20/19	2021	Var % 21/20	Var % 21/19	Var % 21/07
Produzione Totale	3.572,6	3.300,5	-7,6%	3.037,7	-8,0%	3.326,4	9,5%	0,8%	-6,9%
Produzione Costr.	314,4	188,1	-40,2%	177,6	-5,6%	213,4	20,2%	13,5%	-32,1%
VA Totale	1.598,0	1.554,6	-2,7%	1.423,1	-8,5%	1.518,1	6,7%	-2,3%	-5,0%
VA Costruzioni	106,0	68,2	-35,7%	64,3	-5,7%	78,2	21,6%	14,7%	-26,2%
VA/Prod Costr.	33,7%	36,3%	7,5%	36,2%	-0,1%	36,6%	1,2%	1,1%	8,7%

Figura 12, Fonte: Elaborazioni FNC su dati ISTAT

- **Tendenza del Valore Aggiunto:** è interessante notare che il settore delle costruzioni presenta oscillazioni più ampie rispetto all'intera economia. Durante le crisi, questo settore tende a subire contrazioni significative, ma durante le fasi di ripresa, registra espansioni decise.



Titolo: variazione percentuale tendenziale trimestrale del valore aggiunto a prezzi costanti (1997-2022)

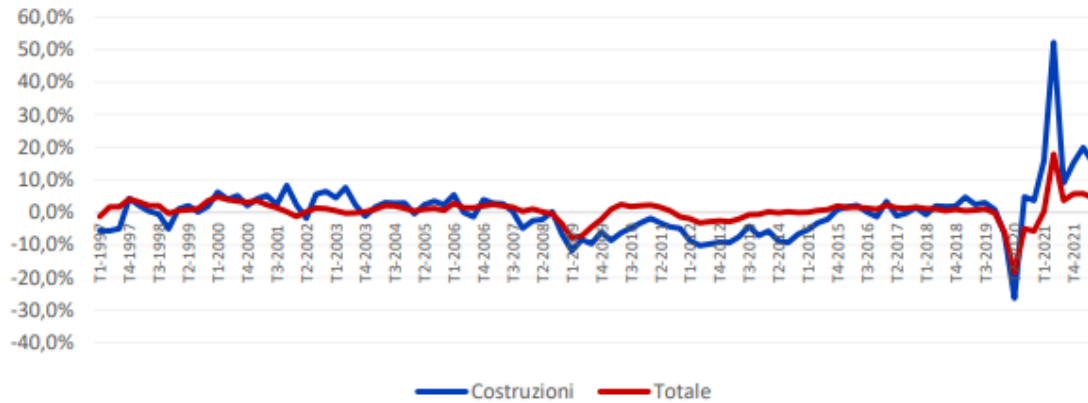


Grafico 7, Fonte: FNC su dati ISTAT

- **Ripresa post pandemia:** nel 2021, dopo l'anno di pandemia del 2020, il Pil italiano ha conosciuto una notevole ripresa e il settore delle costruzioni ha giocato un ruolo fondamentale in questo processo. Il valore aggiunto delle costruzioni è cresciuto del 21,6% rispetto all'anno precedente, in contrasto con la crescita del 6,7% dell'intera economia. Nel 2021, rispetto al 2019, la variazione nel settore delle costruzioni è stata pari a +14,7% contro il -2,3% dell'intera economia.
- **Contributo al Pil:** nel 2021, il settore delle costruzioni ha contribuito significativamente alla crescita del Pil italiano, aggiungendo 0,7 punti percentuali alla crescita complessiva. Questo contributo rappresenta il 10,5% della crescita totale del Pil per l'anno.
- **Recupero Eccezionale:** è degno di nota come il settore delle costruzioni riesca a riprendersi velocemente dalle crisi. Dopo il picco del Valore Aggiunto generato nel 2008, il settore è stato colpito dalla crisi economico-finanziaria del 2008-2009; già nel 2015 però il settore ha mostrato segnali di ripresa (con un rallentamento dovuto alla pandemia), per poi arrivare al 2021 con un trend crescente che lascia immaginare una ripresa del settore in termini quantitativi verso i numeri della pre-crisi.



Titolo: valore aggiunto nel settore delle costruzioni

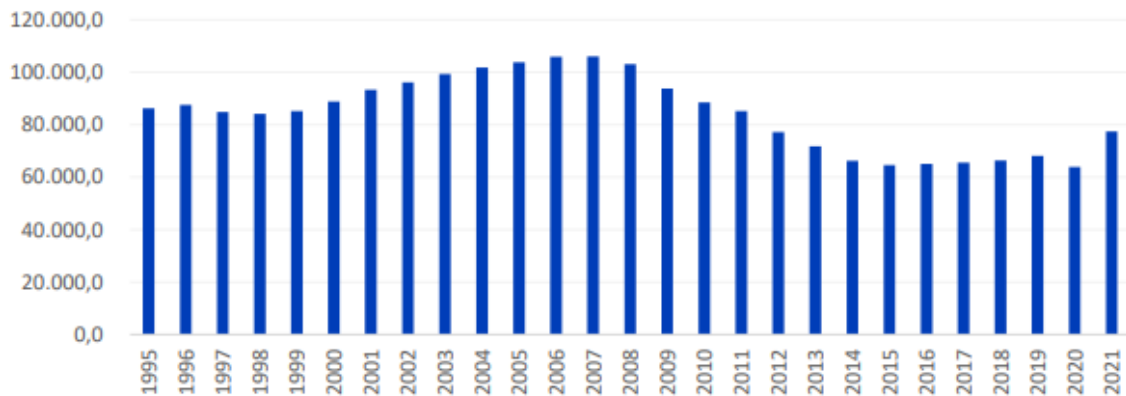


Grafico 8, Fonte: Elaborazioni FNC su dati Istat

In breve, il settore delle costruzioni ha giocato un ruolo fondamentale nella ripresa economica italiana del 2021, contribuendo significativamente al Pil e dimostrando una notevole resilienza e capacità di ripresa dopo anni di sfide economiche.

Benefici ambientali

Tra i ricavi intangibili, per il Governo ma soprattutto per la nazione, la popolazione e l'ambiente circostante, vi è l'incremento dell'efficienza energetica negli edifici. Un'ottimizzazione dei consumi energetici nei settori abitativi e industriali può contribuire a ridurre la dipendenza da fonti di energia esterne e volatili, contribuendo a garantire una fornitura stabile e continua di energia. Questo, a sua volta, preserva la resilienza dell'approvvigionamento energetico nazionale, evitando situazioni di crisi o instabilità.

In aggiunta, l'efficienza energetica degli edifici svolge un ruolo cruciale nella lotta al cambiamento climatico. Ridurre il consumo energetico comporta una diminuzione delle emissioni di gas serra, responsabili dell'innalzamento delle temperature globali. Questo contributo all'obiettivo internazionale di mitigare gli impatti climatici non solo aiuta a mantenere gli impegni assunti dall'Italia in termini di accordi globali di riduzione delle



emissioni, ma genera anche benefici diretti per la salute pubblica e l'ambiente. Nel 2015, durante l'Accordo di Parigi, si stabilì che nel 2023 (e poi ogni 5 anni) si sarebbe effettuato un controllo globale sull'azione per contrastare i cambiamenti climatici, includendo valutazioni per ciascun paese riguardo al progresso verso la sostenibilità ecologica. La valutazione di quest'anno è stata pubblicata a settembre 2023 e ha evidenziato numerose carenze: attualmente, la temperatura globale è già aumentata di 1,2°C rispetto all'era pre industriale. Per mantenere il riscaldamento globale entro livelli accettabili, sarebbe necessario ridurre le emissioni globali del 65% entro il 2035. L'Unione Europea e tutti i suoi Stati membri hanno aderito all'obiettivo di diventare la prima economia e società a raggiungere l'impatto climatico zero entro il 2050. Per perseguire questo ambizioso obiettivo, ciascun paese ha presentato piani d'azione globali in materia di clima, noti come Contributi Determinati a Livello Nazionale (NDC), con l'obiettivo di ridurre le emissioni. Questo accordo è entrato in vigore il 4 novembre 2016.

Inoltre, l'aumento medio del valore delle abitazioni che sono state soggette a ristrutturazioni energetiche è stato valutato tra il 3% e il 5%, attribuibile principalmente a un miglioramento della classe energetica dell'immobile stesso. I dati disponibili suggeriscono che la spesa sostenuta dallo Stato, pari a 55 miliardi di euro al 16 novembre 2022, abbia generato un risparmio stimato di 11.700 GWh/anno, equivalente a una riduzione di consumo di 1,1 miliardi di metri cubi di gas. Questo ha rappresentato circa il 40% del risparmio energetico che il Piano emergenziale di riduzione dei consumi domestici mirava a conseguire nell'autunno-inverno 2022-2023, pari a 2,7 miliardi di metri cubi di gas.

Per contestualizzare ulteriormente i costi e i benefici derivanti dal SuperEcobonus, se si combinano gli interventi finanziati dai bonus edilizi ordinari fino al 2020 con quelli finanziati tramite il Superbonus, si stima che sia possibile raggiungere un risparmio complessivo di circa 2 miliardi di metri cubi di gas. Questo valore equivale a oltre due terzi di tutti i risparmi energetici previsti in Italia dalle più recenti misure di riduzione dei consumi per il settore domestico. Inoltre, l'effetto di queste azioni si estende alle emissioni di CO₂, con una riduzione stimata di 1,4 milioni di tonnellate. Queste riduzioni rappresentano un passo significativo



verso la riduzione dell'impronta ecologica del patrimonio edilizio nazionale e contribuiscono in maniera sostanziale alla transizione ecologica che il Paese sta affrontando.

Titolo: tipologie degli immobili su cui vengono effettuati gli interventi

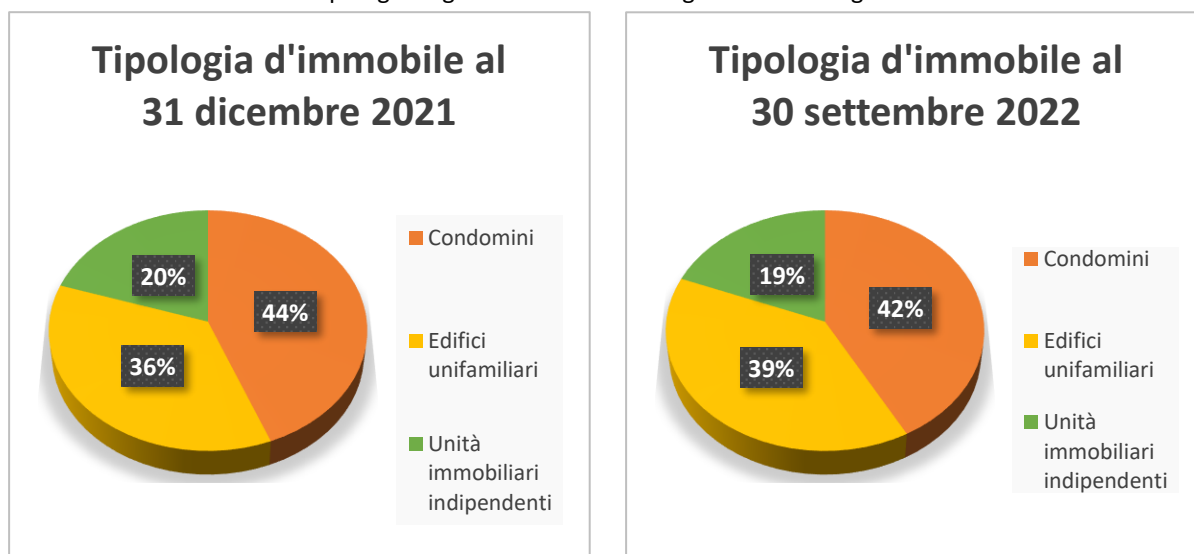


Grafico 12 e 13, Fonte: Enea.it

I due grafici (8 e 9) presentati forniscono un'analisi dettagliata degli investimenti effettuati in lavori già completati, suddivisi per tipologia di immobile. Dai dati raccolti nei due periodi di analisi, emerge che non sono state riscontrate variazioni significative.

La tipologia di edificio che ha registrato la percentuale più elevata di investimenti è quella dei condomini, con una quota del 44% nel 2021 e del 42% a settembre 2022. Questo dato può risultare sorprendente, considerando le complessità burocratiche e i requisiti richiesti durante le assemblee condominiali, come discusso nei capitoli precedenti. Tuttavia, è probabile che ciò sia dovuto alla maggiore convenienza economica nell'eseguire lavori di efficientamento energetico in questo tipo di abitazioni. Suddividendo i costi totali degli interventi comuni tra i condomini, si ottiene una riduzione significativa dei costi complessivi di tali lavori. Infatti,



molte delle modifiche richieste per migliorare l'efficienza energetica, come l'isolamento termico o l'installazione di pannelli solari, richiedono un investimento iniziale significativo, la suddivisione di questi costi tra i condomini rende più accessibili tali interventi. Inoltre, la gestione collettiva può semplificare la pianificazione e l'attuazione dei lavori.

Le abitazioni unifamiliari rappresentano la seconda tipologia di edificio per investimenti, con una percentuale del 36% nel 2021 e del 39% a settembre 2022. Infine, le unità immobiliari indipendenti contribuiscono rispettivamente al 20% e al 19% degli investimenti totali.

È interessante notare che, rispetto al 2021, il Superbonus ha portato a un risparmio energetico stimato aggiuntivo di 0,196 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep). Questo contributo è significativo nel raggiungimento degli obiettivi fissati dalla direttiva comunitaria in materia di efficienza energetica.

Titolo: risparmi energetici per tipologia d'intervento nel bonus casa

Tipologia di Intervento	Numero Interventi (n)	Superficie (mq)	Potenza installata	Risparmio (MWh/anno)	E.E. prodotta MWh/anno
Collettori Solari	1.503	10.171		11.014	
Fotovoltaico	29.250		139,4		195.099
Infissi	227.589	803.522		95.885	
Pareti verticali	6.922	449.685		30.010	
Pareti orizzontali - Pavimenti	1.624	110.257		4.087	
Pareti orizzontali - Coperture	4.322	425.176		34.899	
Scaldacqua a pompa di calore	1.730		34,2	3.467	
Caldaie a condensazione	125.135		3.287,7	234.089	
Generatori di aria calda a condensazione	527	-	11,5	130	
Generatori a biomassa	33.872	-	449,9	428	
Pompe di calore	333.564	-	1,7	416.390	
Sistemi ibridi	278	-	7,1	1.044	
Building Automation	5.049			3.968	
Sistemi di contabilizzazione del calore	303		72,6	7.012	
Teleriscaldamento	44		0,3	114	
Microgenerazione	110.296	-		26.090	
Elettrodomestici	1.503	10.171		11.014	
Totale	882.008			868.628	195.099

Tabella 8, Fonte: Enea.it



Anche il Bonus Casa ha registrato un notevole incremento nel periodo di riferimento. Nel 2021, sono stati effettuati 882.000 interventi (+43,5% rispetto al 2020 e +47,3% rispetto al 2019) incentrati sulla promozione del risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, grazie agli incentivi offerti dal Bonus Casa. Utilizzando i dati raccolti tramite il Portale di Trasmissione del Bonus Casa 2021, è stato possibile stimare il risparmio annuale di energia ottenuto, basandosi sui dati medi nazionali di consumo.

Nel 2021, il livello di risparmio generato dal Bonus Casa ha confermato un trend in crescita, in linea con il numero di interventi effettuati: 868,6 GWh/anno (+11,1% rispetto al 2020, +3,1% rispetto al 2019). È importante notare che l'anno precedente avevamo osservato un aumento del numero assoluto di interventi, ma un calo nel risparmio di energia primaria non rinnovabile rispetto al 2019 (782,1 GWh/anno rispetto ai 842,8 GWh/anno). Questa diminuzione è stata in gran parte attribuita alla riduzione delle superfici coinvolte nei lavori di isolamento termico dell'involucro ed alla sostituzione degli infissi esistenti.

Grazie a questi interventi è stato quindi possibile perseguire due obiettivi:

- Copertura dei bisogni domestici: tale risparmio è in grado di alimentare il fabbisogno energetico di numerose famiglie italiane per un periodo significativo. Ad esempio, potrebbe coprire l'intero consumo energetico di migliaia di famiglie per diversi anni. Questo dimostra come l'efficienza energetica non solo riduca i costi, ma consenta anche una distribuzione più sostenibile delle risorse energetiche disponibili.
- Riduzione delle Emissioni di CO₂: un risparmio energetico di questa portata ha un impatto significativo sulla riduzione delle emissioni di CO₂. Le tonnellate equivalenti di petrolio risparmiate rappresentano anche un numero corrispondente di tonnellate di CO₂ non emesse nell'atmosfera. Questo contributo è in linea con gli sforzi globali per contrastare il cambiamento climatico.



Titolo: Risparmi da detrazioni fiscali (Mtep/anno), anno 2021

Misura	2021	Attesi 2021	Attesi 2025	2030
Ecobonus	0,228	0,13	1,00	2,00
Bonus Casa	0,075	0,20	0,65	1,30
Superbonus	0,196			
Bonus Facciate	0,017			
Totale	0,516	0,33	1,65	3,30

Tabella 9, Fonte: Enea.it

La Tabella 9 presenta i risparmi energetici ottenuti in passato e previsti per il futuro, espressi in Mtep/anno.

Ad esempio, il contenimento delle emissioni di gas serra contribuisce a ridurre l'inquinamento atmosferico, migliorando la qualità dell'aria che respiriamo. Questo ha impatti positivi sulla salute umana, riducendo il rischio di malattie respiratorie e cardiovascolari correlate all'esposizione a particolato fine e sostanze inquinanti. In questo modo, l'adozione di misure volte all'efficienza energetica si traduce in una popolazione più sana e produttiva, con conseguenti risparmi nei costi sanitari e sociali.

Prendendo in considerazione i dati relativi alla correlazione tra un ambiente abitativo umido e la qualità della vita, in particolare la salute respiratoria, studi epidemiologici recenti hanno chiaramente dimostrato che le malattie respiratorie croniche sono più frequenti nelle abitazioni affette da umidità significativa rispetto a quelle non colpite. Di conseguenza, sembra ragionevole supporre che, in un contesto in cui ogni 100 delle 2,5 milioni di abitazioni presenti in Italia manifesta un problema di umidità grave, vi sia almeno una persona affetta da asma in forma acuta. Interventi di mitigazione possono dunque contribuire a una graduale riduzione dell'incidenza di questa patologia. Pur riconoscendo la necessità di ulteriori studi per stime più precise, è plausibile immaginare che in tale scenario i costi diretti legati alle cure e all'assistenza, su cui si potrebbero ottenere progressivi risparmi, ammontino a diversi milioni di euro all'anno. Inoltre, questi interventi potrebbero generare benefici aggiuntivi per la salute



delle persone, come già menzionato nell'introduzione al capitolo, considerando la varietà di danni alla salute associati a un ambiente abitativo non salubre.

È recente la notizia dell'impegno dell'Università Ca' Foscari nella razionalizzazione del consumo di risorse e nell'ottimizzazione dell'efficienza energetica dei propri edifici, che coprono un'area complessiva di 500.000 metri cubi. Questo ambizioso progetto prevede l'installazione di sistemi per la produzione di energia rinnovabile, l'impiego di pompe di calore, l'isolamento termico avanzato e l'adozione di lampade a led. Tali interventi, complessivamente, porteranno a un risparmio energetico del 10% annuo e a una riduzione delle emissioni di CO₂ in atmosfera di ben 2.500 tonnellate all'anno.

Ciò che rende ancora più significativo questo sforzo è il fatto che ogni struttura sarà dotata di sistemi di automazione avanzati e gestiti a distanza. Ca' Foscari si sta affermando come una delle prime università ad adottare misure così incisive per la sostenibilità ambientale, non solo a livello infrastrutturale ma anche nell'ambito delle attività didattiche e scientifiche. Questo processo è stato reso possibile grazie a un accordo di Partenariato Pubblico-Privato¹² con Engie, selezionato attraverso una rigorosa procedura di gara europea. Ca' Foscari dimostra così un impegno concreto per un futuro più sostenibile e all'avanguardia.

Minori spese in stato di emergenza

La strategia di attuazione di tali misure non solo comporterà un aumento dei benefici per lo Stato, derivante da un aumento delle imposte dirette e dell'indotto ma apporterà anche significativi vantaggi in situazioni di emergenza. Ad esempio, gli interventi di riduzione del

¹² Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) è un contratto in cui una o più entità pubbliche affidano a uno o più operatori privati la realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera o servizio per un periodo determinato. In cambio, gli operatori privati assumono il rischio connesso all'utilizzo dell'opera o alla fornitura del servizio e possono trarre profitto dalla sua disponibilità o sfruttamento economico. Il PPP coinvolge la collaborazione tra il settore pubblico e privato, sfruttando le competenze e l'esperienza di entrambi per realizzare investimenti significativi.



rischio sismico possono ridurre innanzitutto il numero dei feriti e vittime in eventi calamitosi, quali per esempio i terremoti e possono inoltre ridurre notevolmente le spese di ricostruzione. Questo è particolarmente rilevante in una nazione soggetta a rischi sismici significativi, dove gli eventi sismici possono causare danni estesi e costosi. La riduzione del rischio sismico attraverso progetti di efficientamento energetico e di messa in sicurezza degli edifici può quindi rappresentare un notevole risparmio per il bilancio pubblico in termini di spese di ricostruzione.

Titolo: le spese già sostenute e programmate per la ristrutturazione dopo i terremoti

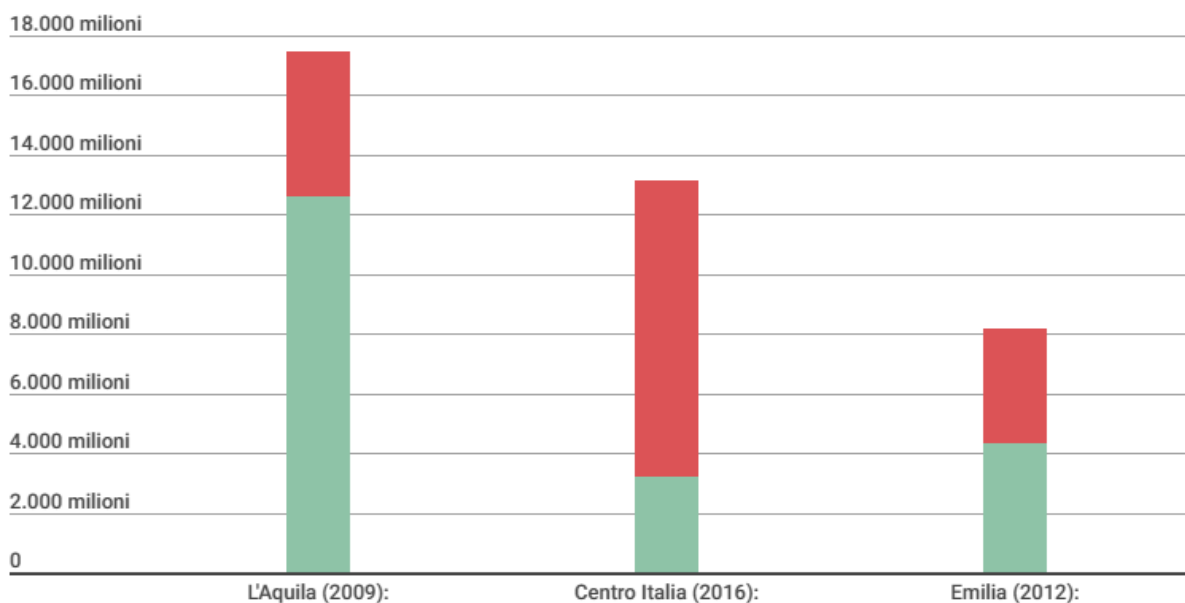


Grafico 11, Fonte: truenumbers.it

Per avere una visione più chiara delle spese sostenute dallo Stato in seguito a catastrofi come quelle che hanno colpito l'Aquila, l'Emilia e Amatrice, possiamo fare riferimento al Grafico 11, che mostra in miliardi di euro l'ammontare degli investimenti dedicati alla ricostruzione degli edifici.



Inoltre, in situazioni di emergenza, come quelle causate da disastri naturali o eventi catastrofici, la capacità di resilienza delle infrastrutture migliorate può ridurre l'entità dei danni e l'impatto sull'economia e l'ambiente delle aree colpite. Questo significa minori costi di assistenza e soccorso alle persone colpite, meno risorse militari o sanitarie necessarie per far fronte all'emergenza e una ripresa più rapida dell'attività economica nelle zone colpite.

Quindi, oltre ai benefici economici diretti e all'efficacia delle politiche ambientali, il Super Ecobonus può anche rappresentare una forma di prevenzione strategica per affrontare eventi critici e ridurre il loro impatto finanziario, sociale ed economico, contribuendo in tal modo a rafforzare la resilienza del Paese.

Riqualficazione del territorio

La riqualficazione del territorio attraverso il Superbonus è un processo fondamentale per molte aree urbane italiane. Oltre a fornire incentivi economici significativi, questo programma contribuisce a trasformare edifici abbandonati o inutilizzati in risorse preziose per le comunità locali. Questi edifici ristrutturati possono essere destinati a una vasta gamma di usi, tra cui abitazioni, spazi commerciali, uffici e strutture culturali, creando così una varietà di opportunità economiche e sociali per le comunità circostanti. La riqualficazione del territorio può avere un impatto positivo sull'attrattività delle aree urbane. Gli edifici restaurati e migliorati contribuiscono a migliorare l'aspetto estetico delle città, rendendole più attraenti per i residenti, i visitatori e gli investitori. Ciò può portare a un aumento del turismo e dell'interesse da parte delle imprese, che a loro volta possono stimolare ulteriori opportunità economiche.



4.

IMPATTO DEGLI ECOBONUS SUL MERCATO IMMOBILIARE

INTRODUZIONE

Il quarto capitolo di questa tesi si concentra sull'analisi dell'impatto degli ecobonus sul mercato immobiliare, con l'obiettivo di svelare in che modo tali politiche influenzino le decisioni di acquisto e di investimento nel settore immobiliare. Nonostante gli ecobonus siano stati progettati con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità, le loro conseguenze sul mercato immobiliare possono variare notevolmente a seconda del contesto economico e delle dinamiche locali. Pertanto, è cruciale analizzare questo fenomeno in modo concreto, pratico e tangibile per comprenderne a fondo gli effetti.

Nel corso di questo capitolo, esploreremo come gli ecobonus influiscano sui prezzi delle proprietà, sulle decisioni di acquisto e vendita degli immobili, e sulla domanda di servizi e tecnologie legate all'efficienza energetica. Si utilizzeranno dati empirici per evidenziare i risultati concreti osservati in diverse realtà. Inoltre, verranno esaminate le sfide e le opportunità che emergono dall'interazione tra politiche di incentivazione e mercato immobiliare, contribuendo così a fornire una visione chiara e pragmatica delle implicazioni economiche di tali politiche.

Questo capitolo si propone di offrire un quadro completo e basato su evidenze sull'impatto degli ecobonus sul mercato immobiliare, con l'obiettivo di fornire informazioni necessarie per prendere decisioni informate e promuovere ulteriormente la sostenibilità nel settore edilizio.



4. Analisi degli effetti degli ecobonus sulla domanda – offerta e il prezzo delle abitazioni

La FIAIP¹³ ha condotto un'approfondita ricerca basata sulle statistiche del 2021, analizzando una vasta gamma di dati per trarre conclusioni significative sugli ecobonus e il loro impatto sul mercato immobiliare. Il 2021 rappresenta un anno cruciale in cui gli effetti del Decreto Rilancio, attuato a partire da maggio 2020 per mitigare gli impatti negativi della pandemia, hanno iniziato a manifestarsi in modo tangibile.

Nel 2020, la domanda immobiliare era prevalentemente orientata verso abitazioni con spazi ampi, sia interni che esterni, una tendenza chiaramente influenzata dall'emergenza pandemica. Tuttavia, già a partire dal 2021, si è osservato un marcato cambio di rotta, con un notevole aumento nella richiesta di immobili caratterizzati da un elevato livello di efficienza energetica. Questo cambiamento di prospettiva è stato, in parte, guidato da diversi fattori, tra cui l'esperienza dello stato d'emergenza nazionale del 2020, che ha spinto molte aziende a introdurre il lavoro in modalità smart-working. Questa svolta improvvisa ha avuto come conseguenza un aumento significativo dei consumi energetici nelle abitazioni dei lavoratori, dato che le ore di lavoro che venivano precedentemente svolte negli uffici si sono ora spostate in casa, generando incrementi nelle bollette di acqua, luce e gas. Dal momento che gli italiani affrontano alcune delle tariffe più elevate in Europa per i servizi di elettricità e gas, con incrementi costanti (nel 2019, secondo l'ISTAT, si è registrata una crescita media del 2,8% per l'elettricità e dello 0,4% per il gas), la prevenzione di ulteriori aumenti delle tariffe diventa una priorità rilevante per numerose famiglie. Inoltre, poiché molte persone trascorrevano la maggior parte del loro tempo nelle proprie residenze, è emersa la volontà di rendere gli spazi

¹³ FIAIP: acronimo della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti, costituisce l'associazione di categoria preminente nel settore, riconosciuta anche a livello europeo. La nostra federazione vanta una vasta base di membri, con circa 10.000 agenti immobiliari, 500 consulenti del credito, 15.000 agenzie immobiliari e oltre 45.000 professionisti operanti in vari settori correlati, tra cui agenti immobiliari, consulenti del credito, promotori immobiliari, amministratori e gestori di beni immobili.



domestici più moderni e confortevoli. Questo ha portato a investimenti considerevoli per migliorare la qualità degli ambienti abitativi.

Le interviste condotte con i principali attori del mercato immobiliare hanno fornito ulteriori insight. Circa il 25% di loro ha rilevato un crescente interesse da parte degli acquirenti nei confronti dell'ecosostenibilità, mentre il 50% ha segnalato segnali incoraggianti riguardo alla ristrutturazione degli immobili. Questi risultati testimoniano un cambiamento significativo nelle preferenze degli acquirenti e una crescente sensibilità nei confronti dell'efficienza energetica.

Il presidente nazionale della FIAP, Gian Battista Beccarini, ha sottolineato l'importanza cruciale di questa misura governativa, considerando che circa l'80% degli immobili in Italia rientrava nelle tre classi energetiche meno efficienti.

Nel medio periodo, gli interventi mirati a migliorare la classe energetica degli edifici rappresentano un catalizzatore economico di rilevanza significativa. Uno degli impatti immediati di tali lavori è la riduzione dei costi operativi dell'edificio, poiché la maggiore efficienza energetica riduce le spese per il raffreddamento e il riscaldamento. Proprio questi minori costi contribuiscono all'aumento del valore degli immobili, un aspetto che assume particolare importanza alla luce del crollo dei prezzi degli immobili innescato dalla pandemia di Covid-19.

Il valore di mercato di un immobile è influenzato da vari fattori, la cui importanza nella determinazione del prezzo varia in base alla fase del mercato (regola dell'esagono¹⁴) e dal fatto che le caratteristiche in esame e alla rilevanza che le caratteristiche specifiche hanno sul mercato.

¹⁴ Regola dell'esagono: è uno dei modelli più riconosciuti nell'ambito dell'analisi immobiliare, talvolta noto anche come "modello a nido d'ape." Questo modello stabilisce una connessione tra i valori delle proprietà e le transazioni immobiliari. La suddivisione del ciclo immobiliare avviene in sei fasi sequenziali, in cui le variazioni dei prezzi delle abitazioni vengono incrociate con le transazioni corrispondenti.



Titolo: il modello dell'esagono

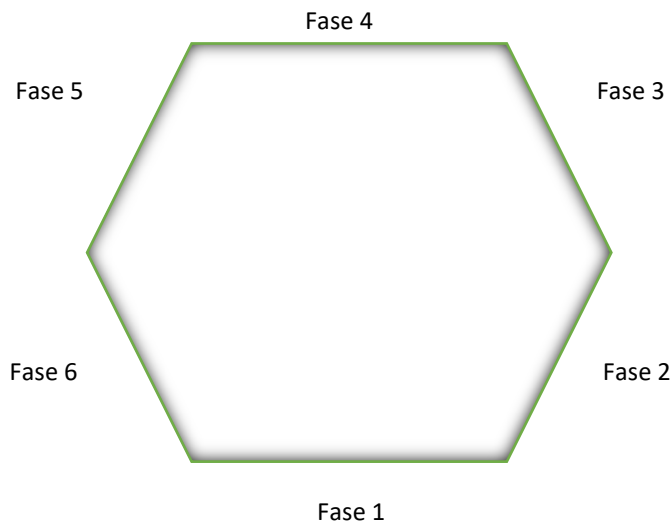


Figura 13, Fonte: www.idealista.it

Le fasi del modello:

- Fase 1: prezzi stabili e aumento del numero di compravendite
- Fase 2: prezzi e transazioni in crescita
- Fase 3: prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano
- Fase 4: prezzi stabili e transazioni in calo
- Fase 5: prezzi e transazioni in flessione
- Fase 6: prezzi in calo ma le compravendite ricominciano a crescere

Secondo gli studiosi del settore immobiliare, dal 2014 il mercato immobiliare è entrato nella cosiddetta 'Fase 6', caratterizzata da una diminuzione dei prezzi delle abitazioni seguita da un aumento delle transazioni immobiliari. Tuttavia, è fondamentale riconoscere che il mercato immobiliare è un sistema complesso, influenzato da molteplici variabili economiche e sociali.

Nel periodo successivo al 2014, due importanti eventi hanno inciso sul mercato immobiliare: la pandemia di Covid-19 e l'introduzione degli ecobonus. La pandemia ha portato a un'ulteriore incertezza nei mercati finanziari e immobiliari, causando una temporanea



diminuzione dei prezzi delle abitazioni, poiché gli acquirenti erano riluttanti a impegnarsi in investimenti significativi durante un periodo di instabilità. Tuttavia, con l'avvento dei vaccini e l'aumento della certezza riguardo alla gestione della pandemia, si è assistito a una stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni. Inoltre, l'introduzione del Decreto Rilancio nel 2020 ha rappresentato un momento chiave per il mercato immobiliare. Questo decreto ha previsto incentivi fiscali per gli acquirenti e ha reso più attraente l'investimento in immobili grazie a interventi di restauro o manutenzione a basso costo. È importante notare che l'effetto combinato della pandemia e delle politiche governative ha avuto un impatto sulla dinamica dei prezzi. Molti venditori hanno sfruttato la domanda crescente post pandemia per alzare i prezzi delle proprietà, approfittando delle opportunità fiscali offerte dal Decreto Rilancio. Infatti, un patrimonio immobiliare ottimizzato sia dal punto di vista energetico che strutturale, grazie agli interventi previsti dal Superbonus 110%, ha il potenziale per migliorare l'efficienza e l'efficacia dello sviluppo del mercato immobiliare. Questo si è tradotto in un aumento sia della domanda che dell'offerta, considerando tali fattori come elementi causalmente connessi, poiché il prezzo risulta essere l'esito della loro interazione. Dal 2014 a oggi il mercato è stato soggetto di cambiamenti significativi, con oscillazioni nei prezzi delle abitazioni influenzate da una serie di fattori economici e sociali. L'analisi dettagliata di questi fattori e delle loro interazioni rappresenta un aspetto cruciale per comprendere appieno la dinamica del mercato immobiliare attuale.

Per quanto riguarda più nello specifico la manovra sui bonus edilizi, si può dire che l'aumento del valore degli immobili, generato da un miglioramento della classe energetica, è un fenomeno non trascurabile, che genera un incremento significativo dei prezzi. In Italia, questo aumento si traduce in un aumento del prezzo medio dell'edificio del 3,6% per ogni classe energetica guadagnata. Ad esempio, il passaggio dalla classe energetica G alla C può comportare un incremento del prezzo del 17,4%, mentre il passaggio dalla classe energetica C alla A si traduce in un aumento del 4,5%. Va notato che questi dati sono indicativi e possono variare notevolmente a seconda della posizione geografica e delle condizioni locali. A titolo di esempio, a Bari, il miglioramento dalla classe energetica G alla A può generare un aumento



del 30% nei prezzi delle proprietà nel centro città e addirittura del 45% per gli edifici nelle zone periferiche.

Un perito incaricato di valutare il valore di un immobile ha il compito di considerare attentamente l'andamento del mercato immobiliare, in particolare per quanto riguarda i prezzi e i redditi. Ad esempio, nel caso di due immobili simili con un'unica differenza nella classificazione energetica, il prezzo sarà influenzato da questa caratteristica solo se il mercato la considera positivamente. In tal caso, il perito può utilizzare diverse metodologie di stima per valutare l'impatto della classificazione energetica. Questo è importante nel contesto del Superbonus 110%, poiché il suo effetto sui prezzi degli immobili dipenderà dalla percezione del mercato. Per esempio, se un appartamento in classe energetica D viene venduto a 200.000 euro e uno in classe energetica B+ a 220.000 euro, potremmo dedurre che il Superbonus abbia aumentato il valore del 10%, a condizione che le altre caratteristiche siano identiche. Questo aumento di valore può essere giustificato non solo dai risparmi energetici per l'acquirente ma anche dalla minore necessità di manutenzione. Inoltre, supponiamo che il tasso di capitalizzazione¹⁵ nella zona sia del 3% annuo e l'affitto mensile di un appartamento in classe energetica D, di 500 euro, il suo valore di mercato sarà di 200.000 euro, ottenuto da $6.000/0,03$, dove 6.000 euro era l'importo di una annualità di affitto. Se il proprietario di un appartamento in classe energetica B+ può aumentare l'affitto in base ai risparmi energetici (ad esempio, 400 euro all'anno), il valore per capitalizzazione sarà di 213.333 euro $((6.000 + 400)/0,03)$.

Questo aumento di valore è giustificabile anche se l'affitto rimane lo stesso, poiché l'immobile sarà più attraente per i locatari a causa dei costi energetici inferiori.

¹⁵ Il "tasso di capitalizzazione" è un termine utilizzato nell'ambito dell'immobiliare e degli investimenti per valutare il valore di un investimento immobiliare o il rendimento potenziale di un immobile. Si tratta di un concetto chiave nella valutazione degli immobili, specialmente quando si considerano gli affitti.

In breve, il tasso di capitalizzazione (o anche "cap rate") è un indicatore percentuale che indica il rendimento atteso da un investimento immobiliare in relazione al suo valore di mercato. Tasso di capitalizzazione = Rendimento netto annuo / Valore di mercato dell'immobile.



È importante notare che il mercato immobiliare ha attraversato una fase di significativa crescita, con tassi di crescita costantemente a doppia cifra. I dati ufficiali confermano che nel primo trimestre del 2021, rispetto all'anno precedente al Covid-19, ossia il 2019, il mercato è cresciuto del 17,1%. È interessante osservare che tale progressione risulta ancor più evidente quando confrontata con il 2020, sebbene questo confronto sia meno informativo in quanto influenzato dalla pandemia.

Questa tendenza positiva ha coinvolto anche gli investimenti nel settore delle costruzioni, che nel secondo trimestre del 2021 sono aumentati del 54% rispetto allo stesso periodo del 2020 e del 12,8% rispetto al 2019. L'Ance¹⁶ ha stimato un ulteriore sviluppo positivo nei mesi a venire, con una crescita prevista dei livelli produttivi del 8,6% a fine 2021. Questo incremento sarà trainato principalmente dal settore delle abitazioni (+14%) e dai segmenti non residenziali, sia privati (+5%) che pubblici (+7,7%).

Altre buone notizie emergono anche dal settore dei lavori pubblici. Sempre l'Ance ha rilevato che nel mese di luglio 2021 il numero di bandi di gara è aumentato (+3,7%) insieme all'importo totale degli appalti (+4,2%) rispetto a luglio 2020.

Oltre ai benefici economici diretti, è importante sottolineare che le agevolazioni finanziarie e il risparmio derivante dall'efficienza energetica cambieranno progressivamente la mentalità degli acquirenti immobiliari nel lungo periodo. Una nuova coscienza ambientale prenderà forma, spingendo i potenziali acquirenti a considerare fattori come l'efficienza energetica e la resistenza sismica degli edifici al momento dell'acquisto.

Attraverso gli ecobonus e le politiche di incentivazione edilizia, è possibile avviare un circolo virtuoso che produce effetti positivi su diversi aspetti cruciali dell'economia nazionale: l'incremento del Pil nazionale, un aumento dell'occupazione, fino ad arrivare alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Nonostante l'alone di incertezza che girava intorno a questa manovra del Governo circa la sua evoluzione, positività nel sistema e sostenibilità economica, ancora oggi, a distanza di 3 anni,

¹⁶ Ance: Associazione Nazionale Costruttori Edili.



Università
Ca'Foscari
Venezia

c'è la possibilità di accedere, seppur con criteri diversi, a tali agevolazioni. Questo ha fatto sì che tali strumenti siano diventati parte integrante della struttura economica e anche oltre la fase di ripresa post pandemia. In questo modo si è creato un clima generale di fiducia tra famiglie e imprese, incoraggiandoli a intraprendere investimenti a lungo termine e sostenibili.



5. CONCLUSIONE

L'analisi degli ecobonus e dei bonus correlati costituisce una sfida complessa per gli studiosi di economia. La mutevole natura di questi strumenti, soggetti a frequenti modifiche normative nel corso degli anni, ha reso ancora più intricata la loro comprensione. Inoltre, la loro attuale rilevanza nel panorama economico e la prospettiva di ulteriori sviluppi futuri aggiungono un ulteriore livello di complessità all'analisi dell'efficacia di tali strumenti in Italia. Nonostante queste sfide, basandoci sui dati raccolti finora e su un'analisi completa che abbracci tutte le prospettive coinvolte, possiamo trarre alcune conclusioni.

In un'epoca in cui le problematiche ambientali rivestono un'importanza crescente, l'iniziativa del Governo di promuovere interventi di ristrutturazione edilizia volti a ridurre le emissioni e migliorare l'efficienza energetica rappresenta un passo positivo. I dati evidenziano che una varietà di interventi rientranti nei programmi di ecobonus ha portato a significativi risparmi energetici sia a livello domestico che industriale. È importante notare che questi risultati avranno un impatto positivo a lungo termine e che il panorama dei bonus grazie alla sua continua evoluzione, offre opportunità sempre più ampie. Sono infatti in costante crescita le iniziative volte a sensibilizzare la popolazione sulle questioni ambientali, tra cui per esempio gli ecobonus legati all'acquisto di veicoli a basse emissioni.

La realizzazione degli obiettivi stabiliti negli accordi di Parigi, volti a raggiungere la neutralità climatica entro il 2050, conferisce un ruolo di fondamentale importanza all'azione governativa nel settore energetico. Entro il 2025, è previsto che il nostro paese raggiungerà risparmi energetici stimati pari a 1,65 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep). Questa cifra assume un significato concreto quando tradotta in termini di consumo di petrolio, rappresentando un risparmio approssimativo di 19.219.500.000 litri di petrolio entro il 2025. Questo dato diventa ancora più rilevante se consideriamo che il consumo energetico medio



di un appartamento si attesta a circa 1,2 tonnellate equivalenti di petrolio (tep). Potenzialmente, questi risparmi energetici potrebbero permettere di abbattere il consumo energetico di 1.375.000 appartamenti in Italia. Considerando che nel nostro paese esistono circa 33.000.000 edifici residenziali, ciò azzererebbe quasi totalmente i costi energetici e le emissioni per circa il 5% degli edifici residenziali italiani.

L'attuazione di bonus edilizi mirati a promuovere l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale non rappresenta solo un importante passo verso la riduzione del consumo di gas e combustibili inquinanti, ma offre anche una serie di impatti positivi che vanno oltre la mera economia. In effetti, questi incentivi hanno il potenziale per generare un'ampia gamma di benefici che interessano direttamente la salute umana, il benessere delle comunità e il valore complessivo del territorio italiano.

In primo luogo, la riduzione dell'uso di gas e combustibili inquinanti contribuisce a migliorare la qualità dell'aria. Un'aria più pulita è fondamentale per la salute umana, poiché riduce l'esposizione a particelle nocive e sostanze chimiche dannose presenti nell'ambiente. Di conseguenza, l'attuazione di bonus edilizi può portare a una diminuzione dei casi di malattie respiratorie e cardiovascolari, riducendo così anche il costo sociale associato alla sanità pubblica.

In secondo luogo, il processo di modernizzazione delle abitazioni stimolato dai bonus edilizi migliora notevolmente il comfort di vita delle persone. L'aggiornamento delle infrastrutture e l'implementazione di tecnologie più efficienti aumentano il livello di comfort, contribuendo a creare ambienti più piacevoli per gli abitanti. Questo può influenzare positivamente il benessere psicofisico delle famiglie. È importante evidenziare che questi lavori sono stati concessi in utilizzo tramite sconti o addirittura a saldo zero grazie alla maturazione del credito fiscale, non generando quindi esborsi esosi per i richiedenti le ristrutturazioni.

Inoltre, l'adozione diffusa di bonus edilizi in un paese in cui molti edifici residenziali risalgono a prima del 1970 (circa 18 milioni) ha il potenziale per portare a un miglioramento generale del territorio italiano. La modernizzazione degli edifici può rendere le comunità più attraenti



per i residenti e gli investitori, contribuendo così all'incremento del valore immobiliare e alla crescita economica locale. La riqualificazione del patrimonio edilizio può avere un impatto positivo sull'aspetto estetico delle città e sull'uso sostenibile delle risorse urbane. Inoltre, questa serie di interventi garantirebbe allo Stato una riduzione significativa delle spese e dell'utilizzo di risorse in caso di future calamità, poiché tali progetti sono concepiti per conferire maggiore resistenza a specifici eventi catastrofici.

L'implementazione di bonus edilizi non è solo un mezzo per il risparmio energetico, ma anche una strategia per promuovere una società più sana, confortevole e prospera. Questi incentivi possono avere un impatto significativo sulla salute pubblica, sulla qualità della vita delle persone e sull'aspetto generale del territorio, contribuendo a una migliore qualità complessiva della vita e alla sostenibilità a lungo termine del nostro paese. È comunque innegabile che i bonus edilizi rappresentino solo una frazione dell'impegno richiesto per il conseguimento degli obiettivi degli accordi di Parigi in materia di cambiamento climatico. È evidente che sia necessario un maggiore coinvolgimento e sensibilizzazione delle aziende, le quali hanno visto ridurre la loro flessibilità nell'ottenere incentivi. Inoltre, è cruciale investire in misure di trasporto ecologiche, dato che questi rappresentano una componente significativa delle emissioni inquinanti.

L'altra faccia della medaglia dice che l'attuazione di politiche di incentivazione energetica, come quella introdotta nel 2020 attraverso il "Decreto Rilancio" con i Superbonus del Governo Conte, ha avuto conseguenze enormi, soprattutto per quanto riguarda l'impatto finanziario sullo Stato. Il Governo infatti ha dovuto sostenere una spesa considerevole rappresentata principalmente da minori entrate fiscali. Le detrazioni fiscali concesse ai beneficiari dei bonus rappresentano un costo significativo, e le stime indicano che tale spesa si avvicina ormai ai 125 miliardi di euro. Questa è una somma considerevole che inevitabilmente influirà sul bilancio pubblico e limiterà il raggio d'azione del Governo per altri investimenti pubblici e progetti di rilevanza nazionale. È comunque importante sottolineare che queste minori entrate fiscali saranno distribuite su un arco di 'x' anni, corrispondenti al periodo di detrazione specifico previsto per ciascun bonus. In altre parole, il costo deve essere valutato alla luce



degli effetti che avranno conseguenze a lungo termine. Nel breve invece gli incentivi energetici hanno dimostrato di generare un effetto positivo sull'indotto economico. Ciò si traduce in redditi più alti per le aziende, un aumento dell'occupazione, redditi più alti per i lavoratori, Irpef più alte e una maggiore base imponibile per l'IVA, tutti elementi che contribuiscono a rafforzare l'economia nazionale.

Proviamo quindi a stimare quali possano essere gli effetti positivi e quelli negativi di questa manovra per lo Stato:

Titolo: schema costi – benefici degli ecobonus

COSTI	BENEFICI/RICAVI
MINORI ENTRATE FISCALI	VALORE DELLA PRODUZIONE
FRODI	MAGGIORE OCCUPAZIONE
	MAGGIORI IRPEF E IRES
	VALORE DELL'INDOTTO
	MAGGIORE IVA
	MINORI SPESE SANITARIE
	MINORI SPESE PER EMERGENZE CALAMITOSE

Tabella 10, Fonte: elaborazione personale

È ora opportuno esaminare gli effetti concreti di una significativa spesa statale pari a 125 miliardi di euro, registrata a settembre 2023, derivante dall'attuazione delle politiche di incentivazione energetica e rappresentante i mancati introiti fiscali nelle casse dell'erario. Nel calcolo delle spese, è opportuno considerare anche i 13 miliardi di frodi, i quali hanno comportato un costo significativo, difficile da recuperare, e non hanno prodotto i benefici ambientali auspicati. Questa politica economica ha generato risultati di notevole portata che richiedono un'analisi più approfondita.



A ottobre 2022, secondo una stima del Censis, si è verificato un notevole aumento del valore della produzione nel settore delle costruzioni e dei servizi tecnici connessi, con un incremento stimato di circa 80 miliardi di euro (effetto diretto). In aggiunta, si è registrata una produzione di circa 36 miliardi di euro in settori collegati all'indotto (effetto indiretto). È importante sottolineare anche l'impatto significativo sulla creazione di posti di lavoro generati da questa politica: si stima che, nel periodo considerato, siano stati creati circa 900.000 nuovi occupati, includendo sia quelli direttamente coinvolti che quelli indirettamente influenzati.

Per valutare l'impatto fiscale di questo quadro, concentriamoci sull'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF), una delle principali fonti di entrate dello Stato. Considerando una media nazionale di RAL¹⁷ di circa 30.000 euro e gli scaglioni fiscali in vigore nel 2022, è possibile stimare un aumento di entrate fiscali derivante dall'IRPEF di circa 6,66 miliardi di euro. È altresì fondamentale evidenziare che l'aumento del valore aggiunto nel settore delle costruzioni e dei servizi tecnici ha avuto un effetto positivo sulle entrate fiscali regionali, in particolare sull'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP). Allo stesso tempo, va notato che questa politica ha determinato un significativo aumento dei profitti e dei redditi aziendali, con conseguente impatto positivo sull'Imposta sul Reddito delle Società (IRES) e sull'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) pagate dalle imprese coinvolte nell'ecosistema dei bonus edilizi. Tuttavia, è importante sottolineare che un'analisi dettagliata di questi incrementi e delle relative implicazioni fiscali richiede ulteriori approfondimenti. La complessità delle dinamiche fiscali e degli adempimenti normativi rappresenta una sfida nella quantificazione precisa di queste entrate aggiuntive.

Da aggiungere a questi effetti positivi si affiancano anche altri elementi altrettanto rilevanti: minori spese per la salute pubblica, grazie al miglioramento della qualità dell'aria dovuto alla riduzione delle emissioni inquinanti, minori costi in caso di calamità naturali (gli eventi sismici che hanno colpito il nostro paese dal 2009 hanno comportato e comporteranno spese per circa 38 miliardi di euro) e numerosi vantaggi dal punto di vista ecologico, tra cui minori costi

¹⁷ RAL: retribuzione annua lorda. Questo importo complessivo potrebbe includere eventuali tredicesime e quattordicesime ed esclude invece le trattenute che verranno effettuate dal datore di lavoro (ritenute Inps, fiscali e previdenziali, trattenute Irpef).



Università
Ca'Foscari
Venezia

energetici per i consumatori, l'adozione di fonti energetiche rinnovabili e un maggiore efficientamento energetico.

Sulla bilancia, in contrasto con i considerevoli costi di 125 miliardi di euro sostenuti dallo Stato, si possono stimare effetti tangibili pari a circa 123 miliardi di euro. A questi si aggiungono benefici difficili da quantificare o meno tangibili, tra cui i notevoli vantaggi ambientali. Nonostante ci fossero spazi per miglioramenti che riguardano l'ottimizzazione dei controlli sull'evasione fiscale, la regolamentazione dei prezzi delle materie e dei servizi, nonché una distribuzione più equa dei bonus basata sui redditi, che è stata considerata solo in un secondo momento, o incentivi di entità inferiore per ridurre il costo per lo Stato e destinare maggiori risorse a ulteriori manovre, la politica di incentivazione energetica mostra, complessivamente, un bilancio positivo. Inoltre, i risultati finora ottenuti sono coerenti con gli obiettivi ecologici che devono essere raggiunti entro il 2025.

Si può concludere affermando che l'idea alla base di questi bonus edilizi e gran parte della loro struttura sono state ben concepite e sviluppate. Tuttavia, è evidente che sin dall'inizio si potevano apportare alcuni miglioramenti.



Università
Ca'Foscari
Venezia



Università
Ca'Foscari
Venezia

Ringraziamenti

Ringrazio la professoressa Maria Silvia Avi per avermi dato l'opportunità di approfondire un tema interessante come il Superbonus 110% e l'effetto degli incentivi e delle politiche economiche sui soggetti coinvolti ed essere stata sempre molto disponibile per chiarimenti.

Un grazie speciale e di cuore alla mia famiglia, Chiara e agli amici che mi hanno sempre supportato e sulla quale ho potuto fare affidamento in ogni istante.

Inoltre, voglio ringraziare ogni persona che mi sia stata vicino e che abbia condiviso con me una parte di questo percorso.



Bibliografia

- Agenzia delle Entrate, Circolare n.23/E, “Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34
- Agliata Marco, “La notifica preliminare ASL (art. 99 d.lgs. 81/2008): contenuti e modalità di presentazione”
- Boriani, A., Cariani, W., Romani, R., & Disi, A. (2020). Guida pratica alla ristrutturazione e riqualificazione energetica degli edifici per Amministratori di condominio
- Consiglio europeo, REPower Eu, Piano per la ripresa, 18 maggio 2022
- Consiglio nazionale degli ingegneri (CNI), “L’impatto sociale ed economico dei Superbonus 110%”
- CONSOB (luglio 2020). La crisi Covid-19 - Impatti e rischi per il sistema finanziario italiano in una prospettiva comparata
- ENEA, Ministero dello Sviluppo Economico. Report - Detrazioni fiscali, Statistiche Super Ecobonus 110%
- ENEA, building automation (comma 88, articoli 1, Legge 208/2015)
- Forte Nicola, “Guida al superbonus 110%, requisiti, limiti e procedure”
- Foschini Giuliano, “La truffa da record di Mr. Miliardo grazie alla bolla del Superbonus”, da “La Repubblica”
- Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, Decreto-Legge 11 novembre 2021, n.157
- Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, art. 119
- Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, Decreto-Legge 16 febbraio 2023, n. 11
- Governo Italiano Presidenza del Consiglio dei ministri (2021). Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato il 12 gennaio 2021
- Governo Italiano Presidenza del Consiglio dei ministri (2021). Investimenti programmazione complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.



- Iacubino Carlo, “Bonus edilizi, dopo la ripartenza di Unicredit ecco il quadro delle banche che comprano crediti e sconto”, da “Tag 24, by Unicusano”
- Il Fisco, “Superbonus e altre agevolazioni per gli immobili 2023”
- Ministero dell’Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze e Agenzia delle Entrate (2019). Gli Immobili in Italia – Ricchezza, Reddito e Fiscalità Immobiliare
- Mobili Marco e Parente Giovanni, “Fisco, aumentano redditi e tasse, in media un italiano paga 5.452 euro di Irpef” da “Il Sole 24 Ore”
- Redazione fisco e tasse, “Superbonus 110%, sviluppo e analisi di un caso reale”
- Santelli Filippo, “Il conto del Superbonus”, da “La Repubblica”
- Santillo Agostino, “Superbonus 110%, tutta la verità”, editore GFE
- Treccarichi Cesare, “Quanto ci costano i bonus edilizi” da “Today, economia”
- Muratore Andrea, “Superbonus, scatta l’allarme: fa schizzare i prezzi” da “Il Giornale”



Sitografia

- <https://www.eutekne.it/Servizi/Biblioteca/Recensione.aspx?IDRecen=883014>
- www.istat.it/it/archivio/245466
- <https://www.eutekne.it/Servizi/Monografie/Testo.aspx?IDRecen=478776&testo=eco+bonus%a7ecobonus%a7eco-bonus%a7normativi%a7normativo%a7quadri%a7quadro&IDMonosito=80>
- <https://www.eutekne.it/Servizi/Monografie/Testo.aspx?IDRecen=817073&testo=eco+bonus%a7ecobonus%a7eco-bonus%a7normativi%a7normativo%a7quadri%a7quadro&IDMonosito=80>
- <https://www.gse.it/>
- <https://www.certificato-energetico.it/articoli/prestazione-energetica.html>
- L'Agenzia - Tabelle riepilogative - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)
- www.agenziaentrate.gov.it
- <http://www.governo.it/it/superbonus>
- www.pubblicazioni.enea.it
- https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/superbonus-lavori-con-cila-e-senza-obbligo-di-asseverare-lo-stato-legittimo-degli-immobili_82992_15.html
- <https://www.eutekne.it/Servizi/Monografie/Testo.aspx?IDRecen=817091&testo=cessione%a7cessioni%a7corrispettivi%a7corrispettivo%a7opzione%a7opzioni%a7sconti%a7sconto%a7zanetti%a7zanetto&IDMonosito=80>



- <https://www.eutekne.it/Servizi/SchedeAggiornamento/Testo.aspx?IDRecen=944450&testo=bonus%C2%A7sisma%C2%A7sismabonus%C2%A7sisma-bonus%C2%A7terremoto>
- <https://www.eutekne.it/Servizi/Monografie/Testo.aspx?IDRecen=478775&testo=acquisti%a7acquisto%a7sisma%a7terremoto&IDMonosito=80>
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/superbonus/risultati-superbonus.html> report mensili
- <https://www.consilium.europa.eu/it/infographics/ngeu-covid-19-recovery-package/>
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/pubblicazioni/raee-rapporto-annuale-sull-efficienza-energetica.html> rapporti annuali
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus.html>
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/bonus-casa.html>
- https://www.energiaenergetica.enea.it/images/Report_dati_mensili_30_06_2023_M.pdf
report 30.06.23
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=554&catid=9&Itemid=101> analisi dati 2022
- <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=554&catid=9&Itemid=101>
- <https://www.cpms.it/servizi/consulenza-energetica/approfondimenti>
- <https://www.edilizia.com/bonus/superbonus-110/superbonus-110-impatto-sul-mercato-secondo-le-indagini-enea/>
- <https://www.ediltecnico.it/101246/ecobonus-e-superbonus-effetti-tangibili-sul-patrimonio-immobiliare/>



- <https://ance.it/>
- <https://www.ilsole24ore.com/art/acciaio-plastiche-cemento-e-bitume-il-rincaroprezzirallenta-cantieri-edili-AEMD2Q>
- <https://www.truenumbers.it/terremoto-soldi-spesi-emilia-amatrice-aquila/#:~:text=Per%20ricostruire%20i%20territori%20la%20spesa%20%C3%A8%20stata,stanziati%20fino%20al%202022%20ammontano%20a%203%2C2%20miliardi.>
- <https://www.consilium.europa.eu/it/policies/climate-change/paris-agreement/>
- <https://www.ansa.it>
- <https://tg24.sky.it/economia/2023/07/29/ecobonus-pnrr#07>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aliquote-e-calcolo-dell-irpef1>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/aree-tematiche/casa/agevolazioni/bonus-mobili-ed-elettrodomestici>
- <https://www.programmazioneeconomica.gov.it/parteneriato-pubblico-privato/>
- <https://confrontaconti.ilsole24ore.com/guide-e-strumenti/tasso-bce.aspx>
- <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2016/07/19/120456-il-modello-dellesagono-o-come-spiegare-lattuale-fase-del-ciclo-immobiliare>
- <https://www.ediltecnico.it/91869/compilare-730-detrazione-ristrutturazione/>
- https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2021/05/28/superbonus-per-caserme-e-ospedali-non-per-hotel-le-misure_92fdc302-4030-4657-a9a9-3a5aab975b1d.htm
- <https://www.ilsole24ore.com/art/dal-bonus-facciate-all-ecobonus-ecco-incentivi-edilizi-piu-frodi-AEiwarrC>
- <https://www.ilsole24ore.com/art/bonus-edilizi-scarsa-l-emersione-nero-AEMUg6UB>



- https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2023/09/14/la-bce-alza-i-tassi-di-un-quarto-di-punto-al-450.-lagarde-linflazione-e-ancora-troppo_edbe181e-952f-419a-988d-e035e015dfec.html
- <https://alvearia.net/ecobonus-come-funziona-nei-principali-paesi-europei/>
- https://www.maprimerenov.gouv.fr/prweb/PRAuth/app/AIDES_/BPNVwCpLW8TKW49zoQZpAw*/!STANDARD
- <https://www.gov.uk/guidance/domestic-private-rented-property-minimum-energy-efficiency-standard-landlord-guidance>
- https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_it



Università
Ca'Foscari
Venezia