



**Politecnico
di Torino**

Tesi Meritoria

Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

Abstract

**Gli incentivi pubblici per la riqualificazione del patrimonio immobiliare.
Focus sull'applicazione del Superbonus 110% e impatto sul mercato residenziale
privato**

Relatore/Correlatore/i

**Manuela Rebaudengo
Umberto Mecca**

Candidata/o/i

**Candido Sara
Cassina Luca**

Settembre 2021

Osservando oggi il patrimonio edilizio italiano appare evidente come sia ormai composto da una maggioranza di edifici realizzati tra gli anni Cinquanta e Settanta e che, perciò, spesso non sono più in grado di rispondere alle attuali esigenze delle famiglie italiane.

Di fronte a questa condizione di vetustà e di obsolescenza, l'ampio ventaglio di agevolazioni fiscali in ambito edilizio disponibile oggi sembra rappresentare un valido strumento di contrasto a questa situazione, permettendo di agevolare economicamente le famiglie italiane negli investimenti per la ristrutturazione e riqualificazione dei propri immobili.

L'introduzione del Superbonus 110% a inizio 2020 ha generato un'importante ondata di interventi sugli edifici residenziali esistenti, sviluppando una maggiore sensibilizzazione sul tema della sostenibilità ambientale, argomento di importante rilevanza a livello nazionale ed europeo.

Le nuove misure introdotte negli ultimi due anni hanno avuto un forte impatto sia sul settore delle costruzioni che sul mercato immobiliare residenziale privato, oggetti entrambi di un arresto a causa della grave situazione sanitaria diffusa a livello mondiale.

Il lavoro di tesi si è sviluppato proprio in questo contesto basato sulla combinazione tra l'introduzione e il miglioramento di misure fiscali fortemente agevolanti, lo stato di conservazione in cui verte il patrimonio immobiliare italiano e l'instabile andamento del mercato residenziale.

Il principale obiettivo che il progetto di tesi vuole perseguire riguarda l'indagine sul ruolo e sugli effetti che gli incentivi pubblici e la loro applicazione sugli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente producono. Da un lato viene indagato il loro impatto sul mercato immobiliare in termini di appetibilità, tempistiche di vendita e variazione del valore di mercato dell'immobile. Dall'altro vengono studiate le loro ripercussioni sull'economia delle famiglie italiane che si possono trovare a dover compiere una scelta di acquisto per la prima casa.

L'elaborato della tesi è stato organizzato in sette capitoli, di cui tre indagano i temi del mercato immobiliare italiano, degli interventi edilizi applicabili al patrimonio esistente e dell'evoluzione degli incentivi fiscali. È stato condotto un sondaggio per avvicinarsi alle opinioni espresse da un campione della popolazione italiana riguardo i temi affrontati nella tesi, che è stato utile per ragionare sugli ultimi tre capitoli che indagano casi studio reali in grado di fornire concreti valori quantitativi. Il primo prevede la descrizione dettagliata di un intervento di ristrutturazione ed efficientamento energetico applicato su un complesso residenziale della città Torino usufruendo del Superbonus 110%, osservando gli effetti che ha generato. Il capitolo successivo ricerca proprio una di queste ripercussioni, valutando economicamente l'impatto dell'intervento sull'andamento del mercato immobiliare residenziale e considerando il punto di vista del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento. L'ultimo capitolo affronta, infine, la valutazione dell'investimento economico complessivo di due scenari di acquisto di una prima casa, attraverso il confronto tra due casi studio reali e

indagando l'influenza che l'opportunità di usufruire di incentivi pubblici per le ristrutturazioni produce.



Figura 1: Grafica ufficiale dell'incentivo del Superbonus 110%. Fonte: Ministero dello sviluppo economico, <https://www.mise.gov.it/index.php/it/incentivi/energia/superbonus-110>, consultato il 13/09/2021.

Per ulteriori informazioni, contattare:
sara.candido14@gmail.com
luca_cassina@libero.it

