

# IL FUTURO SARÀ SOSTENIBILE AL 110%

In Italia oltre la metà degli edifici ha più di mezzo secolo: ecco perché il Superbonus genererà un giro d'affari di 50 miliardi di euro. Senza contare rivalutazioni e benefici per l'ambiente

di Francesco Pastore

La diagnosi di "obsolescenza acuta" del patrimonio edilizio si evince dalla semplice radiografia del capitale edilizio e di quello infrastrutturale nazionale. A fronte dei 12,2 milioni di edifici residenziali censiti dall'Istat, circa 7,2 milioni (il 60%) sono stati costruiti prima del 1980, mentre circa 5,2 milioni di edifici (42,5%) hanno più di 50 anni. Sempre dalla diagnosi effettuata, ne deriva anche una conseguente e rilevante carenza di "anticorpi" sul versante della sicurezza statica e dell'efficienza energetica. In proposito, secondo le stime delle associazioni di categoria, un piano su vasta scala di efficientamento energetico del patrimonio residenziale nazionale potrebbe generare un giro di affari minimo di 50 miliardi di euro, senza



contare i benefici per l'ambiente e aumento del valore patrimoniale delle abitazioni. Anche per quanto riguarda i rischi naturali

la correlazione tra età degli immobili e minore sicurezza statica emerge dai dati. Secondo la classificazione sismica dei comuni italiani, circa il 40% del territorio nazionale (130mila chilometri quadrati) e il 35% dei comuni italiani (circa 2mila) si trovano in area a elevato rischio sismico (zona 1-2). In queste aree risiedono 22 milioni di persone con oltre 6 milioni di edifici. Altri 19 milioni di cittadini risiedono, invece, nei comuni classificati in zona 3; zona non rossa, ma che non può considerarsi sicura, visto che molti comuni emiliani colpiti dal sisma del maggio 2012 insistevano proprio su zona 3. A questi

si possono poi aggiungere circa 1,3 milioni di edifici a rischio alluvione e mezzo milione abbondante di edifici a rischio frana.

L'istantanea del patrimonio edilizio italiano e la contemporanea urgenza di rimettere in moto un'economia piegata dalla crisi pandemica, soprattutto in alcuni settori cruciali come l'edilizia, hanno contribuito alla nasci-

**RSM SPA FA PARTE DEGLI ADVISOR  
TECNICI DI CDP SUL FRONTE  
DEL SUPERBONUS 110%  
E DEGLI ALTRI BONUS EDILIZI**

ta del Superbonus 110% inaugurato dal Decreto rilancio (Dl n. 34/2020, convertito con modificazione con la legge n. 77/2020). Considerata la premessa fatta precedentemente vorremmo ora brevemente proporre una diversa modalità di lettura dell'intera tematica "Bonus edilizi" - in generale - che non va interpretata solo, a mio avviso, come semplice somma di scadenze, percentuali varie di detrazione e beneficiari. La prospettiva è molto più nobile: il Superbonus 110% non è altro che un primo "step" da compiere sia verso l'evoluzione delle nostre città in Smart City sia come passaggio necessario sul fronte molto più ampio del Green Deal europeo. Immaginiamo per un momento di



NELLA FOTO: L'AUTORE  
FRANCESCO PASTORE  
PARTNER RSM  
BUSINESS CONSULTING  
LEADER ITALY E  
COORDINATORE NAZIONALE  
RSM 110% LAB

**RSM**

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

partire dall'efficientamento degli edifici per poi passare alla creazione degli "eco-quartieri" e, infine, approdare alla Smart City. Il Superbonus 110% non è altro che il primo passaggio naturale per un futuro sostenibile. Al riguardo, sorgono ora spontanee delle riflessioni in tema di spesa pubblica per gli evidenti impatti indotti sul bilancio dello Stato. In proposito, come più volte affermato dal Presidente del Consiglio Mario Draghi, la "qualità della spesa" dovrebbe rappresentare il principale driver nelle scelte politiche (il famoso debito buono). La visione nel lungo termine delle scelte di indebitamento pubblico operate con l'obiettivo di tendere a conseguenti risparmi di costi è ben rappresentata in una recente pubblicazione a cura di Economist Intelligence Unit: The future of Public spending dove, tra l'altro, si afferma:

#### **Sustainability's double win**

*In turn, investments in sustainability can be money saving. This is particularly true when it comes to energy related investments which often equate to both financial savings and environmental sustainability gains in the long term. For example, roads or buildings that are built to meet Leadership in Energy and Environmental Design (Leed) standards a popular green building certification programme developed by the non-profit US Green Building Council may require more upfront funding but can be cheaper and easier to operate and maintain, saving governments money in the long term. On another level, rather than being seen as a cost, the Sdgs might be better regarded as an investment that can bring more and better economic growth.*

L'obiettivo fissato dall'UE è di raddoppiare il tasso di efficientamento degli edifici entro il 2025. Il Pnrr nazionale mira a migliorare l'efficienza energetica sia degli edifici pubblici che di quelli privati. Gli investimenti saranno concentrati sulle seguenti principali linee: i) attuazione di un programma per migliorare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio edilizio pubblico, con interventi riguardanti in particolare scuole e cittadelle giudiziarie; ii) introduzione di un incentivo temporaneo

per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale, attraverso detrazioni fiscali per i costi sostenuti per gli interventi (Superbonus); iii) sviluppo di sistemi di teleriscaldamento efficienti. La Commissione stima, inoltre, che per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni e dell'inquinamento fissati per il 2030 sia necessario dare un forte impulso alla mobilità sostenibile, costruendo tre milioni di punti di ricarica per auto elettriche e 1.000 stazioni di rifornimento a idrogeno. Auspichiamo che talune misure come il Sismabonus possano divenire addirittura strutturali non solo ed in primis per salvare vite umane ma anche per attuare una strategia di vera prevenzione con positive ricadute sul bilancio dello Stato. Tornando ora alla tematica dei "Bonus" sappiamo che recentemente, il Ministro dell'Economia Daniele Franco, ha confermato che la

**IL MINISTRO DANIELE FRANCO HA ASSICURATO CHE IL SUPERBONUS SARÀ PROROGATO AL 2022 PER LE PERSONE FISICHE E AL 2023 PER GLI IACP**

proroga del superbonus al 2023 sarà finanziata dalla legge di Bilancio, considerando però i dati sulla sua applicazione nel 2021. Fino ad allora, quindi, resta valido quanto deciso dal Recovery Plan che, con l'allocazione di 18 miliardi di euro, proroga il 110 al 2022 per le persone fisiche e al 2023 per gli IACP. Rappresentiamo la proroga in vigore del superbonus 110%:

- Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche, per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.
- Per gli interventi effettuati dai condomini, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.
- Per gli interventi effettuati dagli IACP, per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110%

spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023. Vien da sé, quindi, che senza Sal la proroga si ferma a fine giugno 2023.

Complessivamente, il budget per il superbonus stanziato tra Recovery ufficiale e Recovery domestico ammonta in totale a oltre 18,51 miliardi di euro di cui circa 13,95 miliardi provengono dal Pnrr propriamente detto e costituiscono in buona parte la quota già stanziata nella legge di bilancio mentre la differenza di circa 4,56 miliardi sono allocati nel Fondo complementare (dl n. 59/2021). Non è possibile, in conclusione, non far cenno all'importante intervento nel mercato nazionale - proprio in tema di Bonus Edilizi - operato da Cassa Depositi e Prestiti che, nel comunicato stampa ufficiale del 3 febbraio 2021 si "conferma al fianco delle imprese italiane operanti nei settori strategici delle costruzioni e dell'energia, così come degli Enti Pubblici che vogliono realizzare interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico. L'obiettivo è favorire il rilancio dell'Italia in ottica di sostenibilità energetica e ambientale".

Cassa Depositi e Prestiti, attraverso il progetto Bonus Edilizi, sta riscuotendo notevole successo nel mercato sia per un "pricing" molto competitivo sia perché sta contribuendo a ridurre significativamente la "forbice" tra 110 ed i prezzi di acquisto effettivo dei crediti fiscali che, a volte, sfioravano un differenziale anche di venti punti percentuali con un evidente minor beneficio per le imprese. In questa prospettiva Rsm S.p.A. è onorata di far parte degli Advisor Tecnici di Cdp sul fronte del Superbonus 110% e degli altri bonus edilizi sul percorso del rilancio economico del Paese. Abbiamo costituito, nell'ambito della consulenza, una specifica unità organizzativa denominata Rsm 110% Lab dove ogni giorno siamo al fianco degli operatori finanziari e delle imprese in un vero e proprio "Laboratorio di idee e soluzioni integrate" con un obiettivo sfidante ma raggiungibile: rendere semplice la complessità del Superbonus.