

# Usiamo il Recovery Fund per migliorare la sicurezza dei territori e degli immobili

È importante stimolare l'edilizia e muovere l'economia con incentivazioni come il Superbonus, ma è indispensabile assicurare interventi di qualità e non farsi condizionare dal miraggio dei 'lavori gratis'. E, nell'ambito della Renovation Wave europea, occorre evitare proposte che danneggino i proprietari immobiliari. Quanto al Recovery Fund, auspichiamo che vengano individuate poche e chiare priorità, fra cui l'attenzione a migliorare la sicurezza dei territori e degli immobili.



Giorgio Spaziani Testa, *Presidente Confedilizia*

**Superbonus del 110%, Renovation Wave, nuove direttive, interventi e misure per rendere più efficienti condomini, abitazioni singole, industrie, immobili della PA: l'efficienza energetica è ormai una delle priorità nelle agende europee e nazionali per le sue molteplici ricadute ambientali, economiche e sociali. In Italia ci sono grandi attese per il Superbonus del 110% come traino per l'economia: di recente, il Ministro dello Sviluppo Economico Stefano Patuanelli ha affermato che "finalmente un settore come l'edilizia, in crisi dal 2008 e che da quella crisi non è mai uscito, potrà vedere un po' di luce e ricominciare ad investire nella forza lavoro. Confidiamo ci sia un vero effetto economico e di efficientamento energetico del patrimonio edilizio". Presidente, a suo giudizio, questo strumento può costituire un motore di crescita e occupazione?**

Io credo che queste caratteristiche il Superbonus le abbia senz'altro, ma le abbiano anche gli altri incentivi per interventi sugli immobili, dei quali opportunamente il Governo ha previsto la proroga a tutto il 2021. Mi riferisco alle ormai tradizionali – visto che esistono dal 1998 – detrazioni per gli interventi di ristrutturazione, nella loro versione rafforzata al 50%, alle detrazioni ordinarie per il risparmio energetico, anch'esse nella modalità con percentuali più alte, allo stesso bonus facciate del 90%.

**Quali sono le opportunità e le eventuali criticità alla sua diffusione e utilizzo?**

Muovere l'economia e stimolare l'edilizia è importante, ma il primo obiettivo deve essere quello di assicurare interventi di qualità. Non bisogna farsi condizionare dal miraggio dei "lavori gratis" (che non esistono) a scapito della qualità. Il patrimonio immobiliare italiano è estremamente variegato e ogni edificio ha caratteristiche diverse dagli altri. Per questo, il suggerimento che le nostre Associazioni territoriali stanno dando a proprietari e amministratori di condominio è quello di valutare in concreto – con l'ausilio di tecnici pure consigliati dalle nostre Associazioni – quale tipologia di incentivo si attagli al caso concreto.

**La Commissione Europea ha recentemente promosso la Renovation Wave: come giudica questa misura in una prospettiva di rilancio post-crisi? E quali sono le eventuali barriere per l'efficienza energetica nel settore degli edifici?**

Confedilizia ha fatto suo il giudizio che dell'iniziativa ha dato l'Unione internazionale della proprietà immobiliare (UIPI), che ha accolto con favore il progetto, ma ha messo in discussione alcune proposte che potrebbero recare notevoli danni ai proprietari immobiliari europei. Mi rife-

risco all'introduzione obbligatoria di standard minimi di rendimento energetico nell'ambito della revisione della direttiva sul rendimento energetico degli edifici entro la fine del 2021. Non sono ancora certi né il "quando" né il "come", ma non ci sono dubbi sull'obbligatorietà di tali standard. Dal documento si evince inoltre che tali disposizioni, e quindi l'obbligatorietà, riguarderanno tutti gli edifici esistenti. In pratica, salvo comprenderne di più quando si avranno maggiori dettagli, viene richiesto alle famiglie e ai proprietari europei di rinnovare i loro immobili per soddisfare determinati standard. E questa è un'impostazione che non accettiamo. Noi siamo per le politiche di incentivazione, non per quelle che mirano ad introdurre obblighi generalizzati, peraltro iniqui per definizione se solo si pensa alla varietà delle situazioni dei vari Paesi europei, da tanti punti di vista (dalla conformazione fisica, alla tipologia degli edifici, ai livelli reddituali).

**“ Muovere l'economia e stimolare l'edilizia è importante, ma il primo obiettivo deve essere quello di assicurare interventi di qualità ”**

**Nell'attuale contesto quale ruolo può giocare il settore edilizio?**

Noi pensiamo che un'attenzione particolare debba essere dedicata alle aree interne dell'Italia. Da tempo Confedilizia si sforza di richiamare l'attenzione dell'opinione pubblica e della politica sulla necessità di operare affinché l'ineguagliabile ricchezza costituita dai nostri borghi e dal patrimonio immobiliare, sovente di interesse storico-artistico, che su di essi insiste, possa tornare ad essere vitale. Per raggiungere un obiettivo così ambizioso, e così stimolante, è necessario mettere in campo idee, progettualità e risorse di varia natura e diversa provenienza.

**E quali azioni si possono mettere in campo?**

Serve, necessariamente, anche una responsabilizzazione della politica, che non può non comprendere, da un lato, come una condizione indispensabile per ogni tentativo di

rivitalizzazione delle aree interne sia rappresentata da una significativa azione di rafforzamento e miglioramento delle infrastrutture fisiche e digitali e, dall'altro, come altrettanto essenziale sia adottare misure di incentivazione fiscale tali da rendere manifestamente conveniente l'investimento in questi luoghi, sia da parte delle famiglie sia parte delle imprese. Il turismo, da questo punto di vista, è uno snodo fondamentale (al netto, naturalmente, di ogni considerazione circa la fase contingente di crisi collegata alla pandemia). La proprietà immobiliare privata diffusa può svolgere un ruolo importante in questo senso, considerato che la gran parte dei luoghi ai quali ci si sta riferendo non costituiscono, al momento, punti di attrazione e bacini di possibili investimenti da parte delle imprese alberghiere, in particolare di grandi dimensioni.

**In più occasioni Confedilizia ha proposto di esentare dall'IMU gli immobili situati nei Comuni di più piccole dimensioni.**

Ogni ipotesi di rivitalizzazione delle aree interne e dei borghi è indissolubilmente legata alla necessità di riqualificare gli immobili interessati dal punto di vista estetico, funzionale, di sicurezza, energetico. In questo quadro, l'auspicio è che venga stabilizzato il sistema degli incentivi fiscali. D'altro canto, non può essere sottaciuto l'onere che sul patrimonio immobiliare, anche di quello situato nei nostri borghi, grava sotto forma di tassazione patrimoniale, attraverso quell'IMU che a partire dall'anno 2012 è stata quasi triplicata.

Per questo in più occasioni abbiamo avanzato la proposta di esentare da questa imposta gli immobili situati nei Comuni di più piccole dimensioni; una misura che avrebbe un onere per l'Erario molto limitato (se l'esenzione fosse applicata nei Comuni con popolazione fino a mille abitanti, il costo sarebbe di appena 250 milioni di euro; in caso di applicazione ai Comuni sino a tremila abitanti, l'onere salirebbe a 850 milioni di euro, cifra comunque contenuta) ma – di converso – un sicuro impatto in termini di "messaggio".

**Recentemente Confedilizia ha richiamato l'attenzione sulla "scarsa trasparenza di alcuni pacchetti chiavi in mano": di che cosa si tratta?**

Ci riferivamo al fatto che il rilievo mediatico del Superbonus del 110%, e il conseguente interesse dei proprietari (che spesso poi si esaurisce al primo approfondimento

della normativa in relazione al proprio caso concreto), ha dato vita ad iniziative di imprese che puntano sulla comprensibile aspirazione delle persone a non occuparsi più di tanto degli aspetti “fastidiosi” della pratica. Questo, però, comporta il rischio di non valutare con il giusto approfondimento quale sia l'intervento più adatto al proprio immobile e di andare incontro – magari con anni di distanza – ad amare sorprese.

**Rispetto alla cessione del credito, state studiando accordi con le banche?**

Abbiamo sottoscritto a livello nazionale una convenzione con Assopopolari, l'associazione delle banche popolari. A livello territoriale, le nostre Associazioni provinciali si stanno accordando con i singoli istituti per offrire a proprietari e amministratori condominiali le migliori condizioni.

**Un'ultima domanda su una tematica di particolare rilievo: nell'ambito di Next Generation UE quali sono le vostre proposte?**

Riteniamo indispensabile che il Governo individui poche e chiare priorità e su quelle operi in modo efficace. Disperdere risorse pubbliche in mille rivoli, oltre a non essere produttivo, non è neppure rispettoso nei confronti di chi quelle risorse ha contribuito a produrre. Obiettivi chiari, dunque, e azioni conseguenti. Nel merito, confidiamo che l'attenzione sia particolarmente rivolta alla necessità di migliorare sia la sicurezza dei nostri territori sia quella dei nostri immobili.