

FOCUS

DS6401

DS6901

SOSTENIBILITÀ

La mappa per orientarsi nel labirinto dei bonus

Per dare corso alla direttiva Ue, in Italia andrebbero riqualificati otto edifici residenziali su dieci e previsti investimenti fino a mille miliardi. Ma nel frattempo gli incentivi si riducono. Arriva una guida aggiornata

Marco Cimminella

I bonus edilizi hanno dato una spinta alla riqualificazione del parco immobiliare italiano. La sfida si complica, con i sostegni pubblici ridimensionati e i cambiamenti in arrivo dal 2025: la generosità degli incentivi muterà a seconda dell'anno di utilizzo. Ad esempio, il Superbonus - partito con l'aliquota del 110% - prevede ora una detrazione al 70% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, che scenderà al 65% per quelle effettuate entro la fine del 2025: possono accedere all'agevolazione per le misure di efficientamento e antisismiche, i condomini, e ancora le persone fisiche con riguardo a edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (mini-condomini). Per la spesa sostenuta dal primo gennaio 2024, la detrazione dovrà essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Una tendenza simile caratterizza le altre agevolazioni. Per non perdersi in questo labirinto, viene in aiuto la guida 'Immobili e bonus fiscali 2024', realizzata e aggiornata dal Consiglio nazionale del Notariato con le associazioni dei consumatori. Tra gli incentivi a disposizione, l'ecobonus riguar-

da interventi per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riferimento all'installazione di impianti basati su fonti rinnovabili: fino al 31 dicembre 2024 la detrazione è del 50% per un ammontare massimo di 96mila euro, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo (in alcuni casi specifici, è rafforzata al 65% con valori massimi che variano a seconda degli interventi). Attenzione però, la percentuale cala dal prossimo anno: per le spese dal primo gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2027, sarà del 36% con un ammontare massimo di 48 mila euro; dal 2028 al 2033, scenderà ancora al 30% (la soglia massima non cambia). Stessa traiettoria discendente dal 2025 per le detrazioni del bonus edilizio - che può riguardare varie attività, come manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione - e del sisma-bonus. Tuttavia, per le spese sostenute fino alla fine di quest'anno, anche con questi due incentivi si può fruire del 50% con un valore massimo di 96mila euro, con delle differenze. In riferimento al bonus edilizio, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, è prevista una detrazione rafforzata al 75% fino al 31 dicembre 2025: è calcolata su un ammontare che non può superare una certa soglia, che varia a seconda della tipologia di edificio interessato.

Per il sisma-bonus - misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica - la detrazione può arrivare fino anche all'85%, a seconda della riduzione del livello di rischio. Poi c'è il bonus per l'acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati, per cui la detrazione deve essere calcolata su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, e la sua misura è diversa a seconda del periodo in cui viene stipulato l'atto: fino al 31 dicembre 2024, la detrazione spetta nella misura del 50% con ammontare massimo di 96 mila euro; dal primo gennaio 2025 (fino al 31 dicembre 2027), la detrazione sarà del 36%, con limite di 48mila euro.

Un'altra agevolazione è il bonus verde, con detrazione del 36% per le spese sostenute dal 2021 al 2024, con ammontare complessivo non superiore a 5 mila euro per unità immobiliare ad uso abitativo, che può coprire diversi interventi, come la sistemazione a ver-



de di aree scoperte private di edifici esistenti. Intanto, con la direttiva Case green, l'Ue ha richiesto ai membri di aumentare gli sforzi per raggiungere l'obiettivo di un patrimonio immobiliare neutrale dal punto di vista climatico entro il 2050. Le stime sui costi di questa impresa per la Penisola oscillano tra gli 800 e i mille miliardi di euro, secondo Deloitte.

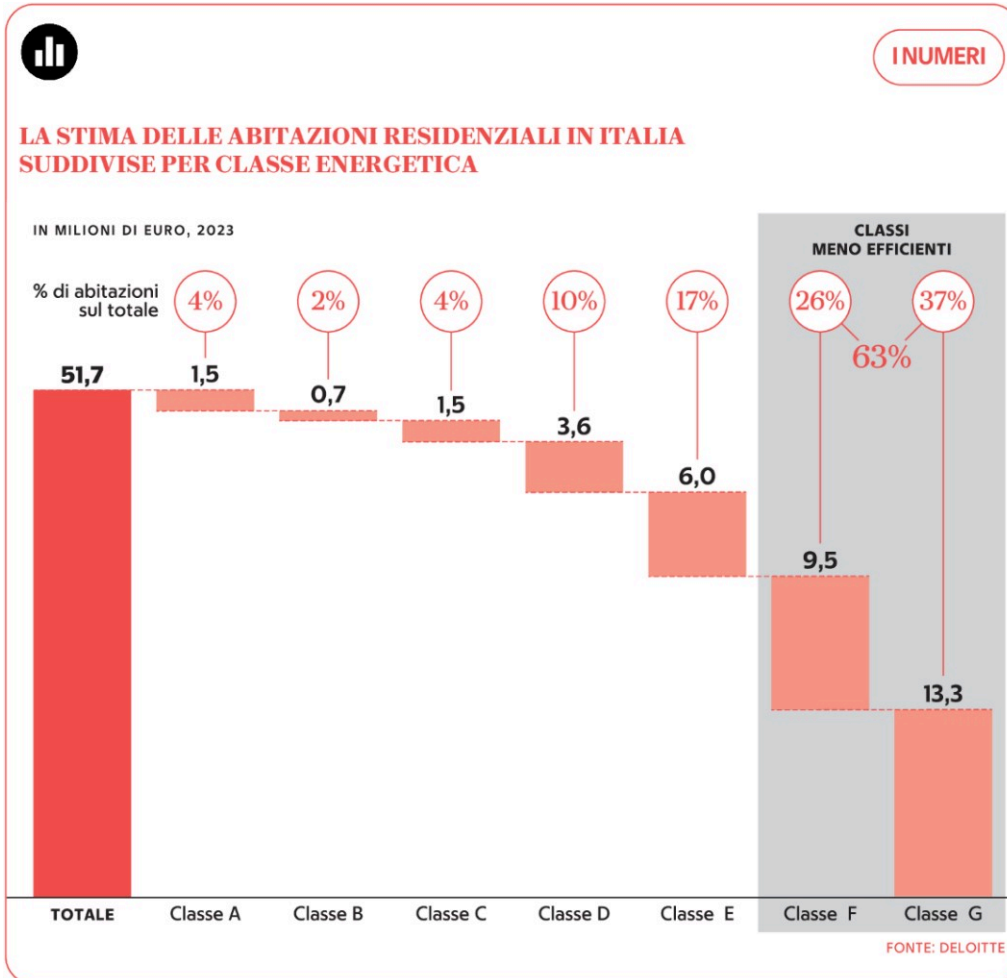
In Italia si contano circa 13 milioni di edifici, l'89% è a uso residenziale. Più dell'83% di questi è stato costruito prima del 1990 (la media Ue è del 76%) e il 57% risale a prima degli anni Settanta: l'obsolescenza delle costruzioni è una delle principali cause di inefficienza. Inoltre, il 63% del totale del parco immobiliare residenziale italiano si trova in classe energetica F e G, le più basse: volendo fare un confronto, in Germania la

quota non supera il 45%, in Spagna si ferma al 25% e in Francia al 21%. Entrando nel dettaglio della direttiva, per le strutture residenziali, il provvedimento europeo stabilisce che ciascun Paese adoterà una sua traiettoria e misure nazionali per tagliare il consumo medio dell'energia primaria del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035: almeno il 55% dei risparmi energetici dovrà derivare dalla ristrutturazione del 43% delle costruzioni che presentano le peggiori prestazioni. Secondo il modello elaborato dal gruppo Energy&Strategy della School of Management del Politecnico di Milano, adeguarci alla normativa Ue riducendo il consumo di energia primaria per gli edifici a uso abitativo del 16% rispetto al 2020, quindi di 6,32 Mtep (milioni di tonnellate equivalenti di petrolio,

passando da 39,49 Mtep a 33,17) ci costerebbe tra i 169 e i 187 miliardi al 2030: una cifra comparabile alla spesa effettuata nell'ultimo triennio tra Superbonus, ecobonus e bonus casa, ma che dovrà essere spalmata su un numero più ampio di edifici per essere efficace, soprattutto quelli in classe G che sono circa 5 milioni.

In particolare, il report 'Energy Efficiency 2024' di Energy&Strategy mostra che tra il 2021 e il 2023, gli investimenti in efficienza energetica supportati dalle agevolazioni edilizie hanno raggiunto 150-165 miliardi: la quota legata al superbonus ha oscillato tra 99 e 103 miliardi, oltre il 60% degli importi, mentre quelle relative a bonus casa ed ecobonus hanno toccato, rispettivamente, 35/41 miliardi e 16/21 miliardi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

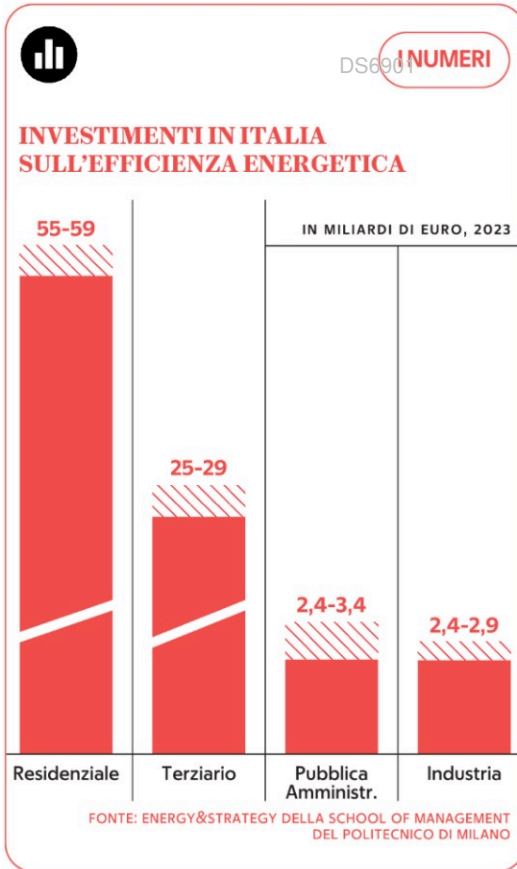


I LIMITI

La sfida della riqualificazione delle case italiane non è semplice, sostegni pubblici ridimensionati e limiti in arrivo dal 2025

65%

Il Superbonus - partito con l'aliquota del 110% - scenderà al 65% nel 2025



L'UTILIZZO DEL MAXI-SCONTO

DS6901

I dati di Enea sull'uso del Superbonus mostrano che l'onere a carico dello Stato relativo alle detrazioni maturate per lavori conclusi è di 122,79 miliardi. Il totale degli investimenti ammessi a detrazione ammonta invece a 117,77 miliardi; quello per lavori conclusi ammessi a detrazione è di 112,21 miliardi. Le asseverazioni depositate sono 495.893. Mentre i condomini interessati sono 133.555, per un totale investimenti ammessi a detrazione di 78,54 miliardi; quanto agli edifici unifamiliari sono 244.972, con 27,92 miliardi ammessi a detrazione.

MANUALE SUGLI AIUTI

Gli incentivi edilizi sono ormai un labirinto, così Agenzia delle Entrate, Notariato e consumatori hanno creato una guida



① La generosità degli incentivi edilizi muterà a seconda dell'anno di utilizzo