



Efficienza energetica un'opportunità per il sistema Paese

**PROGETTO NAZIONALE PER UN GENERALIZZATO INTERVENTO
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VOLTO ALL'EFFICIENZA
ENERGETICA DEGLI IMMOBILI**

ING. TULLIO FANELLI

Roma, 10 luglio 2017

ESISTONO ALMENO 3 MILIONI DI CONDOMINI DA RIQUALIFICARE

La “*deep renovation*”, cioè la riqualificazione spinta di interi edifici con risparmi energetici superiori al 50%, oggi è possibile (e spesso conveniente) attraverso l’impiego di tecnologie e materiali a elevate prestazioni.

In Italia sono circa 6 milioni i “condomini” ovvero gli edifici ad uso residenziale che non sono costituiti da abitazioni singole; di questi quasi il 70% è stato costruito prima del 1976, anno in cui venne emanata la prima norma sull’efficienza energetica nell’edilizia.

Anche assumendo che su una quota di tali edifici siano già stati effettuati interventi di efficienza energetica, certamente esistono almeno 3 milioni di condomini da riqualificare.

Attivare questo settore di intervento è di cruciale importanza non solo per i positivi riflessi energetici ed ambientali ma perché rappresenta uno dei pochi ambiti realisticamente disponibili per rilanciare l’attività nel settore dell’edilizia, a sua volta essenziale per la crescita del PIL; non è infatti più perseguibile in Italia una strategia di sviluppo che comporti un rilevante consumo del suolo.

Soprattutto, sarebbe un’iniziativa che, coinvolgendo ampie porzioni delle periferie sia delle aree metropolitane che dei piccoli centri urbani, favorirebbe una riduzione delle disuguaglianze e una maggiore coesione sociale.

CHE COS'E' LA "DEEP RENOVATION"

L'ENEA ha valutato gli effetti di un investimento di "deep renovation", comprendente interventi sia sull'involucro edilizio che impiantistici, su un "edificio campione".

Si tratta di un condominio realizzato negli anni '70 di superficie pari a circa 1000 m2 netti con 16 appartamenti nella provincia di Savona (zona climatica E).

Di seguito i principali risultati:

- ☐ Spesa annua prima degli interventi : 29.000 €/a**
- ☐ Totale costi interventi: 160.000 €**
- ☐ Risparmio annuo conseguibile: € 21.700 €/a**
- ☐ Simple payback time (in assenza di incentivo): 7,5 anni**
- ☐ Risparmio energetico conseguito: 67%**
- ☐ Emissioni di CO₂ evitate: 51.185 [kg/anno] → 74% in meno**

E' NECESSARIO CHE LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA PREVEDA CONTESTUALMENTE ANCHE INTERVENTI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

La riqualificazione energetica di interi edifici può essere anche lo strumento più efficace per realizzare un vasto intervento per la riduzione del rischio sismico, in quanto:

- 1. con la realizzazione contestuale di interventi di efficienza e antisismici si conseguono risparmi economici rilevanti sugli investimenti, dell'ordine di un terzo del costo complessivo dei due interventi eseguiti separatamente; il costo medio degli interventi per la sola riduzione del rischio sismico è dell'ordine dei 200 €/m², per cui nel caso dell'edificio campione dell'ENEA (1000 m²) l'ammontare dell'investimento contestuale risulterebbe di circa 240.000 € anziché 360.000 €.**
- 2. gli interventi per la sola riduzione del rischio sismico, pur se fortemente incentivati, hanno come unico beneficio economico l'eventuale maggior valore dell'immobile; al contrario, la realizzazione contestuale di interventi di efficienza genera anche benefici in termini di riduzioni dei costi energetici, rendendo più conveniente e attrattivo l'investimento privato.**

UN PROGETTO NAZIONALE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO

Un progetto ragionevolmente ambizioso di intervento sul patrimonio edilizio basato sull'efficienza energetica e sulla riduzione del rischio sismico dovrebbe porsi l'obiettivo di riqualificare entro il 2030 un milione di condomini.

Se la dimensione media fosse quella dell'”edificio campione” (1000 m²) il Progetto riguarderebbe oltre un terzo della superficie complessiva dell'edilizia residenziale italiana.

Dal punto di vista energetico ed ambientale, anche ipotizzando un risparmio energetico medio degli interventi del 50%, inferiore a quella dell'edificio campione dell'ENEA , si otterrebbero, al 2030:

- 1. una riduzione del fabbisogno di energia primaria di almeno 7 Mtep/anno;**
- 2. una riduzione delle emissioni di gas serra di almeno 12 milioni di tonnellate/anno di CO₂.**

Ma altrettanto rilevanti sarebbero gli effetti dal punto di vista economico; infatti gli investimenti complessivi, ipotizzando che almeno la metà degli interventi riguardino contestualmente efficienza e antisismica, risulterebbero dell'ordine dei 200 miliardi di € ovvero, tenuto conto di un periodo di “apprendimento”, di circa 20 miliardi di €/anno a regime.

GLI INVESTIMENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO HANNO IL MASSIMO IMPATTO SULL'ECONOMIA E IL MINIMO IMPATTO SUI CONTI PUBBLICI

Gli investimenti non sono tutti uguali dal punto di vista degli effetti sull'economia e sui conti pubblici.

Uno studio¹ dell'ANCE basato su elaborazioni della più recente tavola intersettoriale pubblicata dall'ISTAT ha mostrato che una spesa aggiuntiva di un miliardo di € in costruzioni genera la massima ricaduta sul sistema economico (3,513 miliardi di € come effetti diretti, indiretti e indotti) e un incremento di 15.555 unità di lavoro.

Una ricerca² del Servizio Studi della Camera dei Deputati in collaborazione con il CRESME ha concluso che nel periodo dal 1998 al 2016 le misure di incentivazione fiscale hanno determinato:

- investimenti per 237 miliardi di €;**
- oneri di defiscalizzazione per 108,7 miliardi di €;**
- un gettito fiscale e contributivo pari a 89,8 miliardi di €.**

Considerando però i valori attualizzati e introducendo sia i minori introiti legati alle minori imposte sui consumi di energia sia il maggior gettito derivante dai consumi e dagli investimenti indotti (quota ricavata dalla Matrice di contabilità sociale), il saldo per lo Stato risulta positivo per quasi 9 miliardi di €.

1. "L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica" – dicembre 2015

2. "Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione " *Quarta edizione* n. 83/3 - 9 settembre 2016

GLI EFFETTI SUI CONTI PUBBLICI DELLE DETRAZIONI FISCALI

Dagli studi disponibili si può quindi concludere che gli investimenti aggiuntivi nel settore delle costruzioni attivati dall'incentivazione pubblica inducono un gettito fiscale aggiuntivo pari a circa il 50% del valore degli investimenti; nel caso l'intensità dell'incentivazione sia inferiore a questo livello (come si è verificato per il complesso delle incentivazioni nel periodo dal 1998 al 2016, in cui l'intensità è risultata pari a circa il 46% come media pesata di incentivi dal 36% al 65%) l'incentivazione ha quindi un effetto positivo sui conti pubblici, mentre nel caso sia superiore ha un sia pur limitato effetto negativo.

Volendo stimare l'effetto sui conti pubblici di tre diverse intensità di incentivazione, utilizzando un tasso di attualizzazione pari al costo medio dell'indebitamento pubblico nel 2016 (3,06%) si ha:

Intensità di incentivazione	Periodo di ripartizione	Intensità di incentivazione attualizzata	Onere netto sui conti pubblici
65%	10 anni	55,3%	5,3%
75%	10 anni	63,8%	13,8%
75%	5 anni	68,6%	18,6%

LE DETRAZIONI FISCALI SONO STATE FINO AD OGGI UNO STRUMENTO EFFICIENTE MA DISCRIMINATORIO

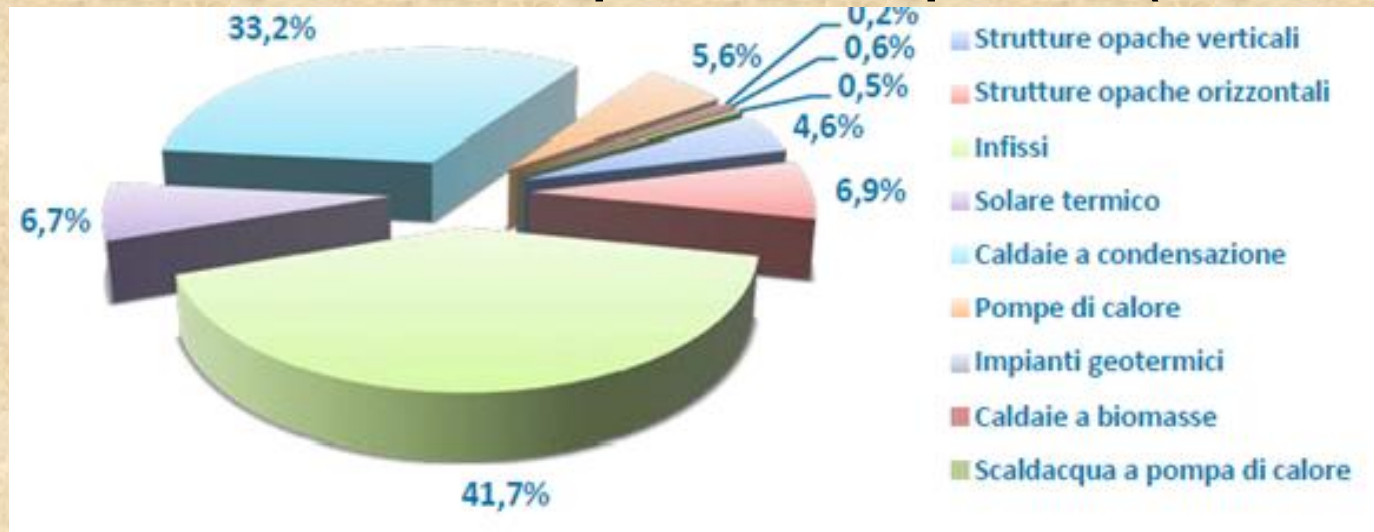
Dai dati precedenti si può concludere che le detrazioni fiscali nel settore delle costruzioni sono state fino ad oggi uno strumento di un'incentivazione molto efficiente (elevato impatto sull'economia e basso impatto sui conti pubblici).

Tuttavia le detrazioni hanno un problema formale e uno sostanziale. Il problema formale è costituito dalla rappresentazione degli oneri sul bilancio pubblico: in effetti solo una minima parte degli effetti positivi sul gettito fiscale è tenuta in conto (circa il 9% degli investimenti aggiuntivi), comportando l'esigenza di coperture molto maggiori di quelle effettivamente necessarie; su questo punto appare molto opportuno che il Ministero dell'economia assuma un'iniziativa per rendere più realistiche le stime adottate.

Il problema sostanziale è che le detrazioni sono, per loro stessa natura, uno strumento di incentivazione "per ricchi" perché presuppongono che il fruitore disponga di capitale e di redditi soggetti a tassazione. Se non si supera in modo radicale questa problematica non solo l'incentivazione rimane discriminatoria, ma non è possibile raggiungere una adeguata dimensione del Progetto di efficientamento del patrimonio edilizio.

PERCHE' L'EFFICIENZA ENERGETICA NEI CONDOMINI FINO AD OGGI NON E' DECOLLATA

In Italia i progetti di “*deep renovation*” fino allo scorso anno hanno rappresentato una quota minima del totale degli investimenti di efficienza energetica incentivati: la quasi totalità degli interventi è costituito da impianti e componenti (caldaie, infissi etc.).



I principali problemi che hanno ostacolato gli investimenti sono:

1. l'elevata dimensione dell'investimento unitario;
2. l'indisponibilità ad investire degli “incapienti”, ovvero dei soggetti che non hanno redditi sufficienti (o non sono certi di averli per tutti i successivi dieci anni) per poter godere delle detrazioni fiscali;
3. la rilevante durata dell'investimento;
4. l'insufficiente numero di imprese con adeguata qualificazione per la realizzazione degli investimenti.

I PROBLEMI : IL CAPITALE INIZIALE E GLI “INCAPIENTI”

Si è visto che nel caso dell'edificio campione dell'ENEA l'ammontare dell'investimento unitario risulta di 160 €/m² o, nel caso alla riqualificazione energetica sia associato anche un intervento per la riduzione del rischio sismico, di circa 240 €/m².

Ne deriva un costo di investimento per singola abitazione pari, nel caso dell'edificio campione (superficie media di 62,5 m²), rispettivamente a 10.000 € e 15.000 €.

Il sistema di incentivazione basato sulle detrazioni fiscali fa sì che il proprietario necessiti dell'intero capitale iniziale; ciò esclude di fatto una vasta quota di cittadini (tipicamente nelle periferie e nei piccoli centri) con modeste disponibilità economiche e difficoltà di accesso al credito.

Per una stima della quota degli “incapienti”, ovvero dei soggetti che non hanno redditi sufficienti (o non sono certi di averli per tutti i successivi dieci anni) per poter godere delle detrazioni fiscali, dalle analisi statistiche del Dipartimento delle Finanze del MEF risulta che tra i 7,5 milioni di dichiarazioni che presentano anche un reddito da abitazione principale, 1,2 milioni sono al di sotto dei 10.000 €; se ne deduce che la percentuale di “incapienti” tra i proprietari di immobili è pari al 16,2%. E' quindi molto elevata la probabilità che in un condominio esista almeno un soggetto “incapiente”.

I PROBLEMI: LA DURATA DELL'INVESTIMENTO E LA QUALIFICAZIONE DELLE IMPRESE

Un investimento di “deep renovation” comporta tempi complessivi certamente più rilevanti di quelli della sostituzione di un impianto o di un componente. Le fasi decisionali, autorizzative e progettuali possono durare alcuni mesi, mentre quella realizzativa dipende fortemente dalla capacità organizzativa e tecnologica dell'impresa esecutrice (da pochi giorni ad alcuni mesi). Fino allo scorso anno l'orizzonte annuale del sistema di incentivazione costituiva un rilevante ostacolo agli investimenti, che oggi appare superato.

Rimane il problema della durata della fase realizzativa che, soprattutto se associata alla necessità di liberare le abitazioni durante i lavori, comporta ulteriori costi e disagi per gli inquilini.

Decisiva appare quindi la capacità delle imprese di operare (come avviene in diversi Paesi europei) in tempi brevi e senza richiedere lo sgombero dell'edificio.

Un adeguato numero di imprese qualificate è necessario anche per creare un ambiente competitivo che induca una tendenziale riduzione dei costi degli interventi. Vanno infatti evitati fenomeni, già osservati anche nel settore energetico, di lievitazione dei prezzi a causa della carenza di offerta di beni incentivati.

I RECENTI INTERVENTI DEL GOVERNO E DEL PARLAMENTO

Importanti passi avanti per la riqualificazione energetica dei condomini sono stati fatti con la legge di Bilancio 2017; in particolare:

- 1. è stata prorogata la detrazione al 31 dicembre 2021;**
- 2. è stata incrementata l'aliquota della detrazione (al 70% se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25%, ovvero al 75% nel caso conseguano almeno la "qualità media" di cui al decreto del MISE del 26 giugno 2015) fino ad un ammontare di 40.000 € per il numero delle unità immobiliari dell'edificio; la detrazione rimane ripartita in dieci quote annuali;**
- 3. la sussistenza delle condizioni e' asseverata da professionisti abilitati e l'ENEA effettua controlli, anche a campione;**
- 4. i beneficiari della detrazione possono cedere il credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito; rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.**

La legge di Bilancio 2017 ha incrementato anche l'incentivazione degli interventi antisismici; in particolare è stata elevata (nella misura del 75% ovvero dell'85% a seconda dell'entità del miglioramento della classe di rischio) l'aliquota della detrazione per interventi antisismici che riguardino le parti comuni degli edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3; la detrazione e' ripartita in cinque quote annuali.

IL DOCUMENTO DI CONSULTAZIONE SULLA SEN -1

Nel documento di consultazione sulla Strategia Energetica Nazionale le iniziative in ambito residenziale rappresentano “*la priorità di intervento*“ sull’efficienza energetica. Si prevede, tra l’altro, di:

- Modulare la detrazione in relazione al risparmio atteso al fine di premiare gli interventi più efficienti orientando il meccanismo verso interventi radicali sull'edificio (deep renovation) con miglior rapporto costo-efficacia;
- Accoppiare lo strumento con altri meccanismi di incentivazione (misure per l'edilizia antisismica e progetto “casa Italia”);
- Introdurre massimali unitari di spesa per ogni tipologia di intervento;
- Estendere la portabilità del titolo di credito di imposta al fine di agevolare il coinvolgimento degli operatori, compresi gli Istituti finanziari ;
- Stabilizzare il meccanismo per gli interventi di riqualificazione energetica che interessino in maniera integrata l’intero edificio;
- Valutare l'introduzione di un regime obbligatorio di risparmio in capo ai venditori dell'energia;
- Ampliare il campo di interventi del costituendo fondo di garanzia per stimolare i finanziamenti per l'efficienza energetica da parte degli istituti di credito, al fine di sostenere i piccoli consumatori nel realizzare interventi ad alto investimento iniziale.

IL DOCUMENTO DI CONSULTAZIONE SULLA SEN -2

Nel complesso gli intendimenti contenuti nella SEN in consultazione in materia di efficienza energetica appaiono largamente condivisibili, anche se in alcuni casi non sono declinati con sufficiente dettaglio.

In particolare sono certamente individuati alcuni degli ambiti più importanti su cui è necessario intervenire per attivare la domanda:

- 1. armonizzazione dell'incentivazione della “deep renovation” con quella degli interventi antisismici;**
- 2. incremento dell'efficienza delle detrazioni fiscali;**
- 3. riduzione del fabbisogno di capitale delle famiglie.**

Manca invece una previsione di intervento lato offerta che, nel caso della “deep renovation”, è altrettanto rilevante per garantire la qualità e l'efficienza economica degli investimenti.

Infine non sono esplicitati, accanto agli obiettivi energetici ed ambientali, gli obiettivi in termini economici (investimenti, crescita del PIL, occupazione) che senza dubbio contribuiscono a rendere la “deep renovation” un vero e proprio “Progetto-Paese”.

L'ARMONIZZAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE DELLA “DEEP RENOVATION” CON QUELLA DEGLI INTERVENTI ANTISISMICI

A legislazione vigente un progetto che intervenisse contestualmente sull'efficienza energetica e sull'antisismica di un edificio condominiale dovrebbe distinguere analiticamente i costi degli interventi per le due diverse finalità per accedere alle detrazioni fiscali che differiscono non solo per l'aliquota ma anche per il periodo di ripartizione (10 o 5 anni).

Considerato che in molti casi è indistinguibile la finalità di uno specifico costo (si pensi ad esempio al ponteggio) è evidente che occorre introdurre una specifica misura per quelli che, in linea di principio, sono i progetti economicamente più efficienti.

Tenendo conto che l'intensità dell'incentivazione dovrebbe essere almeno pari alla media delle due tipologie di intervento (anche per evitare applicazioni opportunistiche delle detrazioni) è ragionevole ipotizzare per gli interventi di “deep renovation” che conseguano anche la riduzione di almeno un livello del rischio sismico un'aliquota del 75% ed un periodo di ripartizione di 5 anni.

L'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA DELLE DETRAZIONI FISCALI -1

Per evitare di incentivare interventi che non abbiano un adeguato obiettivo di efficienza energetica occorre:

- 1. eliminare l'opzione che consente di beneficiare dell'aliquota del 70% (interventi che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25%) perché di fatto consente di accedere alle detrazioni con interventi limitati al tetto e agli infissi;**
- 2. inserire nei requisiti per beneficiare dell'aliquota del 75% (oltre al conseguimento della "qualità media" di cui al decreto del MISE del 26 giugno 2015) anche:**
 - a) il raggiungimento almeno della classe A1 (di cui allo stesso decreto);**
 - b) un rapporto massimo tra i costi di investimento ammissibili e la stima del risparmio economico annuale generato dall'intervento (tempo di ritorno) pari a 20 (incrementabile a 30 in caso di interventi contestuali di antisismica).**

Di fatto queste modifiche consentirebbero di escludere investimenti "parziali" o economicamente inefficienti, che potrebbero comunque accedere agli incentivi previsti per le ristrutturazioni.

L'INCREMENTO DELL'EFFICIENZA DELLE DETRAZIONI FISCALI -2

Per evitare un eccesso di incentivazione (che genererebbe un ingiustificato arricchimento del privato) occorre definire dei limiti economici all'incentivazione.

Il limite stabilito attualmente dalla norma (ammontare massimo di 40.000 € per il numero delle unità immobiliari dell'edificio) non appare appropriato in quanto del tutto scorrelato rispetto al beneficio economico conseguibile attraverso l'intervento.

In sostanza occorre assicurare che il rapporto tra i costi di investimento ammissibili e la stima del risparmio economico annuale generato dall'intervento (tempo di ritorno) non sia inferiore ad un valore prefissato; un'ipotesi ragionevole è un tempo di ritorno minimo di 7 anni che corrisponde a un rendimento della quota di investimento privato (al netto delle detrazioni) pari a circa il 16%.

Di fatto al di sotto del tempo di ritorno minimo verrebbe ridotto in misura corrispondente l'investimento incentivabile.

Inoltre per evitare di incentivare costi che non siano funzionali al raggiungimento dell'obiettivo di riduzione dei consumi di energia (cd "abbellimenti") occorre introdurre massimali unitari di spesa per le principali tipologie di intervento (cappotto, isolamenti, serramenti etc.); l'eventuale maggior costo dovrebbe godere solo delle incentivazioni previste per le semplici ristrutturazioni.

LA NECESSITA' DI ATTIVITA' DI VERIFICA DEGLI INVESTIMENTI INCENTIVATI

La normativa vigente prevede che la sussistenza delle condizioni per godere delle agevolazioni sia asseverata da professionisti abilitati e l'ENEA effettui controlli, anche a campione, su tali dichiarazioni.

A tali controlli ex post occorre affiancare una attività di verifica ex ante (che potrebbe essere svolta dalla stessa ENEA ma anche da altri soggetti pubblici qualificati come il GSE o Istituti universitari) non solo per aumentare l'efficienza dell'incentivazione (verifica dei costi unitari e dei tempi di ritorno) ma soprattutto per aumentare l'affidabilità degli investimenti nei confronti degli eventuali soggetti finanziatori.

Infatti se, come appare necessario, si vuole coinvolgere il sistema bancario e/o gli operatori del settore energetico nel finanziamento degli interventi, occorre che i progetti siano sottoposti ad una valutazione pubblica che riduca significativamente la rischiosità dei progetti.

LA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO DI CAPITALE DELLE FAMIGLIE

La riduzione, fino all'annullamento, del fabbisogno di capitale delle famiglie è una condizione necessaria per coinvolgere anche le famiglie meno abbienti, attualmente sostanzialmente escluse dai meccanismi di incentivazione.

Tale coinvolgimento è indispensabile non solo per motivi di equità e di coesione sociale, ma anche perché attualmente è proprio questo l'ambito di maggiore profittabilità degli interventi di efficienza energetica, che territorialmente coincide con le periferie sia delle aree metropolitane che dei piccoli centri urbani.

Per incidere sulla riduzione del fabbisogno di capitale occorre operare su due fronti:

1. **la “portabilità”, ovvero la possibilità di cedere a terzi le detrazioni fiscali;**
2. **l'anticipazione del rimanente fabbisogno di capitale (al netto del valore delle detrazioni).**

LA “PORTABILITA’ ” DELLE DETRAZIONI FISCALI - 1

Limitare la possibilità di cedere a terzi le detrazioni fiscali ai soli fornitori è sbagliato non solo per le difficoltà da parte dei cessionari ad anticipare il capitale (se il credito non è cedibile a istituti di credito i cessionari hanno una limitata capacità finanziaria) ma soprattutto per dare ai soggetti che cedono il credito la possibilità di confrontare in modo trasparente le condizioni finanziarie applicate dal cessionario; se il credito viene ceduto a fronte di un bene un servizio diventa difficile (o impossibile) valutare le condizioni a cui è valorizzata la cessione. Si rischia quindi di creare un mercato opaco di difficile gestione da parte delle istituzioni.

E' necessario quindi introdurre una norma che consenta ai beneficiari di optare per la cessione del credito a soggetti particolarmente affidabili, quali:

- a) istituti di credito ed intermediari finanziari;**
- b) concessionari di servizi di distribuzione di energia elettrica o gas naturale;**
- c) società di vendita di energia elettrica o gas naturale con più di centomila clienti serviti nell'anno solare precedente;**
- d) soggetti giuridici controllati o partecipati esclusivamente dai soggetti di cui alle precedenti lettere.**

Tali soggetti dovrebbero essere inclusi (su base volontaria) in un apposito elenco con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate aggiornato con cadenza semestrale.

LA “PORTABILITA’ ” DELLE DETRAZIONI FISCALI - 2

La scelta di individuare come possibili soggetti cessionari non solo gli istituti di credito ma anche grandi operatori del settore energetico (eventualmente in pool con gli istituti di credito) deriva dalla possibilità che tali soggetti, che certamente dispongono di adeguate competenze tecniche e di uno stretto contatto con gli utenti, possano utilmente concorrere alla promozione dell'utilizzo dei meccanismi di incentivazione, favorendone quindi un ampio utilizzo.

Anche le modalità di cessione del credito sono importanti per ridurre il fabbisogno di capitale: a fronte della cessione del credito i soggetti beneficiari dovrebbero avere titolo a trasferire al soggetto cessionario (ovvero, nel caso siano state pagate, ad ottenerne il rimborso) le fatture emesse dai soggetti progettisti ed esecutori degli interventi nel limite del valore dei diritti ceduti.

In tal modo non solo verrebbero di fatto annullati i flussi finanziari a carico dei soggetti beneficiari, ma si manterrebbe un maggiore controllo (anche fiscale) sul meccanismo di incentivazione.

LA “PORTABILITA’ ” DELLE DETRAZIONI FISCALI - 3

L’ostacolo maggiore all’inclusione degli istituti di credito tra i soggetti cessionari è costituito dagli effetti sul debito pubblico.

In realtà se il credito è ceduto mantenendo le stesse condizioni e modalità (durata del periodo di ripartizione) è possibile scomporlo in due distinte componenti:

- 1. la prima, relativa ai soggetti cedenti “capienti”, riproduce esattamente, nei tempi e nei modi, l’onere della corrispondente detrazione di imposta e quindi non può in nessun caso produrre effetti sul debito pubblico;**
- 2. la seconda, relativa ai soggetti “incapienti” può invece essere considerata ai fini degli effetti sul debito pubblico e necessita di un’apposita copertura finanziaria.**

Tenuto conto che, come già visto, la percentuale di incapienti tra i proprietari di immobili è pari al 16,2%, si può considerare l’insorgenza di un effetto sul debito pubblico nella stessa misura.

Conseguentemente è possibile una opportuna appostazione contabile nel bilancio pubblico che allochi tale onere all’insorgenza della cessione del credito e un corrispondente gettito virtuale negli anni successivi pari allo stesso importo diviso per il numero di anni di durata della ripartizione.

L'ANTICIPAZIONE DEL RIMANENTE FABBISOGNO DI CAPITALE -1

L'anticipazione del rimanente fabbisogno di capitale (al netto del valore delle detrazioni) non può essere affidata solo al sistema bancario, sia pure supportato da fondi pubblici destinati a ridurre la rischiosità degli investimenti. Se l'obiettivo è coinvolgere anche i soggetti meno abbienti, che non hanno i necessari requisiti di finanziabilità, occorre un intervento più radicale.

Tale intervento può consistere nel dare ai beneficiari delle detrazioni l'ulteriore possibilità di trasferire al soggetto a cui cedono i benefici fiscali ulteriori fatture fino ad un importo complessivo pari al 100% dell'importo dell'intervento ammesso ai benefici; in tal caso i soggetti beneficiari dovrebbero contestualmente accettare che al punto di prelievo di energia elettrica dell'unità immobiliare sia applicata una apposita maggiorazione di durata decennale (o quindicennale in caso di interventi contestuali di efficienza energetica e antisismica).

I venditori di energia elettrica, come nel caso RAI, sarebbero quindi i veicoli dei flussi finanziari ma non sarebbero i creditori (salvo che non siano essi stessi i soggetti finanziatori); tale attività di riscossione sarebbe oggetto di un'equa remunerazione determinata dall'AEEGSI, che avrebbe il compito di disciplinare la materia.

L'ANTICIPAZIONE DEL RIMANENTE FABBISOGNO DI CAPITALE -2

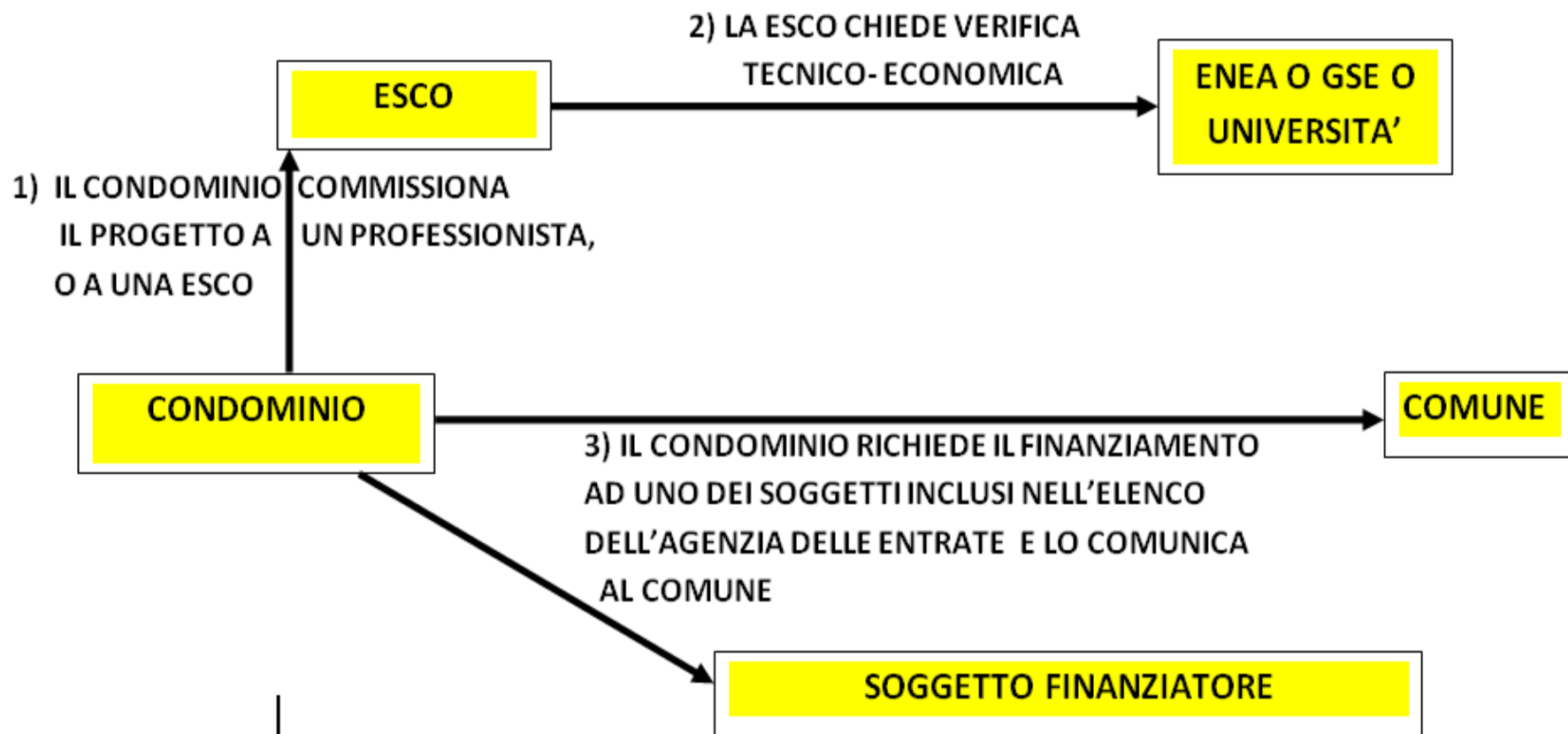
Nel caso di finanziamento del 100% dell'investimento il soggetto finanziatore (istituti di credito o operatori energetici) sarebbe comunque garantito in parte dallo Stato (per la quota relativa alla cessione delle detrazioni) e per il resto da uno strumento di prelievo molto affidabile (bolletta elettrica); di conseguenza i tassi applicati non dovrebbero essere particolarmente elevati.

Va notato che di norma la riduzione dei costi energetici conseguenti agli interventi sarebbe superiore alla maggiorazione decennale sulla bolletta elettrica. Infatti, ipotizzando un tasso di sconto delle detrazioni cedute del 3% e un tasso di interesse sul finanziamento della rimanente quota del 6%, si ottiene :

Valori in % del costo di investimento	Detrazione del 75% in 10 anni (solo efficienza)	Detrazione del 75% in 5 anni (efficienza energetica + antisismica)
Valore della cessione delle detrazioni	64,0%	68,7%
Valore dell'ulteriore finanziamento	36,0%	31,3%
Costo annuale della maggiorazione sulla bolletta	4,9% per 10 anni	3,2% per 15 anni
Risparmio annuale minimo degli interventi	5% (tempo di ritorno 20 anni)	3,33% (tempo di ritorno 30 anni)

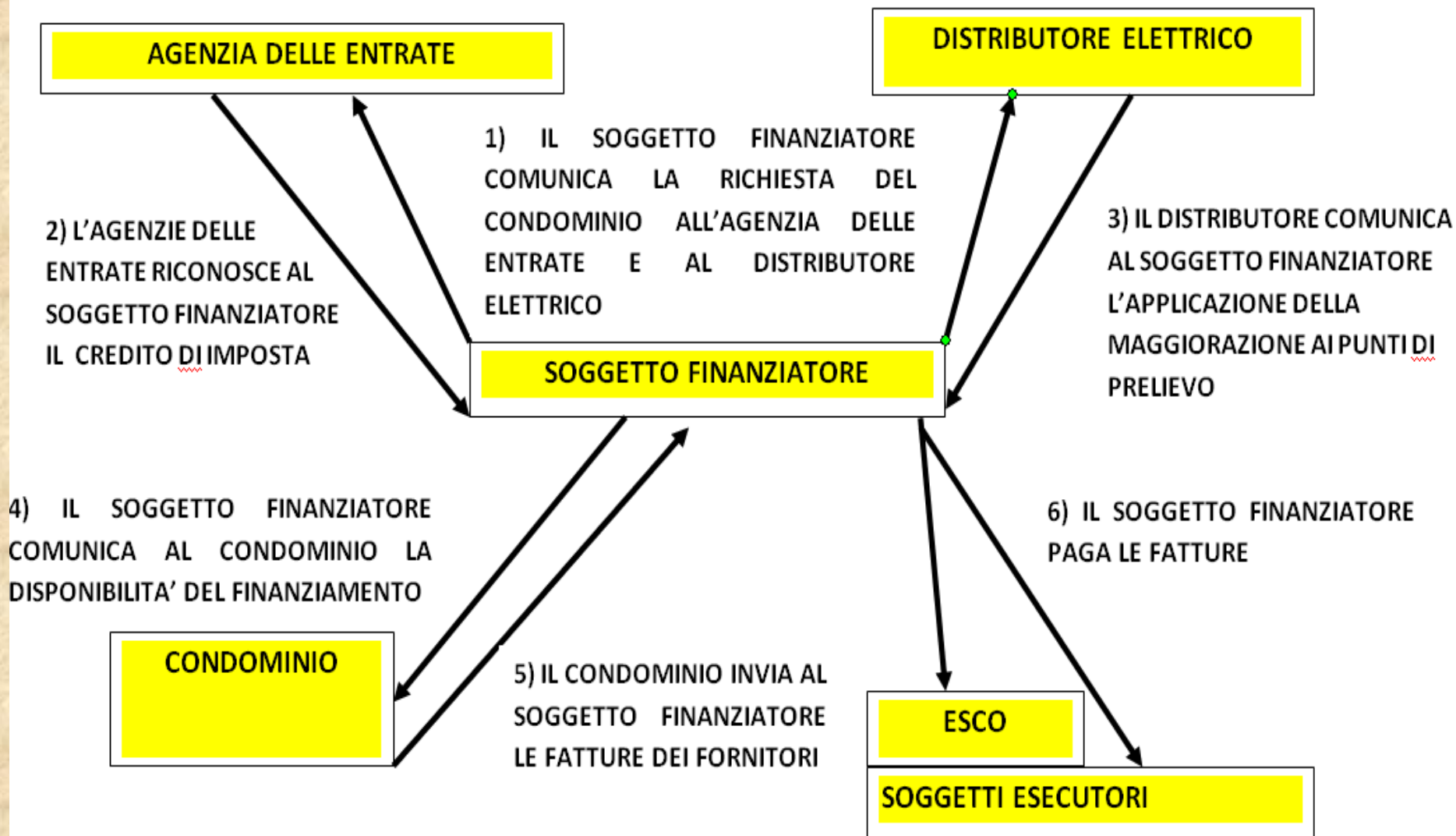
IL NUOVO MECCANISMO DI FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI DI “DEEP RENOVATION” - 1

1ª FASE: RICHIESTA DEL FINANZIAMENTO



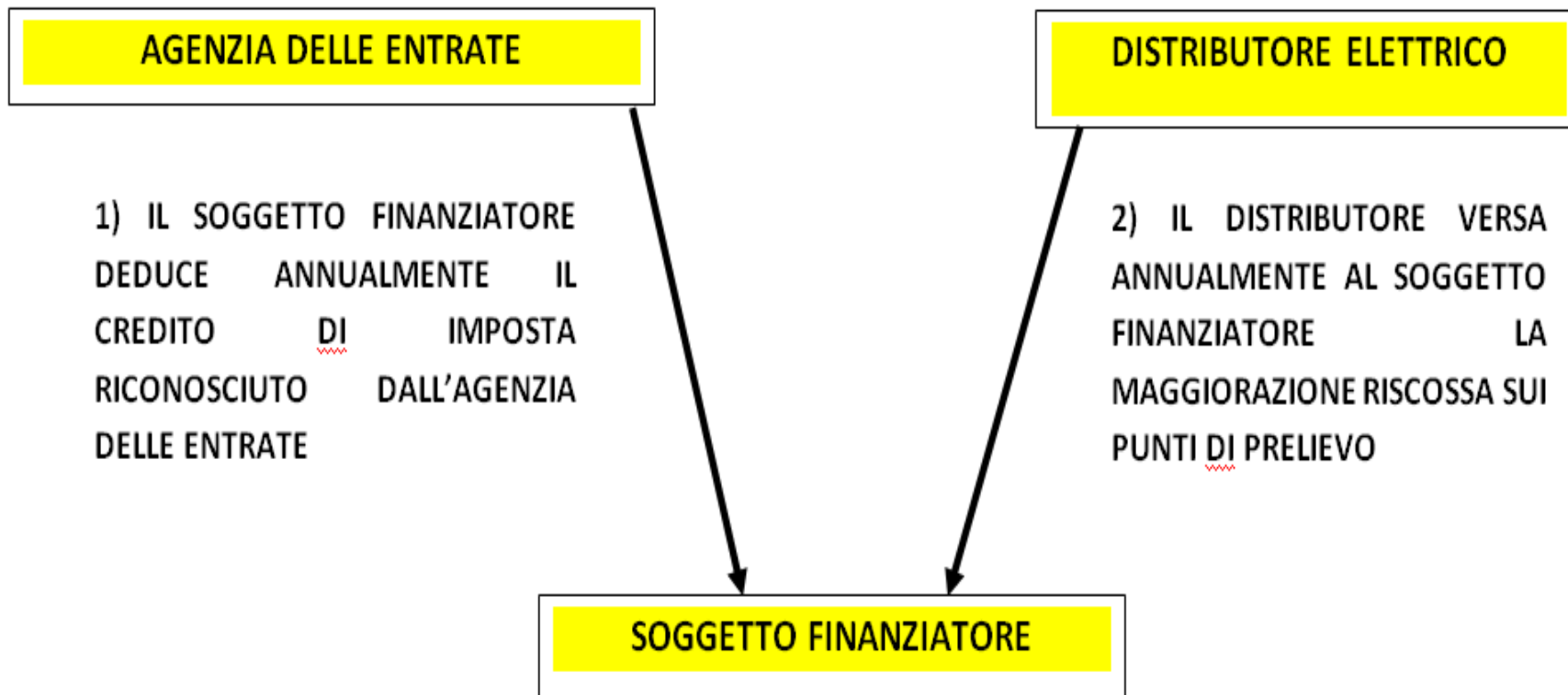
IL NUOVO MECCANISMO DI FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI DI "DEEP RENOVATION" - 2

2ª FASE: ESECUZIONE DEL PROGETTO



IL NUOVO MECCANISMO DI FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI DI “DEEP RENOVATION” - 3

3ª FASE: RITORNO DEI FINANZIAMENTI



PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEI CONDOMINI E' NECESSARIO ANCHE UN INTERVENTO PUBBLICO LATO OFFERTA

Gli interventi di riqualificazione energetica spinta e quelli di riduzione del rischio sismico comportano la disponibilità, da parte delle imprese realizzatrici, di adeguate competenze e attrezzature.

Per la qualificazione dell'offerta è possibile, attraverso specifici Accordi con le associazioni di categoria promossi dal MIT e dal MISE, prevedere la partecipazione su base volontaria di imprese o gruppi di imprese ad appositi programmi di aggiornamento organizzati dall'ENEA e altri soggetti pubblici che, unitamente ai necessari investimenti tecnologici, dovrebbero costituire gli elementi alla base della qualificazione del settore.

Le imprese conseguirebbero quindi una "certificazione" della loro capacità realizzativa, sia in termini di qualità che di durata degli interventi.

Le stesse imprese certificate potrebbero essere incluse in un Albo pubblico per facilitare (senza alcun vincolo) la scelta dei cittadini.

I TEMPI DEL PROGETTO

Anche se tutte le disposizioni legislative necessarie venissero approvate con la prossima legge di bilancio, i tempi per attuare il progetto non sarebbero immediati sia per emanare la normativa secondaria, sia per l'aggiornamento e gli investimenti delle imprese e, soprattutto, per porre in atto un adeguato processo di informazione della popolazione.

Fondamentale, riguardo a quest'ultimo fattore, sarebbe il ruolo dei comuni, che potrebbero promuovere l'accesso diffuso all'incentivazione in particolari zone delle periferie anche accompagnando con progetti sulle aree pubbliche.

Conseguentemente per raggiungere il livello di investimenti necessario, ovvero 20 miliardi di €/anno, è ragionevole ipotizzare che occorranza circa due anni.

I COSTI DEL PROGETTO

Assumendo che il 50% degli investimenti di “deep renovation” includa anche interventi antisismici l’effetto netto medio sui conti pubblici delle detrazioni del 75%, sarebbe pari al 16,2% degli investimenti (media pesata tra il 13,8% della durata decennale ed il 18,6% della durata quinquennale), pari a 3,24 miliardi di €/anno.

Tuttavia, tenendo conto di una realistica allocazione temporale degli effetti, il gettito fiscale sarebbe concentrato nei primi anni; infatti il gettito IVA (10%) può essere allocato nell’anno dell’investimento e i rimanenti flussi relativi a Irpef, Irap etc. (40%) nell’anno successivo.

Appostando infine nell’anno dell’investimento un effetto sul debito pubblico pari al 16,2% e recuperandolo proporzionalmente negli anni successivi di ripartizione della detrazione, si avrebbe, in miliardi di € :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INVESTIMENTI	5	10	20	20	20	20	20	20	20
EFFETTI SUL BILANCIO	-0,31	0,82	1,75	4,32	2,09	-0,15	-2,09	-3,50	-4,09

	2027	2028	2029	2030 e successivi
INVESTIMENTI	20	20	20	20
EFFETTI SUL BILANCIO	-4,68	-5,27	-5,71	-6,00

CONCLUSIONI

Per mezzo di alcuni interventi sul meccanismo di incentivazione tramite detrazioni fiscali degli interventi di “deep renovation” e di riduzione del rischio sismico è possibile coinvolgere tutti i cittadini, anche quelli con minori disponibilità economiche, in un Progetto nazionale di riqualificazione di un milione di condomini entro il 2030. Anche assumendo ipotesi conservative sul gettito fiscale aggiuntivo generato dagli investimenti, il Progetto, almeno nei primi anni di attuazione, non necessiterebbe di una significativa copertura nel bilancio pubblico.

I vantaggi, invece, sarebbero di assoluta rilevanza:

- 1. 20 miliardi di €/anno di maggiori investimenti;**
- 2. maggiore crescita del PIL di oltre l'1% all'anno;**
- 3. oltre 300.000 occupati in più;**
- 4. riduzione del fabbisogno di energia primaria di almeno 7 Mtep/anno;**
- 5. riduzione delle emissioni di gas serra di almeno 12 milioni di tonnellate/anno di CO₂.**

Soprattutto, sarebbe una iniziativa che potrebbe contribuire significativamente a ridurre le differenze sociali e il disagio nelle periferie.