



**Politecnico  
di Torino**

## **Gli incentivi pubblici per la riqualificazione del patrimonio immobiliare**

---

Focus sull'applicazione del Superbonus 110% e  
impatto sul mercato residenziale privato

Candido Sara  
Cassina Luca





Politecnico di Torino  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile  
a.a. 2020/2021  
Sessione di Laurea Settembre 2021

## Gli incentivi pubblici per la riqualificazione del patrimonio immobiliare

---

Focus sull'applicazione del Superbonus 110% e  
impatto sul mercato residenziale privato

RELATORI:

Prof.ssa Manuela Rebaudengo  
Ing. Umberto Mecca

CANDIDATI:

Candido Sara - 275264  
Cassina Luca - 275164

*Alle nostre famiglie che ci hanno sempre  
accompagnato e sostenuto in ogni  
momento della nostra vita.*

## CREDITI

### IMMAGINI



*Tutte le immagini riportate nella tesi sono state reperite dalle fonti appositamente indicate nelle rispettive didascalie.*

### GRAFICI



*Tutti i grafici all'interno della tesi sono stati elaborati da Sara Candido e Luca Cassina, ad eccezione di alcuni che sono stati reperiti da fonti istituzionali adeguatamente citate. Alcuni grafici sono stati riprodotti sulla base dei dati indicati da precise fonti riportate all'interno del documento.*

### SCHEMI



*Tutti gli schemi e i diagrammi presenti nella tesi sono stati prodotti personalmente da Sara Candido e Luca Cassina.*

### TABELLE



*Tutte le tabelle inserite nella tesi sono state elaborate da Sara Candido e Luca Cassina. Per le tabelle che rielaborano dati ricavati da altre fonti, i riferimenti sono indicati nelle apposite note. Le tabelle che, tuttavia, non sono state sviluppate personalmente sono state reperite da fonti istituzionali opportunamente indicate all'interno delle didascalie o delle note a piè di pagina.*

# INDICE

INTRODUZIONE .....	13
ABSTRACT - ITA .....	15
ABSTRACT - ENG .....	17

## 1 CAPITOLO 1

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PRIVATO .....	21
1.1 CHE COS'È .....	23
1.2 COM'È POSSIBILE DESCRIVERLO .....	24
1.3 LA SUA EVOLUZIONE .....	26
1.4 LA DOMANDA IMMOBILIARE OGGI .....	35

## 2 CAPITOLO 2

LA DOMANDA DI ABITAZIONI DEGLI ITALIANI OGGI .....	39
2.1 PREMessa .....	41
2.2 IL SONDAGGIO .....	42
2.3 SEZIONE 1: LA TUA ABITAZIONE ATTUALE .....	48
2.3.1 Osservazione sulla sezione "La tua abitazione attuale" .....	57
2.4 SEZIONE 2: LA TUA ABITAZIONE FUTURA .....	58
2.4.1 Osservazione sulla sezione "La tua abitazione futura" .....	69
2.5 SEZIONE 3: IL SUPERBONUS 110% .....	70
2.5.1 Osservazione sulla sezione "Il Superbonus 110%" .....	80
2.6 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SUL SONDAGGIO .....	81

## 3 CAPITOLO 3

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE .....	83
3.1 PREMessa .....	85

3.2 LO STOCK DI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA .....	86
3.3 LO STATO DI CONSERVAZIONE .....	89
3.4 È ORA DI AGIRE .....	96
3.5 I TIPI DI INTERVENTO .....	97
3.5.1 Nuova costruzione .....	97
3.5.2 Manutenzione ordinaria .....	98
3.5.3 Manutenzione straordinaria .....	99
3.5.4 Restauro e risanamento conservativo .....	100
3.5.5 Ristrutturazione edilizia .....	101
3.5.6 L'efficientamento energetico .....	104

## 4 CAPITOLO 4

### GLI INCENTIVI PUBBLICI PER IL MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO . 109

4.1 INTRODUZIONE AGLI INCENTIVI .....	111
4.2 LA POLITICA DEGLI INCENTIVI IN EUROPA .....	114
4.2.1 Francia, Germania e Italia a confronto .....	116
4.3 LA POLITICA DEGLI INCENTIVI IN ITALIA .....	118
4.3.1 "Bonus Casa" per le ristrutturazioni edilizie .....	119
4.3.2 "Ecobonus" per il risparmio energetico .....	121
4.3.3 "Sisma bonus" per interventi antisismici .....	123
4.3.4 "Bonus Facciate" .....	125
4.3.5 "Bonus mobili ed elettrodomestici" .....	126
4.3.6 "Bonus Verde" .....	127
4.4 QUALI SOGGETTI POSSONO USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI? .....	129
4.5 L'INTRODUZIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO E DELLO "SCONTO IN FATTURA" .....	130
4.6 IL GIRO DI AFFARI DEI "BONUS" .....	132
4.7 IL SUPERBONUS 110% .....	134
4.7.1 Gli edifici che possono usufruire del Superbonus 110% .....	135
4.7.2 La regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili .....	136
4.7.3 Gli interventi "trainanti" e "trainati" .....	138
4.7.4 Gli attori coinvolti nel Superbonus per il patrimonio immobiliare privato .....	141
4.7.5 Le sanzioni in cui si può incorrere con il Superbonus 110% .....	144
4.7.6 Alcune difficoltà nell'esecuzione dei lavori con il Superbonus 110% .....	145

## 5 CAPITOLO 5 IL COMPLESSO TEODOSIA COME CASO STUDIO DI APPLICAZIONE DEL SUPERBONUS 110% . . . . . 149

5.1 IL CONTESTO SOCIALE DEL SUPERBONUS 110% . . . . .	151
5.2 LA NECESSITÀ DI UN CASO STUDIO . . . . .	152
5.3 LA SCELTA DEL CASO STUDIO . . . . .	154
5.4 IL COMPLESSO TEODOSIA . . . . .	156
5.4.1 La localizzazione . . . . .	156
5.4.2 La storia . . . . .	157
5.4.3 La struttura . . . . .	157
5.5 L'INTERVENTO SUL COMPLESSO TEODOSIA . . . . .	159
5.5.1 La decisione di intervenire sul complesso . . . . .	159
5.5.2 Gli attori coinvolti . . . . .	160
5.5.3 Gli obiettivi da raggiungere . . . . .	161
5.5.4 Gli incentivi utilizzati . . . . .	162
5.5.5 Il progetto dell'intervento . . . . .	162
5.5.6 L'iter dell'intervento . . . . .	168
5.5.7 L'analisi economica dell'intervento . . . . .	172
5.5.8 Le prime considerazioni sull'intervento . . . . .	176

## 6 CAPITOLO 6 LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% SUL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PRIVATO . . . . . 179

6.1 PREMESSA . . . . .	181
6.2 I MODELLI TEORICI DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% SUL MERCATO RESIDENZIALE . . . . .	182
6.3 UN MODELLO REALE DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% SUL MERCATO RESIDENZIALE . . . . .	185
6.4 GLI APPROCCI TEORICI E CONCRETI A CONFRONTO . . . . .	197

## 7 CAPITOLO 7 IL CONFRONTO TRA DUE SCENARI DI ACQUISTO . . . . . 199

7.1 I DUE SCENARI DI ACQUISTO . . . . .	201
7.2 UN CASO STUDIO DI NUOVA COSTRUZIONE: IL COMPLESSO TRECATE . . . . .	202

7.2.1 L'alloggio di nuova costruzione . . . . .	203
7.3 UN CASO STUDIO DA RISTRUTTURARE: IL COMPLESSO TEODOSIA	205
7.3.1 La proposta di ristrutturazione interna . . . . .	206
7.4 L'ANDAMENTO DEI VALORI DI MERCATO NEL QUARTIERE DI POZZO STRADA . . . . .	209
7.5 L'ATTIVAZIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO . . . . .	212
7.6 IL CONFRONTO TRA I DUE SCENARI . . . . .	217
7.5 L'ASPETTO ECONOMICO DEL CONFRONTO . . . . .	222

## CONCLUSIONI . . . . . 229

## BIBLIOGRAFIA . . . . . 239

**INTRODUZIONE**

---

ABSTRACT

## ABSTRACT - ITA

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, presentano più di 50 anni. Spesso si tratta di immobili che, necessitando di importanti interventi di manutenzione, non sono più in grado di rispondere alle attuali esigenze delle famiglie italiane.

Di fronte a questa condizione di vetustà e di obsolescenza, l'introduzione di misure pubbliche di incentivazione fiscale sembra rappresentare un valido strumento di contrasto a questa situazione. Nel corso degli anni, l'evoluzione delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio ha portato oggi a disporre di un ampio ventaglio di strumenti che permettono di agevolare economicamente le famiglie italiane negli investimenti per la ristrutturazione e riqualificazione dei propri immobili. Queste misure offrono l'opportunità di intervenire su diversi aspetti che interessano la totale manutenzione dei fabbricati, dal rinnovo estetico al consolidamento statico e dall'efficientamento energetico all'innovazione tecnologica.

L'introduzione del Superbonus 110% a inizio 2020 ha generato un'importante ondata di interventi rivolti agli edifici residenziali esistenti, sviluppando di conseguenza una maggiore sensibilizzazione sul tema della sostenibilità ambientale, che negli ultimi anni ha assunto un ruolo molto rilevante grazie agli importanti obiettivi prefissati a livello nazionale ed europeo sul risparmio energetico.

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 un momento in cui lo stato di conservazione in cui verte il patrimonio immobiliare italiano e l'instabile andamento del mercato residenziale si intrecciano con l'introduzione e il miglioramento di misure fiscali fortemente agevolanti.

Il progetto di tesi si è posto fin dal principio numerosi obiettivi che interessano diversi settori e che cercano di considerare differenti punti di osservazione. Il principale risultato che l'elaborato vuole perseguire riguarda l'indagine sugli effetti che gli incentivi pubblici e la loro applicazione per la riqualificazione del patrimonio esistente producono. Da un lato viene indagato il loro impatto sul mercato immobiliare in termini di appetibilità, di tempistiche di vendita e di variazione del valore di mercato dell'immobile. Dall'altro vengono studiate le implicazioni sull'economia delle famiglie italiane che si possono trovare nella condizione di dover compiere una scelta di acquisto per la prima casa.

Per il raggiungimento di questi obiettivi all'interno della tesi si è scelto di operare con casi studio reali, seppur non facili di individuare, per ovvie ragioni di trasparenza delle

operazioni; sono poi stati reperiti dati e informazioni che hanno permesso di sviluppare alcuni (riteniamo) interessanti ragionamenti.

L'elaborato della tesi è stato organizzato in sette capitoli, di cui tre, attraverso una ricerca bibliografica e sitografica, indagano i temi del mercato immobiliare italiano, degli interventi edilizi applicabili al patrimonio esistente e dell'evoluzione degli incentivi fiscali dalla loro origine ad oggi.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra descritti, è stato condotto un sondaggio per avvicinarsi alle opinioni espresse da un campione della popolazione italiana riguardo i temi affrontati nella tesi.

Gli ultimi tre capitoli compongono, infine, la sezione dedicata agli approfondimenti sui casi studio reali. 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%. Questo caso studio permette di rappresentare un esempio concreto di applicazione dell'incentivo con tutte le osservazioni e gli effetti che questo ha generato. Il capitolo successivo ricerca proprio una di queste ripercussioni, valutando economicamente l'impatto dell'intervento sull'andamento del mercato immobiliare residenziale, 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 produce l'opportunità di usufruire di incentivi pubblici per le ristrutturazioni.

## ABSTRACT - ENG

Looking at the Italian building heritage today, it seems clear that the most of buildings were constructed between the 1950s and 1970s and are therefore more than 50 years old. Often these buildings require major maintenance and are no longer able to meet the needs of Italian families.

The introduction of public fiscal incentive measures seems to be a valid solution to deal with this condition of age and obsolescence. Over the years, the evolution of tax benefits in the building industry has now produced a wide range of economic measures to help Italian families invest in the renovation and the redevelopment of their real estate. These measures offer the opportunity to change several aspects affecting the total maintenance of buildings, from aesthetic renovation to static consolidation and from energy efficiency to technological innovation.

The introduction of the 110% Superbonus at the beginning of 2020 has generated a significant wave of work on existing residential building, thus increasing awareness of the environmental sustainability, which in recent years has taken a very relevant role thanks to the important national and European energy saving objectives.

The new measures introduced over the last two years have had a strong impact on both the constructions and the private residential real estate markets, both of which have been blocked due to the serious global health situation.

The thesis work was developed in a moment when the state of conservation of the Italian real estate and the unstable development of the residential market interweave with the introduction and the improvement of highly favorable fiscal measures.

From the beginning, the thesis project has set itself several objectives involving different areas and seeking to consider different points of observation. The main result that the document aims to pursue concerns the investigation of the effects that public incentives and their application on the existing real estate requalification produce. On the one hand their impact on the real estate market is investigated in terms of acceptability, timing of sales and change in the market value of the property. On the other hand, the imply on the economy of Italian families, who may find themselves in the condition of having to make a purchase choice for their first house are examined.

In order to achieve these objectives within the thesis we chose to operate with real case studies, even if not easy to find, caused of obvious reasons of transparency of information; we could find data and informations which were allowed to develop some (we think) interesting reasoning.

The thesis has been organized into seven chapters, three of which, through bibliographic research and web references, investigate issues of the Italian real estate market, building interventions applicable to the existing heritage and the evolution of tax benefits from their origin to date.

In the order to achieve the objectives described above, a survey was conducted to get closer to the opinions expressed by a sample of the Italian population on the topics discussed in the thesis.

---

Finally, the last three chapters are dedicated to the insights of real case studies. The first one deals with a detailed description of a renovation and energy efficiency applied on a residential complex in the city of Turin, using the 110% Superbonus. This case study allows to represent a concrete example of application of the incentive with all the observations and effects it has generated. The following chapter investigates just one of these repercussions by evaluating the economic impact of the intervention on the development of the residential real estate market and considering the point of view of the owner of the property object of the intervention.

Finally, the last chapter deals with the assessment of the overall economic investment of two first home purchase scenarios, through the comparison of two real case studies and investigating the influence that the opportunity to benefit from public incentives for restructuring produces.

## CAPITOLO 1

---

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PRIVATO

## 1.1 CHE COS'È

Prima di studiare le caratteristiche relative all'evoluzione del mercato immobiliare residenziale è fondamentale innanzitutto essere in possesso di un adeguato livello di conoscenza del contesto che possa essere in grado di permettere un'immediata comprensione del tema.

Partendo da concetti base, è necessario riportare una spiegazione di quello che si intende per mercato, ovvero il luogo in cui avviene l'incontro tra domanda e offerta. Le curve delle due variabili si incontrano nel grafico in Figura 1.1 in un punto, chiamato punto di equilibrio, in corrispondenza del quale la quantità di domanda è pari alla quantità di offerta e quindi dove l'acquirente e il venditore si incontrano trovando un unico valore di prezzo, chiamato prezzo di equilibrio e un'unica quantità, chiamata quantità di equilibrio.

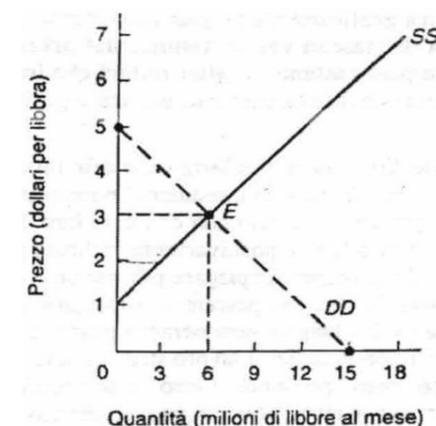


Figura 1.1: La domanda, l'offerta e il mercato. La curva di domanda DD incontra la curva di offerta SS nel punto di equilibrio E. In Stanley Fischer, Rudiger Dornbusch, Richard Schmalensee, "Economia. Strumenti, Microeconomia-Macroeconomia. Economia internazionale", Milano, Editore Ulrico Hoepli, 1992, p. 81.

Il mercato può assumere sfumature diverse a seconda dell'ambito in cui il termine viene utilizzato e quindi in base all'area geografica, alla quantità di bene scambiato, ma soprattutto a seconda dell'oggetto di scambio. Si parla di mercato immobiliare quando tra domanda e offerta l'oggetto di scambio sono sia beni immobili, quali edifici o terreni, che diritti immobiliari, quali diritto di edificabilità, di proprietà, di vendere o affittare, di passaggio o di vista.

Il mercato immobiliare a sua volta è rivolto a diversi settori edilizi in base al tipo di immobile scambiato. I comparti principali che suddividono il mercato immobiliare sono il terziario, commerciale, industriale e infine quello a cui questa tesi farà riferimento, il comparto residenziale, ovvero tutti quei fabbricati a prevalente uso abitativo.

## 1.2 COM'È POSSIBILE DESCRIVERLO

Il mercato immobiliare residenziale italiano è caratterizzato da un infinito susseguirsi di una serie di periodi favorevoli e sfavorevoli. Per poterlo analizzare in dettaglio con l'obiettivo di riuscire a comprendere tutte le fasi che ha realmente vissuto nel corso degli anni, ANCE<sup>1</sup> fa riferimento al cosiddetto "Modello dell'esagono" illustrato nella Figura 1.2, che permette di raccontare l'evoluzione del mercato residenziale in una chiave di lettura puramente quantitativa. Si tratta di un modello chiamato anche "a nido d'ape", proposto per la prima volta dai ricercatori olandesi Janssen, Kruijt e Needham nel 1994<sup>2</sup> e che, suddividendo l'andamento del mercato in sei fasi, mette in relazione il numero di compravendite con il prezzo medio delle abitazioni. Immaginando un ipotetico piano cartesiano la prima variabile è posizionata sulle ascisse e la seconda lungo le ordinate.

Il modello esagonale rende quasi immediata la lettura dell'andamento ciclico del mercato delle abitazioni, in quanto le sei fasi si riuniscono a fine percorso. Spostandosi lungo i lati dell'esagono si incorre in una prima fase di stabilità dei prezzi mentre aumentano le compravendite, seguita da una seconda e terza fase di incremento dei prezzi durante le quali le transazioni subiscono prima una crescita e successivamente un lieve rallentamento. La quarta fase è nuovamente caratterizzata da una stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma al contrario della prima fase, le compravendite affrontano una forte contrazione. Opposte alla terza e quarta fase, la quinta e la sesta prevedono un crollo dei prezzi, mentre le transazioni prima si riducono e poi iniziano lentamente a riprendersi, ricongiungendosi al momento iniziale in cui i prezzi permangono stabili.

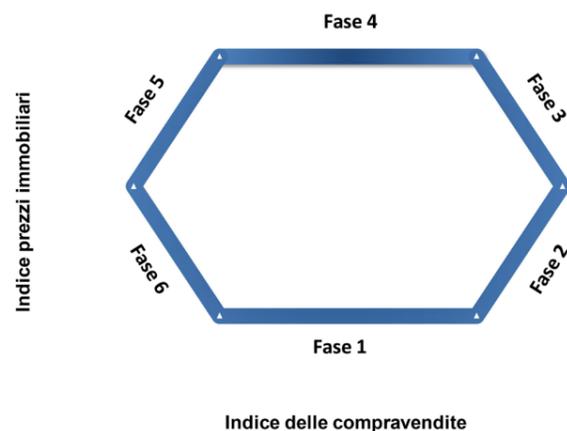


Figura 1.2: Il modello dell'esagono – Elaborazione ANCE. In ANCE, Direzione Affari Economici e Centro Studi (a cura di), Il mercato immobiliare italiano. Estratto dall'Osservatore Congiunturale sull'industria delle costruzioni – luglio 2016, 2016, p. 9.

1 In questo capitolo si farà spesso riferimento all'ANCE, "Associazione Nazionale Costruttori Edili" che ogni anno pubblica l'"Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni" dove riporta tutti gli investimenti in nuove costruzioni

2 "Janssen, Kruijt e Needham (1994) descrivono l'approccio economico teorico del ciclo a nido d'ape in uno studio sulle abitazioni in Olanda per un periodo di quattordici anni (1976-1989). Hanno dimostrato una manifestazione ciclica nel mercato nazionale e cicliche si presentano anche le dinamiche a livello metropolitano, anche se diverse l'una dall'altra e diverse dal complessivo mercato nazionale.", Maurizio Festa, Erika Ghirardo, Alessandra Storniolo, Analisi dei cicli del mercato immobiliare: un'applicazione sui dati italiani, 2012, p. 89, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/324928/capitolo+7+pdf\\_ita+Festa.pdf/c9fa9a41-3e2b-b273-c7a6-02065109d43d](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/324928/capitolo+7+pdf_ita+Festa.pdf/c9fa9a41-3e2b-b273-c7a6-02065109d43d), consultato il 5/04/2021.

A titolo esemplificativo dell'andamento del mercato italiano, ANCE ha sviluppato la teoria del Modello dell'esagono riportando su un grafico Figura 1.3 i valori reali raccolti dall'Agenzia delle Entrate tra il 1997 e il 2017<sup>3</sup>. Dalla rappresentazione che è scaturita, anche se non perfettamente coincidente con la forma di un esagono ideale, è possibile riconoscere le fasi del modello esagonale distinguendone le pendenze positive e negative.

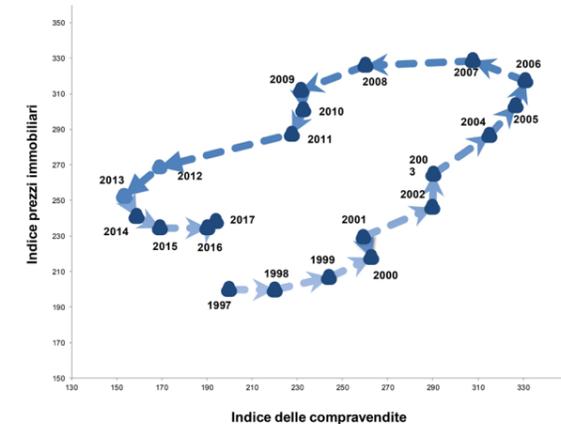


Figura 1.3: Il modello dell'esagono e l'attuale fase del ciclo immobiliare - Elaborazione ANCE su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma. In ANCE, Direzione Affari Economici e Centro Studi (a cura di), Il mercato immobiliare italiano. Estratto dall'Osservatore Congiunturale sull'industria delle costruzioni – luglio 2016, 2016, p. 9.

Per comprendere meglio l'andamento del mercato residenziale italiano, però, è necessario analizzare quale sia stata la sua evoluzione nel corso degli anni. In questo modo, oltre ad individuare le diverse tendenze che il mercato ha seguito, a fine capitolo è possibile riconoscere anche quali siano stati i fattori che lo hanno guidato.

La descrizione della storia del mercato immobiliare permette, inoltre, di diffondere una maggiore conoscenza delle caratteristiche economiche proprie degli immobili residenziali. Entrando di più nel merito, è noto come la casa sia uno dei beni primari di un individuo, che in essa trova il suo benessere e comfort assoluto. È perciò sempre importante per i proprietari conoscerne il suo valore che non rimane sempre uguale nel corso del tempo, ma che è soggetto a numerosi cambiamenti dovuti all'influenza della situazione economica del momento. Comprendere quali siano state le motivazioni che hanno spinto l'economia a generare la variazione dei valori delle abitazioni, sicuramente porta ogni individuo a ragionare sul valore che il proprio immobile non solo assume oggi, ma che potrebbe assumere in futuro. Ciò consente quindi di comunicare una maggiore consapevolezza sulla convenienza nel sostenere un investimento, correndo il minor rischio possibile e acquisendo una miglior sicurezza in termini di successo.

3 ANCE, Direzione Affari Economici e Centro Studi (a cura di), Il mercato immobiliare italiano. Estratto dall'Osservatore Congiunturale sull'industria delle costruzioni – luglio 2016, 2016, p. 9, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=32641>, consultato il 5/04/2021.

### 1.3 LA SUA EVOLUZIONE

Il mercato immobiliare non ha attraversato un vero e proprio periodo che possa essere riconducibile alla sua nascita, ma è possibile affermare come sia sempre stato legato al concetto di abitazione, dall'Italia rurale a quella dei grandi agglomerati urbani.

In particolare, però, è a partire dal Secondo Dopoguerra che è utile studiarne il suo andamento, in quanto è soggetto a fattori in grado di rendere più facilmente confrontabile ogni periodo.

Tra il 1950 e il 1960 l'Italia ha assistito al cosiddetto "boom economico", chiamato anche "miracolo economico" in riferimento alla condizione critica ed arretrata in cui si trovava l'Italia al termine della Seconda Guerra Mondiale. La ricostruzione economica, avviata grazie a numerosi aiuti economici e finanziari internazionali, riguardò soprattutto la produzione industriale che, insieme al basso costo dei salari e alla grande disponibilità di manodopera, fu la spinta che l'Italia necessitava per avviarsi verso un processo di crescita e sviluppo economico e tecnologico. Tuttavia, insieme all'industrializzazione, le nuove opportunità di lavoro si concentrarono soprattutto nel Nord del paese, creando un profondo divario sia economico che sociale tra Settentrione e Meridione. L'effetto di questo squilibrio si concretizzò in processi di migrazione interna della popolazione verso realtà urbane più solide a sfavore delle aree rurali del Mezzogiorno con un conseguente spopolamento delle campagne<sup>4</sup>.

È in questo momento che l'edilizia privata, dovendosi confrontare con un'ondata di richieste così consistente, diventa oggetto di un forte interesse nelle grandi città in crescita, connotando il mercato immobiliare di un carattere totalmente quantitativo. Questo aggettivo si vuole riferire ad una domanda di immobili molto forte, accompagnata da un basso rischio per azioni come l'acquisto o l'investimento.

In questi anni, lo Stato aveva attuato diverse strategie politiche che potessero sostenere il mercato dell'edilizia. Molte, infatti, erano le agevolazioni concesse sia di natura fiscale che finanziaria. Si parla ad esempio della possibilità di detrazione dalle tasse degli interessi passivi sui mutui sulla prima e sulle seconde case.

Avvicinandosi agli anni '70, la grave crisi petrolifera a scala mondiale e il crescente costo del lavoro, l'aumento dell'inflazione e la caduta degli investimenti a scala nazionale concorrono ad arrestare la crescita economica italiana, portando effetti anche sui mercati locali. La situazione quantitativa del mercato immobiliare cambia radicalmente dalla seconda metà del decennio, quando l'eccessiva quantità di risorse pubbliche per l'edilizia privata porta a un crollo del mercato. La conseguenza più esplicita sicuramente è stata la modifica della domanda di immobili che da quantitativa vede trasformarsi in qualitativa, aggettivo che invece si riferisce a una specifica richiesta di immobili più selettiva e quindi meno casuale. L'acquisto diventa notevolmente più difficile, dovendosi confrontare con un'offerta meno ampia, ma più puntuale e specifica.

È in questo momento che a scala nazionale si intraprendono strade politiche che hanno

l'effetto di scoraggiare quelle grandi possibilità di acquisto che caratterizzano gli anni precedenti. L'istituzione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (INVIM)<sup>5</sup> del 1972 e la legge dell'equo canone del 1978<sup>6</sup> sono solo due esempi di strategie politiche per disciplinare sia le compravendite che le locazioni.

Al contrario degli anni '50 e '60, è opportuno considerare come il rischio di acquisto e di investimento aumentano notevolmente, comportando una necessità di utilizzare tecniche di valutazione economica preventiva, considerando, per quanto possibile, sia l'aspetto temporale che gli stessi eventuali fattori di rischio di un investimento.

Gli anni '80 vedono una ripresa della situazione economica italiana, favorita ad esempio da processi di rinnovamento delle grandi imprese e da maggiore disponibilità degli imprenditori negli investimenti. Come riporta il "Rapporto Immobiliare" del 2004 redatto dall'OMI<sup>7</sup>, a partire dalla metà degli anni '80, anche il mercato immobiliare residenziale è stato soggetto ad una generale fase di crescita fino al 2004, interrotta da un breve periodo di crisi.

Se si analizza più in dettaglio questo arco temporale, infatti, all'andamento relativamente positivo iniziale che vede un incremento delle transazioni circa del 4,4%, si assiste alla recessione del 1992, anno in cui entra in crisi il Sistema Monetario Europeo con la conseguente svalutazione della lira. Probabilmente accompagnata da un progressivo aumento dei prezzi delle abitazioni che dal 1982 sono cresciuti del 17%, questa crisi comporta un decisivo aumento dei tassi di interesse sui prestiti passando in un solo anno dal 13,7% al 18%.

Come si vede dal grafico nella Figura 1.4, la situazione di incertezza dell'economia italiana si riflette su un andamento tendenzialmente stazionario del mercato immobiliare, fino al 1997, quando aumenta la domanda di abitazione e quindi il numero di compravendite inizia a crescere di quasi il 7%, i tassi d'interesse diminuiscono di oltre il 65% e perciò il mercato residenziale si caratterizza da un ritmo positivo, tale da incoraggiare gli investimenti immobiliari.

In generale dall'inizio del nuovo millennio è interessante notare come alla situazione economica italiana, che si trova in un momento abbastanza critico a causa dell'incertezza che è scaturita dal cambio della valuta dalla lira all'euro, il mercato immobiliare residenziale sembra rispondere in modo positivo, superando i livelli di domanda e quindi di compravendite relativi al precedente picco del 1997.

<sup>5</sup> Imposta Comunale sull'Incremento di Valore degli Immobili (INVIM), [https://www.treccani.it/enciclopedia/invim\\_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/](https://www.treccani.it/enciclopedia/invim_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/), consultato il 14/04/2021.

<sup>6</sup> Legge n. 392 del 27 luglio 1978, "Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani", articolo 21, <https://vademecum.publicrealestate.it/articoli/legge-27-luglio-1978-n-392-equo-canone-disciplina-delle-locazioni-immobili-urbani#:~:text=392%20%E2%80%93%20Equo%20Canone.,delle%20locazioni%20di%20immobili%20urbani&text=La%20durata%20della%20locazione%20avente,essere%20inferiore%20a%20quattro%20anni,consultato%20il%2014/04/2021.>

<sup>7</sup> Agenzia del Territorio, Ufficio Studi (a cura di), Rapporto Immobiliare 2004, 2004, [https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto\\_immobiliare/2004/ri\\_completo.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto_immobiliare/2004/ri_completo.pdf), consultato il 14/04/2021.

<sup>4</sup> Treccani, "Il miracolo economico italiano", [https://www.treccani.it/enciclopedia/il-miracolo-economico-italiano\\_%28Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero-Tecnica%29/](https://www.treccani.it/enciclopedia/il-miracolo-economico-italiano_%28Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero-Tecnica%29/), consultato il 10/04/2021.

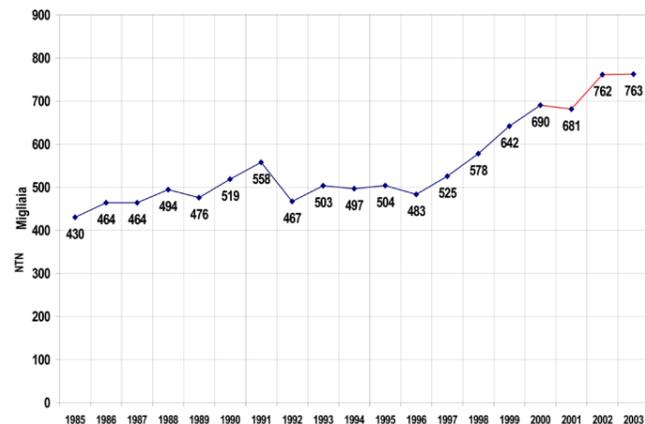


Figura 1.4: Andamento del numero di compravendite di case in Italia (1985 – 2003) - Elaborazione Agenzie delle Entrate su dati Ministero dell'Interno e Agenzia del territorio. In Agenzia del Territorio, Rapporto Immobiliare 2004, 2004, p. 1, [https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto\\_immobiliare/2004/ri\\_completo.pdf](https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto_immobiliare/2004/ri_completo.pdf), consultato il 14/04/2021.

In generale dall'inizio del nuovo millennio è interessante notare come alla situazione economica italiana, che si trova in un momento abbastanza critico a causa dell'incertezza che è scaturita dal cambio della valuta dalla lira all'euro, il mercato immobiliare residenziale sembra rispondere in modo positivo, superando i livelli di domanda e quindi di compravendite relativi al precedente picco del 1997.

Nonostante l'andamento positivo del mercato residenziale, sarà il graduale incremento dei prezzi reali delle abitazioni a partire dal 1999, a contribuire al momento di recessione del mercato immobiliare principalmente dovuto alla peggiore crisi economica italiana forse mai vista dalla Seconda Guerra Mondiale. In particolare, questo aumento del 4% annuo dei prezzi delle abitazioni è dovuto principalmente alla situazione registrata tra il 2000 e il 2003 nelle zone centrali delle città dove l'incremento è pari in media al 25%, mentre decisamente più bassi sono i valori rilevati nelle zone periferiche, aggirandosi intorno al 7%.

Se si esamina in modo più specifico l'andamento del settore residenziale nel triennio, è possibile affermare come nonostante lo stock abitativo, ovvero il numero di unità immobiliari presenti in un comune, sia in crescita anche se con maggiore rapidità al Nord, il numero di compravendite registrate a scala nazionale<sup>8</sup>, pari a circa il 10,4%, non è comunque sufficiente a far raggiungere all'Italia il livello di altri paesi europei come Francia e Inghilterra.

Per dimostrare questa affermazione, è necessario leggere l'andamento dell'indice IMI calcolato dall'Agenzia delle Entrate tramite la banca dati dell'OMI, ovvero l'indicatore di vivacità del mercato immobiliare che rappresenta il rapporto percentuale tra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e lo stock catastale, rilevati in un anno<sup>9</sup>.

8 Per numero di compravendite, si intende fare riferimento all'indice NTN, ovvero il numero di transazioni normalizzate "per quota di proprietà oggetto della transazione", Agenzia del Territorio, Rapporto Immobiliare 2004, 2004, p.120, [https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto\\_immobiliare/2004/ri\\_completo.pdf](https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto_immobiliare/2004/ri_completo.pdf), consultato il 14/04/2021.

9 "L'ipotesi assunta per l'utilizzo dell'Indicatore dell'intensità di mercato, è che il valore medio delle unità immobiliari

Attraverso questo indicatore si è in grado di misurare perciò l'attività del mercato residenziale nel periodo di riferimento, notando nel grafico in Figura 1.5 come nonostante risulti leggermente in aumento dal 2000 al 2002 soprattutto al Nord Italia, nel 2003 l'andamento si inverte e tende in tutto il territorio a diminuire.

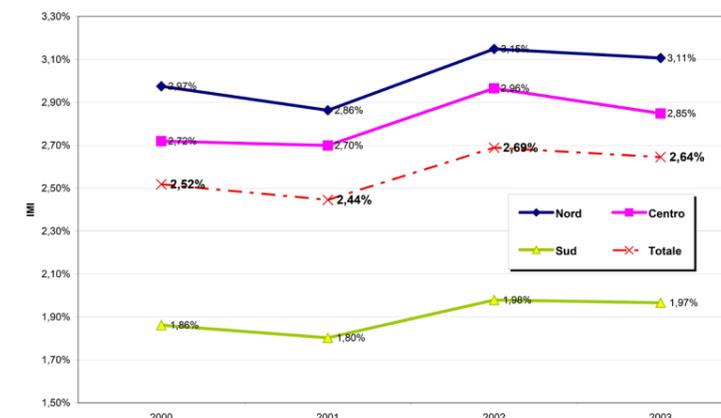


Figura 1.5: Andamento dell'IMI per area geografica + totale - Elaborazione Agenzie delle Entrate. In Agenzia del Territorio, Rapporto Immobiliare 2004, 2004, p. 12, [https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto\\_immobiliare/2004/ri\\_completo.pdf](https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto_immobiliare/2004/ri_completo.pdf), consultato il 14/04/2021.

Sono proprio questi due indicatori che permettono di studiare e descrivere l'andamento del mercato immobiliare dal 2004 fino ad oggi. In particolare, dallo studio dell'andamento dell'indice NTN e di conseguenza anche da quello dell'IMI si comprende come fino al 2006 le compravendite, accompagnate da una crescita costante del 40% dei prezzi delle abitazioni dal 2000, hanno raggiunto un picco massimo, toccando quasi le 845 000 transazioni, corrispondenti a circa 105 transazioni normalizzate.

Dal 2007, però, si assiste ad un'inversione del trend, probabilmente generata come reazione alla crisi finanziaria del mercato dei mutui originata negli Stati Uniti, che più precisamente a partire dal 2008 ha prodotto un forte impatto sul settore dell'edilizia e conseguentemente anche sul mercato immobiliare residenziale italiano. Con la grande incertezza della situazione economica generale, si riduce notevolmente la tendenza di un soggetto privato ad affrontare un investimento e quindi la domanda immobiliare. Insieme alla drastica diminuzione del numero di compravendite di oltre il 56% rispetto al 2006, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate registra in questo periodo una prima vera contrazione dei prezzi di vendita delle abitazioni stesse, che al netto dell'inflazione al consumo registrano un calo del 5,2%. È interessante però precisare che questa flessione dei prezzi è relativamente bassa rispetto alla contemporanea diminuzione delle compravendite, che invece tocca oltre il 30% e che quindi - al contrario - a sua volta non influisce su una maggiore riduzione dei prezzi.

Dal grafico in Figura 1.6 che descrive l'andamento del numero indice NTN nazionale, si percepisce come siano i comuni di maggiori dimensioni, quali principalmente i capoluoghi, ad indirizzare l'andamento del mercato a scala nazionale. Sono infatti i primi che anticipano la crisi delle compravendite già nel 2005, ma anche i primi che spingono

compravendute sia identico, in termini di superficie in mq o di valore monetario, a quello che registra lo stock.", Agenzia del Territorio, Rapporto Immobiliare 2004, 2004, p.143

verso una lieve risalita tra il 2009 e il 2011. È un breve periodo in cui sono soprattutto i prezzi delle abitazioni di nuova costruzione ad incrementare, portando da un lato alla conferma del sempre più marcato orientamento del mercato immobiliare verso la ricerca della qualità da parte della domanda, ma dall'altro ad una riduzione della produzione e acquisto delle nuove abitazioni a favore di quelle esistenti.

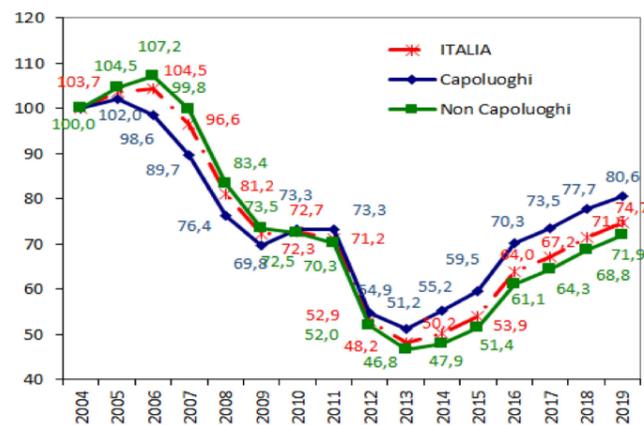


Figura 1.6: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi - Elaborazione Agenzie delle Entrate. In OMI, Rapporto Immobiliare 2020. Il settore residenziale, 2020, p. 7, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2020\\_20200521\\_Residenziale.pdf/40fee96c-e96c-49ad-6edb-e36b-1f54ff623b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2020_20200521_Residenziale.pdf/40fee96c-e96c-49ad-6edb-e36b-1f54ff623b12), consultato il 16/04/2021.

Nonostante questo breve momento di stabilità, il drastico crollo che avviene nel 2012 in tutto il Paese mette in crisi anche il settore delle costruzioni.

Si tratta di una situazione generata da diversi fattori di natura sia economica che finanziaria, come ad esempio la stretta sull'erogazione del credito da parte delle banche, accompagnata da una forte contrazione dei prezzi e quindi delle compravendite che nel 2013 registrano il picco minimo pari a circa 403 000 transazioni.

Come già è noto l'andamento del mercato residenziale nel corso degli anni ha subito notevoli variazioni di tendenza, alternando momenti positivi a situazioni totalmente opposte.

Un esempio è ciò che avviene dalla seconda metà del 2013 quando, dopo la profonda crisi generale, si assiste ad una ripartenza del mercato immobiliare che ha permesso il risveglio della domanda di abitazioni. Questa è stata sicuramente influenzata da valori sostanzialmente ancora contenuti e da una ripresa del mercato creditizio che consente una crescita nel 2016 di più del 20% delle erogazioni. Questa situazione vede aumentare non solo la rapidità dei tempi di vendita, ma soprattutto il volume delle compravendite stesse a livello nazionale che dal 2016 mantiene un tasso di crescita annuo intorno al 5%. Anche in questo caso è evidente come siano i capoluoghi a trainare la salita, raggiungendo nel 2019 l'aumento di quasi il 30% dei valori registrati alla fine della crisi. Come si vede dal grafico in Figura 1.7, nel 2019 anche i valori dell'IMI registrano di conseguenza l'andamento positivo che ha segnato il mercato residenziale rispetto al 2013, ma è più evidente come ci sia una maggiore distanza tra i valori medi dei comuni capoluogo e di quelli non capoluogo, la cui ripresa è molto meno intensa.

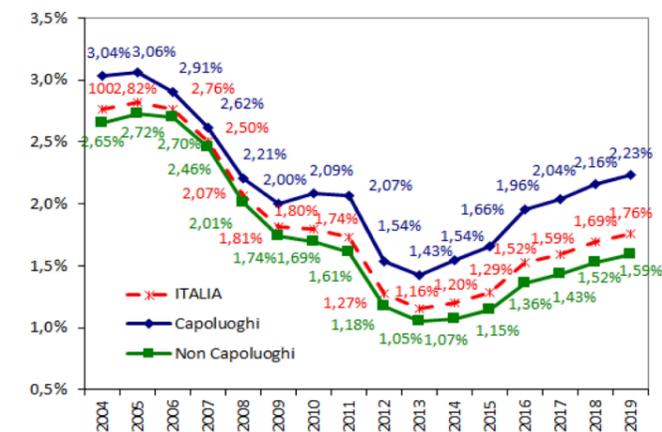


Figura 1.7: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi - Elaborazione Agenzie delle Entrate. In OMI, Rapporto Immobiliare 2020. Il settore residenziale, 2020, p. 8, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2020\\_20200521\\_Residenziale.pdf/40fee96c-49ad-6edb-e36b-1f54ff623b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2020_20200521_Residenziale.pdf/40fee96c-49ad-6edb-e36b-1f54ff623b12), consultato il 16/04/2021.

Si arriva così nel 2018 ad una situazione in cui si può parlare di un inizio del superamento della crisi immobiliare, caratterizzato da un trend di positiva stabilità per quanto riguarda sia le compravendite che i prezzi. Tuttavia, la crisi del mercato immobiliare è stata troppo intensa per pensare di riuscire a recuperare totalmente i picchi minimi che sono stati toccati, soprattutto se non è presente una tendenza a sostenere nuovi investimenti nelle costruzioni.

Come ha previsto e stimato l'ANCE, il 2019 ha effettivamente accolto una crescita del mercato immobiliare abitativo superando le 600.000 compravendite residenziali<sup>10</sup>, seguite però da un rallentamento, registrato dall'Agenzia delle Entrate, quale conseguenza di una relativa crescita dei prezzi delle abitazioni di nuova costruzione. Nonostante ciò, anche gli investimenti privati sono in aumento, in particolare interessati per un 37% alla rivalutazione del patrimonio abitativo e per un 14% alle nuove costruzioni.

Come già anticipato, neanche questo lieve rialzo dei valori immobiliari è ancora sufficiente a garantire una vera e propria ripresa dello sviluppo residenziale e in generale del settore immobiliare.

Quello che però le stime non hanno potuto prevedere è sicuramente l'arresto totale di tutto il mercato immobiliare dovuto allo scoppio della crisi epidemica scatenata dalla diffusione del Covid-19, a inizio 2020. Si tratta di una brusca interruzione della ripresa che, sebbene molto lenta e di lieve intensità, il mercato residenziale stava ormai vivendo dal 2014 e che rimane bloccata con conseguenti effetti sull'intera economia nazionale di rapidità e intensità mai vista dal Secondo Dopoguerra.

Come riporta l'ANCE nell'Osservatorio congiunturale del 2021<sup>11</sup> questa situazione ha

<sup>10</sup> Dato raccolto in ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, p. 84, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 16/04/2021.

<sup>11</sup> ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 16/04/2021.

generato dapprima una forte diminuzione delle compravendite residenziali, seguita, però, da una lieve tendenza positiva registrata nel terzo trimestre che tuttavia non è in grado di recuperare la flessione che hanno subito le transazioni in tutto l'anno rispetto allo stesso periodo del 2019. È un breve attimo di sollievo che però viene nuovamente interrotto dalla seconda ondata epidemiologica, responsabile delle nuove tendenze delle famiglie verso una maggiore incertezza e prudenza nel sostenere un investimento. L'ANCE, infatti, registra una diminuzione del 12,5% degli investimenti in nuove abitazioni e di quasi il 10% degli investimenti nella riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, che rimangono comunque più numerosi dei primi.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma nel Primo Rapporto Immobiliare del 30 marzo 2021<sup>12</sup> comunica come le conseguenze della pandemia sul settore immobiliare sono in realtà risultate più contenute rispetto alle previsioni. Sicuramente il 2020 ha riportato un rallentamento dell'attività transattiva segnando un calo del 7,7% sulle compravendite di abitazioni, valore comunque decisamente migliore rispetto al range tra -17,1% e -18,7% stimato dallo scenario più negativo di Nomisma a inizio 2020. Inoltre, è contenuta anche la stessa flessione dei valori residenziali registrata durante tutto l'anno, aggirandosi intorno ad una riduzione del 2% dei prezzi immobiliari nelle aree urbane e del solo 0,7% nei mercati intermedi.

Ciò che ha aiutato il mercato residenziale a non crollare del tutto è stata un'adeguata accessibilità al credito che, grazie a convenienti livelli di tasso, ha portato le famiglie a non perdere completamente l'interesse verso gli investimenti immobiliari. Al contrario, assecondando queste richieste di finanziamento, il settore creditizio ha contribuito a sviluppare una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni, nonostante - come si vede dal grafico in Figura 1.8 - una caduta della fiducia dei consumatori condizionata dalla grave situazione economica nazionale espressa dal forte calo del PIL.

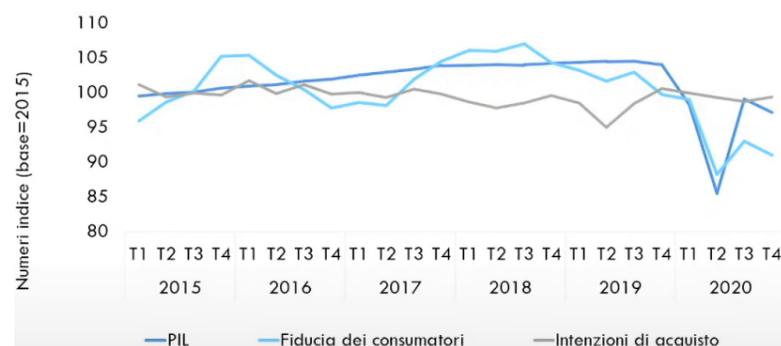


Figura 1.8: Scenario macroeconomico e intenzioni di acquisto – Elaborazioni Nomisma su dati Istat. In Nomisma, 1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021, 2021, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab_channel=Nomisma), consultato il 18/04/2021.

Dall'analisi di tutti i dati riportati dal Secondo Dopoguerra ad oggi si ritrova una rilevante presenza di due tra i più importanti stakeholders del settore immobiliare: da un lato il soggetto pubblico che offre incentivi e supporti ai soggetti privati; dall'altro il sistema creditizio che fornisce i mezzi finanziari per sostenere gli investimenti e superare

<sup>12</sup> Nomisma, "1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021", 2021, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab_channel=Nomisma), consultato il 16/04/2021.

quei momenti di crisi di fiducia dei consumatori. Quando viene a mancare il supporto di uno dei due, tutto il mercato immobiliare ne risente con conseguenti contrazioni della domanda, proprio come si è rilevato nelle varie crisi del settore che si sono susseguite negli anni.

È importante specificare un aspetto su cui Nomisma e ANCE si trovano concordi nel ragionare sul contesto in cui attualmente si trova il mercato. Secondo entrambi la situazione attuale deve continuare ad accelerare la decisa ripresa verso cui il mercato immobiliare, e con lui quello residenziale, si deve avviare, per evitare di cadere in una crisi futura che probabilmente non potrà essere facilmente contenibile. "Con riferimento al settore delle costruzioni, il 2021 potrebbe segnare un cambio di rotta molto importante, qualora si riuscissero a concretizzare e a cogliere pienamente alcune importanti opportunità presenti sul mercato. Per l'anno in corso, l'Ance prevede un rimbalzo dell'8,6% degli investimenti in costruzioni, trainato principalmente dal comparto del recupero abitativo e da una graduale ripresa dell'attività sia nel comparto non residenziale privato sia in quello pubblico."<sup>13</sup>

Per quanto la crisi epidemiologica abbia generato un calo generale del settore immobiliare, l'indagine condotta dalla Banca d'Italia dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021 presso 1269 agenti immobiliari<sup>14</sup>, riporta come la situazione in questo preciso momento sia riuscita ad allinearsi a quella precedente l'epidemia. Infatti, come si vede dalla Tabella 1.1 rielaborata per questa tesi sui dati della Banca d'Italia, la quota di agenzie che hanno registrato almeno una compravendita da inizio 2020 ad oggi tocca circa lo stesso valore. Rimangono stabili anche i tempi di vendita, mentre aumenta il divario tra i prezzi richiesti e quelli domandati. Secondo le agenzie immobiliari intervistate questo è uno dei principali motivi per cui è avvenuta una quantità di attività di intermediazione limitata. Da un lato i venditori ritengono troppo basse le proposte d'acquisto e dall'altro gli acquirenti ritengono troppo elevati i prezzi offerti.

PERIODO	VENDITA DI ABITAZIONI PER OGNI TRIMESTRE [% di agenzie]	RAPPORTO TRA PREZZO PAGATO ALL'ACQUISTO E PREZZO INIZIALMENTE RICHIESTO DAL VENDITORE [% di agenzie]			TEMPO TRA AFFIDAMENTO INCARICO E VENDITA [mesi]
		uguale o inferiore al 5%	tra il 5 e il 20%	oltre il 20%	
2019					
IV Trimestre	84,4	16,5	69,7	13,8	7,7
2020					
I Trimestre	72,4	21,1	66,8	12	7,6
II Trimestre	69,9	20	69,7	10,3	7,5
III Trimestre	79,5	22	66,2	11,8	7,5
IV Trimestre	82,1	17,2	71,3	11,4	7,5

Tabella 1.1: Andamento compravendite annuale comparto residenziale – dal IV trim. 2019 al IV trim. 2020 - Elaborazione su dati della Banca d'Italia.

<sup>13</sup> ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, p. 32, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 18/04/2021.

<sup>14</sup> Banca d'Italia, "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", 2021, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche\\_SAB\\_20210304.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20210304.pdf), consultato il 18/04/2021.

Inoltre, i risultati dell'indagine rilevano come gli alloggi compravenduti risultino essere di prevalente tipologia signorile e per un 74,6% in condizione abitabile ma parzialmente da ristrutturare contro il 18,2% di abitazioni nuove o in ottimo stato.

È possibile utilizzare questo "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" per comprendere anche il quadro relativo alle aspettative sull'evoluzione del mercato immobiliare per i prossimi anni. Secondo la maggior parte degli operatori le prospettive di miglioramento dell'andamento residenziale tenderanno ad incrementare nei prossimi due anni, seppur rimanendo ancora basse.

In effetti le opinioni degli agenti immobiliari intervistati da Banca d'Italia concordano in buona misura con le previsioni effettuate dall'ANCE per il 2021, in quanto si prospetta un riflesso positivo rispetto all'anno passato, stimando un aumento del +14% degli investimenti in manutenzione straordinaria e un +3,5% di quelli nella nuova edilizia abitativa<sup>15</sup>.

## 1.4 LA DOMANDA IMMOBILIARE OGGI

Come è stato anticipato, se durante la prima crisi epidemiologica i valori delle transazioni si sono ridotti, dopo le prime riaperture si è diffusa una volontà di cambiare le proprie abitudini abitative. Infatti, importanti soggetti che operano nel settore immobiliare come Immobiliare.it e Tecnocasa concordano su una nuova manifestazione di un maggiore interesse ad investire nell'acquisto di un'abitazione. "Se l'anno probabilmente non si chiuderà con il numero di compravendite che ci si aspettava, è anche vero che ci sono chiari segnali di un ritorno di interesse al mattone da parte degli utenti", ha dichiarato Antonio Intini, Chief Business Development Officer di Immobiliare.it<sup>16</sup>.

Come qualunque tipo di circostanza che si manifesta a livello mondiale genera ripercussioni anche minime sull'economia nazionale, allo stesso modo anche l'insolita e inaspettata situazione causata dalla pandemia nell'ultimo anno ha provocato e continuerà a provocare effetti rilevanti sull'andamento del mercato immobiliare residenziale italiano. Sono proprio i cambiamenti della domanda e quindi le nuove esigenze delle famiglie legate all'abitare, a guidare il mercato. Per questo è importante cercare di comprendere quali siano le motivazioni che accompagnano le nuove scelte e tendenze degli italiani.

Grazie alla ricerca "La casa che vorrei" condotta dal sito web Casa.it a inizio ottobre 2020<sup>17</sup> è possibile conoscere la volontà nata negli italiani in seguito all'epidemia, di cambiare la propria casa. Si tratta di una nuova domanda abitativa, con richieste più specifiche, che conseguentemente dovrebbero portare a un cambio anche dell'offerta del mercato residenziale. Secondo Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, "ci troviamo di fronte a una crisi senza precedenti che inevitabilmente, comporterà un cambiamento nel modo di percepire l'abitazione da parte delle persone, accentuando tutte quelle tendenze verso il green, la sostenibilità o lo smart living che erano già in fase di sviluppo. La casa" – continua il presidente – "verrà comunque considerata un bene di prima necessità, su cui investire nel tempo, ma muterà in misura determinante il rapporto che la gente avrà con essa, in un processo di rivalutazione dello spazio fisico, con una maggiore sensibilità verso le dimensioni e una ricerca di ambienti più grandi, ben connessi e serviti"<sup>18</sup>.

È una nuova domanda che include la possibilità di aumentare il proprio budget per l'acquisto di una casa che sia provvista di maggiori spazi e servizi per una migliore convivenza. Risultano, infatti, più presenti sul mercato piccoli tagli di immobili quali monocali o bilocali, probabilmente meno richiesti, al contrario di abitazioni di ampie metrature che attualmente è difficile trovare sul mercato sia per una reticenza nel vendere ampie superfici, che per una maggiore rapidità nei loro tempi di acquisto.

<sup>16</sup> Immobiliare.it e Realtycs, "Durante il lockdown gli italiani in cerca di una casa hanno sognato in grande: +4% il budget rispetto a gennaio", 2020, <https://www.immobiliare.it/info/ufficio-stampa/2020/durante-il-lockdown-gli-italiani-in-cerca-di-una-casa-hanno-sognato-in-grande-2035/>, consultato il 15/04/2021.

<sup>17</sup> "La casa che vorrei". I desideri, i sogni, le aspettative degli italiani per la casa del domani", in Casa.it, 2020, <https://www.casa.it/casait/press-room/comunicati-stampa/la-casa-vorrei-desideri-sogni-le-aspettative-degli-italiani-la-casa-del-domani/>, consultato il 19/04/2021.

<sup>18</sup> "La casa che vorrei": i desideri, i sogni, le aspettative degli italiani per la casa del domani", in Scenari Immobiliari, 2020, <https://www.scenari-immobiliari.it/2020/10/01/la-casa-che-vorrei-i-desideri-i-sogni-le-aspettative-degli-italiani-per-la-casa-del-domani/>, consultato il 19/04/2021.

<sup>15</sup> ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 18/04/2021.

Con il passare degli anni e i cambiamenti del mercato immobiliare è interessante confrontare anche come sia cambiata la stessa concezione di casa. In occasione del 28° Forum di Scenari Immobiliari Giuseppe Crupi, amministratore unico di Abitare Co., afferma che *“siamo passati dal semplice prodotto casa, al prodotto e servizio, puntando sul benessere delle persone”*<sup>19</sup>. Di fronte a questa considerazione connessa alla situazione che attualmente si sta vivendo risulta probabilmente opportuno sostenere l'importanza per il mercato residenziale di continuare a puntare verso questo obiettivo finalizzato al miglioramento della qualità della vita.



Figura 1.9: Ampio terrazzo - "Appartamento Circonvallazione Gianicolense 70 mq" di O2A Studio | Architettura & Design, Roma, anno del progetto 2021, <https://www.houzz.it/hznb/foto/appartamento-circonvallazione-gianicolense-70-mq-phvw-vp~174688348>, consultato il 13/09/2021.

<sup>19</sup> Chiara Samorì, "Appartamenti più ampi, con spazi esterni, tecnologia e servizi: ecco com'è cambiata la domanda abitativa", in *Ingenio*, 2020, <https://www.ingenio-web.it/28315-appartamenti-piu-ampi-con-spazi-esterni-tecnologia-e-servizi-ecco-come-cambiata-la-domanda-abitativa>, consultato il 15/04/2021.



Figura 1.10: Ampio terrazzo - "Appartamento FB4" di Desearq Studio, Milano, anno del progetto 2021, <https://www.houzz.it/hznb/foto/appartamento-fb4-phvw-vp~173182249>, consultato il 13/09/2021.



Figura 1.11: Soggiorno cucina aperto verso lo spazio esterno - "PSP House" di Arch. Mauro Soddu (TRAMAS) e Arch. Nicolò Fenu (SARDARCH), Sud Sardegna, anno del progetto 2020, <https://www.houzz.it/hznb/foto/psp-house-phvw-vp~174788663>, consultato il 13/09/2021.

## CAPITOLO 2

---

LA DOMANDA DI ABITAZIONI  
DEGLI ITALIANI OGGI

## 2.1 PREMESSA

Nel luglio del 2020 la GfK Italia (Growth from Knowledge), nota azienda internazionale che si occupa dell'analisi e della diffusione di dati sui mercati e sui consumatori, ha pubblicato i risultati della ricerca continuativa "Sinottica", condotta ogni anno per monitorare lo stile di vita degli italiani. Dall'analisi è risultato come il 42% della popolazione italiana abiti in una casa con giardino e il 74% possieda almeno un balcone. Inoltre, il 58% degli italiani manifesta il desiderio di vivere in una casa dove gli oggetti e gli arredi raccontino la propria personalità, una casa che è espressione di sé<sup>1</sup>.

È interessante individuare e comprendere la connessione presente tra questi risultati e le attuali tendenze, accennate nel precedente capitolo, che gli italiani stanno dimostrando negli ultimi anni e che caratterizzeranno il mercato immobiliare.

È risultato interessante capire la possibile presenza di un nesso con la recente introduzione del Superbonus 110% e l'utilizzo degli incentivi fiscali per ristrutturare la propria abitazione. Per farlo è stato fondamentale porsi delle domande a cui successivamente trovare delle risposte:

- *quanto è importante oggi per gli italiani investire in un'abitazione?*
- *gli italiani preferiscono comprare una casa nuova, ristrutturata o da ristrutturare?*
- *quali caratteristiche invogliano l'italiano a comprare quel tipo di casa?*
- *a quali aspetti l'italiano dà maggiore importanza nello scegliere una casa? Aspetti economici, energetici o estetici?*
- *quando un italiano vuole ristrutturare, a cosa è attento?*
- *quanto gli italiani sono sensibilizzati sul tema del Superbonus 110% e dell'efficientamento energetico?*
- *quante persone sono interessate ad usufruire di un bonus per una ristrutturazione? Per quali ragioni?*

<sup>1</sup> GfK Sinottica, "Una casa sempre più green e conviviale. Così la vogliono gli italiani nell'analisi GfK Sinottica", 3 Luglio 2020, <https://youmark.it/ym-youmark/una-casa-sempre-piu-green-e-conviviale-cosi-la-vogliono-gli-italiani-nellanalisi-gfk-sinottica/>, consultato il 13/09/2021.

## 2.2 IL SONDAGGIO

Per riuscire a trovare una risposta ai quesiti sopra elencati, si è pensato di domandarlo direttamente agli italiani, conducendo un'indagine campionaria basata sull'osservazione di una sola porzione della popolazione nazionale. Lo studio è stato eseguito attraverso lo sviluppo di un questionario, uno degli strumenti di indagine diretta più efficace poiché in grado sia di coinvolgere attivamente i potenziali interessati che di superare quei limiti dovuti alla ridotta presenza di documenti già disponibili sul tema.

Per l'elaborazione del sondaggio, è stato fatto riferimento alla teoria della ricerca sociale<sup>2</sup>, che individua diverse fasi di sviluppo del questionario.

Il primo passo ha riguardato la scelta della popolazione oggetto dell'indagine, ricaduta su un campione eterogeneo dal punto di vista sia dell'età che della località di residenza. Vista la limitata concretezza nella percezione del tema da parte di utenti molto giovani, durante la scelta dei soggetti da coinvolgere è stata ristretta per quanto possibile la divulgazione al pubblico inferiore ai 25 anni di età, a favore di un maggior coinvolgimento da parte di un target adulto. L'obiettivo che è stato posto inizialmente ha previsto un minimo di partecipanti al sondaggio pari a 100 utenti, in modo da riuscire ad ottenere un campione soddisfacente per ricavare un quadro generale sul tema.

Una volta individuata la popolazione da contattare, è stato scelto un titolo per il sondaggio che potesse attirare l'attenzione del pubblico creando curiosità. "Comprare casa oggi" è risultato il titolo più appropriato perché fin da subito affronta un tema su cui la maggior parte delle famiglie italiane ha discusso almeno una volta e che in un momento come quello attuale può risultare delicato sia dal punto di vista della volontà di cambiare le proprie abitudini abitative, che da quello dell'insicurezza nell'investimento economico che ne deriva.

È stato, poi, necessario scegliere i macro-temi che ruotano intorno all'argomento oggetto di indagine. In particolare, dalla traccia principale riguardante l'acquisto di una casa, si è pensato lo sviluppo di quattro sezioni. La prima intitolata "La tua abitazione attuale" è stata pensata per inquadrare la località geografica di residenza dell'utente, la tipologia e le caratteristiche dell'immobile in cui si trova la sua attuale abitazione e la percezione soggettiva delle qualità e dei limiti che l'utente stesso individua al suo interno.

La seconda sezione, "La tua abitazione futura", si pone come obiettivo l'individuazione delle tendenze di ogni partecipante sia alla scelta che all'acquisto di una casa, ricavandone quelli che sono i fattori e gli aspetti a cui ciascuno dà maggior importanza in questa valutazione. Nelle diverse opzioni di risposta si è cercato di proporre ipotesi che potessero rientrare in ambiti totalmente differenti, riferiti ad aspetti economici, energetici o ancora estetici.

All'interno della terza sezione chiamata "Il Superbonus 110%", il primo scopo è stato quello di capire il livello di conoscenza e di diffusione di questo tema in modo da sapere con che grado di certezza trattare le informazioni ricavate. Successivamente il sondaggio si è rivolto verso il riconoscimento della propensione od ostilità ad usufruire di questo

incentivo fiscale nuovamente sulla base di aspetti energetici, economici o estetici.

Nell'ultima sezione, che riguarda i "dati personali", viene chiesto all'utente di inserire le proprie informazioni anagrafiche, quali l'età, il titolo di studio, la professione, la composizione del nucleo familiare e un eventuale contatto in caso di necessità di una richiesta di ulteriori dati.

Si tratta di argomenti concatenati tra loro in modo da creare un percorso logico che accompagni l'utente verso l'obiettivo del sondaggio, senza condizionarne le sue risposte. Per la corretta riuscita del sondaggio è importante che il partecipante esponga le proprie opinioni in modo del tutto spontaneo anche secondo la propria esperienza personale.

La modalità scelta per la sua elaborazione è ricaduta su un sistema digitale, che ha prevalso sull'utilizzo di un sondaggio cartaceo per diverse ragioni. Sicuramente una motivazione che ha spinto questa scelta è stato il pensiero che nella società di oggi basata molto sulla tecnologia, il digitale sia diventato un mezzo fondamentale per riuscire a comprendere le dinamiche individuali e sociali, aumentando probabilmente in questo modo le possibilità di ottenere un maggior numero di intervistati. La situazione pandemica in corso ha poi sicuramente influenzato la decisione in quanto le difficoltà che si riscontrano normalmente durante un'intervista di persona, sarebbero risultate più numerose, viste le disposizioni imposte per evitare la diffusione del Covid-19. Inoltre, sarebbero scaturite altre due criticità, da un lato il limite di estensione territoriale raggiungibile dal sondaggio, che probabilmente sarebbe stato ristretto alla sola provincia di Torino e dall'altro l'eccessivo allungamento delle tempistiche nella raccolta e nella rielaborazione dei dati. La modalità digitale è perciò in grado, nella situazione attuale, di superare gran parte dei limiti sopra individuati.

Preferendo un sistema digitale per la divulgazione del questionario è possibile scegliere tra varie proposte che offre il web. Tra queste, però, sono state scartate quelle che richiedevano un pagamento per il servizio o quelle che riscontravano dei limiti o per la tipologia di domanda o per il numero di risposte accolte dalla piattaforma. Si è optato, perciò, per Google Moduli, una piattaforma gratuita messa a disposizione dal motore di ricerca Google, caratterizzata da una buona semplicità di lettura e di comprensione immediata, oltre che di utilizzo.

Essendo uno strumento strutturato, il questionario normalmente prevede una serie di domande a prevalente risposta chiusa, se non per qualche piccola informazione personale da scrivere autonomamente. Sono state sviluppate quattro diverse versioni del sondaggio, ciascuna caratterizzata da un numero e tipologie di domande differenti, che sono state via via sempre più rielaborate per trovare quelle che maggiormente rispecchiavano gli obiettivi finali richiesti e che potessero rendere il questionario il più semplice ed immediato possibile. Per questo motivo sono stati modificati i quesiti in modo da ottenere un approccio concreto e realistico nelle risposte dei soggetti intervistati. Ad esempio, sono state ricalibrate quelle domande che contenevano dei valori monetari come il prezzo di acquisto di un'abitazione che rischiavano di compromettere una corretta immedesimazione nel contesto della domanda a causa delle differenti disponibilità economiche degli utenti.

Per rendere il sondaggio più scorrevole si è pensato di formulare un massimo di 30 domande alcune a risposta singola altre a risposta multipla e altre ancora a matrice,

<sup>2</sup> Piergiorgio Corbetta, "Metodologia e tecniche della ricerca sociale", Bologna, 2014.

utilizzando quindi una griglia con diverse ipotesi ciascuna con le stesse opzioni di risposta basate su una scala di valutazione.

Per riuscire a ricavare informazioni sia sulle condizioni economiche delle famiglie che su quelle conservative del patrimonio immobiliare italiano e a rendere confrontabile ogni risposta, si è pensato di allineare le opzioni di risposta ad ogni domanda del questionario ai parametri Istat, utilizzati all'interno del Censimento del 2011<sup>3</sup>. In questo modo è stato possibile trovare una base comune per confrontare in modo efficace le singole risposte.

Un passaggio fondamentale per la buona riuscita del sondaggio è stata la prova effettuata prima di avviarlo ufficialmente. In particolare, le domande riportate sulla piattaforma Google Moduli sono state somministrate sia ai familiari più stretti che al relatore e co-relatore di questa tesi, per verificarne il corretto funzionamento e la giusta accessibilità. Durante questi pre-test sono state riscontrate delle ulteriori criticità dovute sia ad una mancanza di tematiche richieste che a una scorretta formulazione di alcune domande. È stato inoltre necessario perfezionare l'ordine dei quesiti in modo da migliorare ulteriormente il filo logico di collegamento. Controllando le risposte registrate e verificando che in alcuni casi risultavano inferiori a quelle richieste, sono stati resi obbligatori tutti i quesiti in modo da ottenere un'indagine completa. Queste prime prove hanno anche rilevato l'eccessiva lunghezza della tempistica di compilazione che probabilmente avrebbe comportato nei partecipanti una perdita di interesse o di concentrazione. Per questo motivo è stato utile introdurre il questionario indicando sia il numero di domande ridotto a 26 che la durata prevista per la sua compilazione, pari circa a 6 minuti.

Una volta effettuati i pre-test e apportate le opportune modifiche per rendere il sondaggio il più efficace possibile, sono stati condotti dei ragionamenti per l'individuazione dei migliori canali adatti a raggiungere il target di popolazione scelto. Per questo motivo, al fine di riuscire ad ottenere prevalentemente un pubblico di partecipanti con età superiore ai 25 anni, sono stati esclusi canali quali Facebook e Instagram dove la fascia di età media tra i contatti si abbassa notevolmente. Sono stati invece utilizzati i due canali social Whatsapp e LinkedIn per raggiungere quei contatti diretti che hanno permesso un'ulteriore estensione del bacino di utenti attraverso le condivisioni. La quantità stimata di soggetti contattati è stata valutata all'interno di un range tra 500 e 800 persone raggiunte.

Terminata la fase di perfezionamento del questionario in tutte le sue parti, il suo lancio ufficiale è avvenuto il 12 maggio 2021 alle ore 10:30. È stato stabilito un tempo massimo di attesa per la raccolta dei dati pari a due settimane, durante le quali sono state monitorate le risposte per studiarne l'andamento e la rapidità. Come prevedibile, con l'avanzare dei giorni il numero di risposte giornaliere si è ridotto notevolmente. In particolare, come rappresentato in Figura 2.1, il primo giorno sono state raccolte 225 risposte, il secondo 65 e il terzo 44, per arrivare all'ultimo giorno a 1 sola risposta raccolta. Nonostante l'indice giornaliero di risposte si sia ridotto fino al di sotto delle 10 unità già nella prima settimana dall'avvio del sondaggio, è stato deciso comunque di aspettare le due settimane stabilite in principio, sia per rispettare gli impegni dei partecipanti che per accogliere le risposte di chi è stato raggiunto anche dalla coda dell'onda della condivisione.

Il questionario è stato chiuso il 26 maggio 2021 alle ore 12:00, raggiungendo un valore di 400 risposte che ha superato ampiamente le aspettative prefissate, pari a 100 unità.

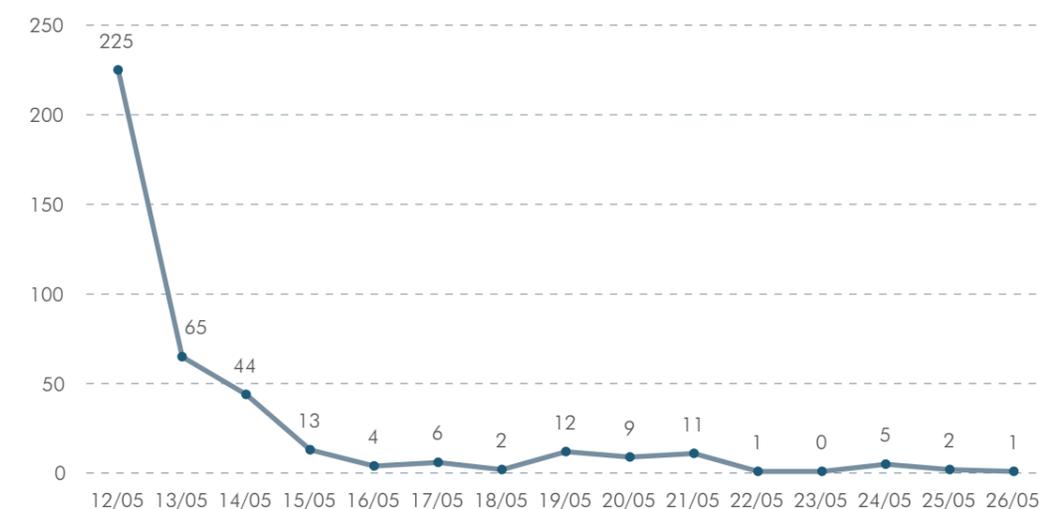


Figura 2.1: Grafico sull'andamento del numero di risposte al sondaggio registrate giornalmente dal 12/05/2021 al 26/05/2021.

Da quel momento è iniziata la fase di elaborazione dei dati, avvenuta a partire dalla loro esportazione in formato excel dalla piattaforma di Google Moduli. Il file generato è strutturato come un database di raccolta delle informazioni organizzato in righe con le risposte individuali e in colonne con la tipologia di domanda. L'elaborazione è iniziata attraverso la creazione di tabelle pivot che permettessero di raggruppare i dati in categorie secondo determinati filtri impostati.

Come primo step di analisi, sono state create delle schede riassuntive dei risultati ottenuti dall'indagine, dove vengono indicati sia i presupposti di ciascuna domanda, che l'analisi delle risposte ottenute. Nello specifico, viene riportata la singola domanda posta all'interno del questionario, la motivazione alla base della scelta di quel determinato quesito e la definizione delle diverse opzioni di risposta sia in termini di tematica che in termini di forma. Inoltre, sulla base dei dati raccolti viene sviluppata l'analisi delle risposte, creando tabelle e grafici singoli per ciascuna domanda richiesta così da poter ottenere un quadro immediato sull'entità generale delle scelte specifiche su ogni tema. In particolare, le tabelle sono servite per raccogliere i valori quantitativi, mentre i grafici sono stati fondamentali per una visione rapida ed efficace delle quantità rapportate tra loro.

È importante ricordare che questa prima fase non tiene conto dell'influenza di altri fattori, quali ad esempio l'età, la professione, il titolo di studio o la località di residenza, che nella realtà sono variabili indispensabili per comprendere le motivazioni e l'esperienza dei partecipanti che hanno guidato queste scelte. Per questo motivo lo step successivo ha riguardato l'incrocio tra le informazioni relative alle singole scelte tra le risposte proposte e quelle che definiscono la categoria di utente, in modo da indagare l'eventuale legame presente tra questi dati.

Al fine di individuare il target di popolazione raggiunta attraverso il sondaggio,

<sup>3</sup> ISTAT, "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", 9 ottobre 2011, <http://dati.censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>, consultato il 28/05/2021.

fondamentale per riuscire a comprendere le motivazioni che spingono le scelte selezionate, sono stati proposti quattro quesiti per riconoscere le caratteristiche individuali che delineano ogni partecipante. È stata chiesta la fascia di età di appartenenza, il proprio titolo di studio, la propria professione e la composizione del proprio nucleo familiare. Tutte le opzioni di risposta fornite per ciascuna domanda rispecchiano le variabili individuate dall'Istat nel "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011"<sup>4</sup>.

Attraverso la creazione di quattro grafici, si riportano in sintesi le caratteristiche della popolazione campione. Dalla Figura 2.2 emerge come il 56% appartiene alla fascia di età compresa tra i 41 e i 60 anni, seguita dalla fascia tra 26 e 40 anni con un 18% e un 16% per la popolazione inferiore ai 25 anni. Solo il 10% ha un'età superiore ai 61 anni. La Figura 2.3, invece, riportando il livello di istruzione conseguito dai partecipanti al sondaggio, testimonia che il 49% possiede una laurea, il 41% un diploma superiore e solo il 6% un dottorato universitario. In Figura 2.4, il 56% dei partecipanti risulta lavoratore dipendente, mentre il 19% appartiene alla categoria dei lavoratori autonomi. Gli studenti sono presenti nella percentuale del 15%, mentre i pensionati contano per il 6%. Coloro che hanno scritto personalmente la risposta ricadono nella condizione di disoccupato, raggiungendo il solo 4%. Per concludere attraverso la Figura 2.5 si può comprendere la prevalente composizione del nucleo familiare degli intervistati individuata per il 56% dalla coppia con figli, seguita poi da un 18% dalla coppia senza figli, da un 14% che ricade nella categoria mono genitore con figli, mentre appena il 12% è un singolo individuo.

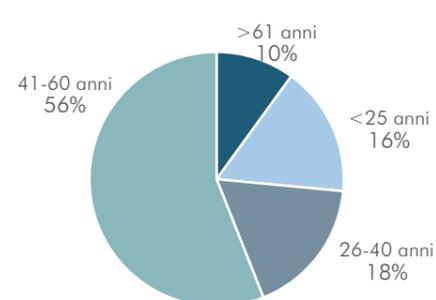


Figura 2.2: Grafico sulle fasce di età a cui appartiene la popolazione partecipante al sondaggio.

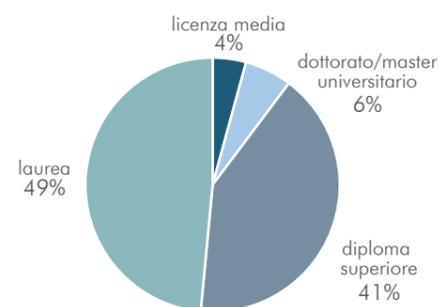


Figura 2.3: Grafico sul titolo di studio proprio della popolazione partecipante al sondaggio.

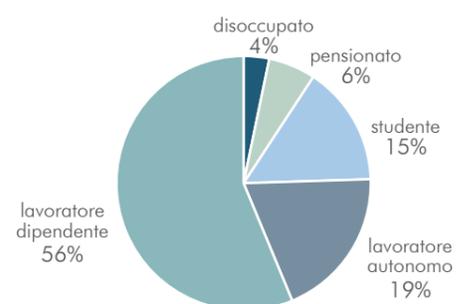


Figura 2.4: Grafico sulla professione esercitata dalla popolazione partecipante al sondaggio.

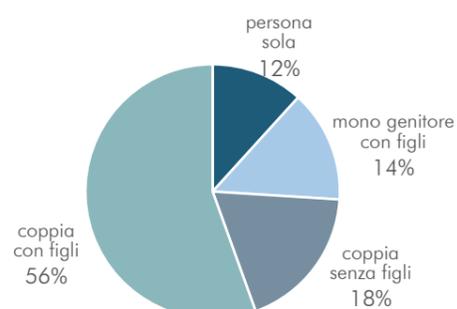


Figura 2.5: Grafico sulla composizione del nucleo familiare della popolazione partecipante al sondaggio.

Riassumendo quanto emerso da questo primo livello di indagine sulla popolazione intervistata è possibile individuare la prevalente tipologia di italiano che ha partecipato al sondaggio. Nello specifico l'individuo tipo può essere sinteticamente identificato in una persona di età compresa tra i 41 e i 60 anni, che ha conseguito un titolo di laurea, possiede un contratto di lavoro come dipendente e appartiene ad un nucleo familiare composto da una coppia con figli. È importante sottolineare come questo modello ricavato dall'analisi dei dati non è da considerare come l'unico profilo a cui attribuire tutte le risposte fornite al questionario.

Le informazioni riguardanti le categorie di utenti partecipanti al sondaggio sono state utili sia per ottenere un quadro generale sul target che ha aderito che per comprendere la relazione che intercorre tra le caratteristiche individuali e personali e la scelta effettuata per alcune domande sugli argomenti esposti.

Come già anticipato, di seguito verranno riportate singolarmente le schede riassuntive per ogni quesito affrontato nel questionario, suddivise in relazione alle tre sezioni tematiche.

<sup>4</sup> ISTAT, "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", 9 ottobre 2011, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>, consultato il 28/05/2021.

## 2.3 SEZIONE 1: LA TUA ABITAZIONE ATTUALE

- d1** Inserisci il CAP della località in cui vivi
- d2** In quale comune vivi?
- d3** In quale zona dell'Italia si trova il tuo comune?
- d4** Quante unità immobiliari sono presenti nell'edificio in cui si trova la tua abitazione?
- d5** A quale epoca di costruzione risale la tua casa e in che stato si trova?
- d6** Quale pensi sia la migliore qualità che ha la tua attuale abitazione?
- d7** Quale pensi sia il maggior limite che ha la tua attuale abitazione?
- d8** Pensi che la tua abitazione riesca a soddisfare le esigenze tue e/o della tua famiglia?

## Domanda 1

### Inserisci il CAP della località in cui vivi

#### La domanda

La domanda relativa all'indicazione del CAP è stata scelta per individuare la localizzazione a livello regionale dei partecipanti.

#### La risposta

La risposta richiede all'utente di scrivere individualmente il codice postale attraverso la tipologia di testo a risposta breve.

#### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

I dati ottenuti sono stati raccolti raggruppandoli in base all'intervallo dei CAP che rientrano all'interno delle diverse regioni italiane.

Dal grafico ricavato in Figura 2.6 risulta che oltre il 77% del campione di soggetti intervistati vive in Piemonte, seguito dalla Puglia con un 14,3%. Il resto dei partecipanti si dividono con percentuali inferiori al 2,3% tra le regioni Sicilia, Veneto, Lazio, Toscana, Campania, Abruzzo e Umbria.

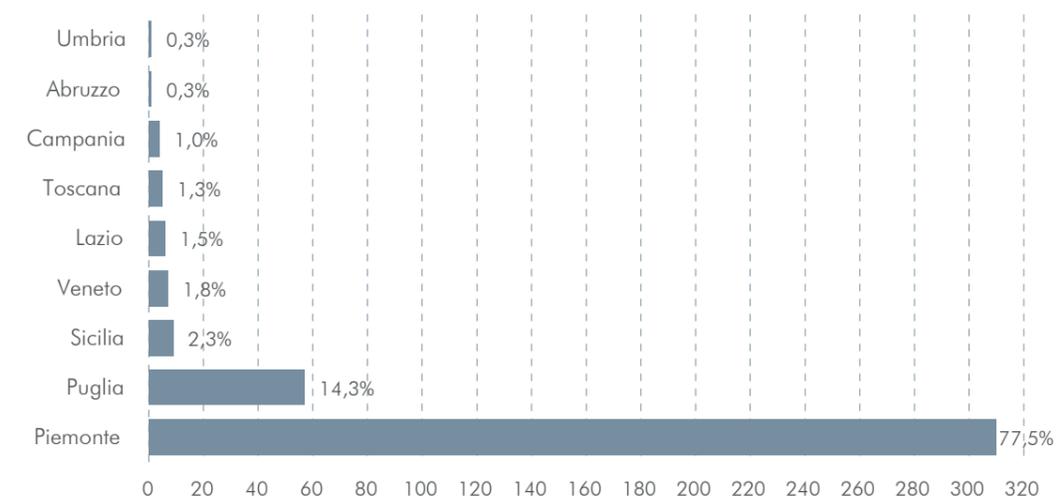


Figura 2.6: Grafico sulla regione di residenza dei partecipanti al sondaggio.

## Domanda 2

### In quale comune vivi?

#### La domanda

La domanda relativa al proprio comune è stata inserita per individuarne la dimensione in termini di numero di abitanti. L'obiettivo di questo quesito è quello di comprendere la tendenza dei partecipanti ad un'abitudine di vita inserita in un contesto urbano di grandi dimensioni o di entità più ridotta.

#### La risposta

La risposta richiede all'utente di selezionare una delle tre scelte in base al numero di abitanti del comune. Le tre opzioni sono state individuate in relazione ai dati riportati dall'Istat all'interno dell'"Annuario statistico italiano 2020"<sup>5</sup>.

#### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Come mostra il grafico in Figura 2.7, dai risultati ottenuti si è rivelato che il 53% della popolazione che ha partecipato al sondaggio risiede all'interno di comune di grandi dimensioni con un numero di abitanti superiore ai 250.001. Il 35 % vive all'interno di comuni medi con una popolazione compresa tra 5.001 e 250.000 abitanti, mentre il solo 12% dichiara di abitare in comuni di piccole dimensioni, sotto i 5.000 abitanti.

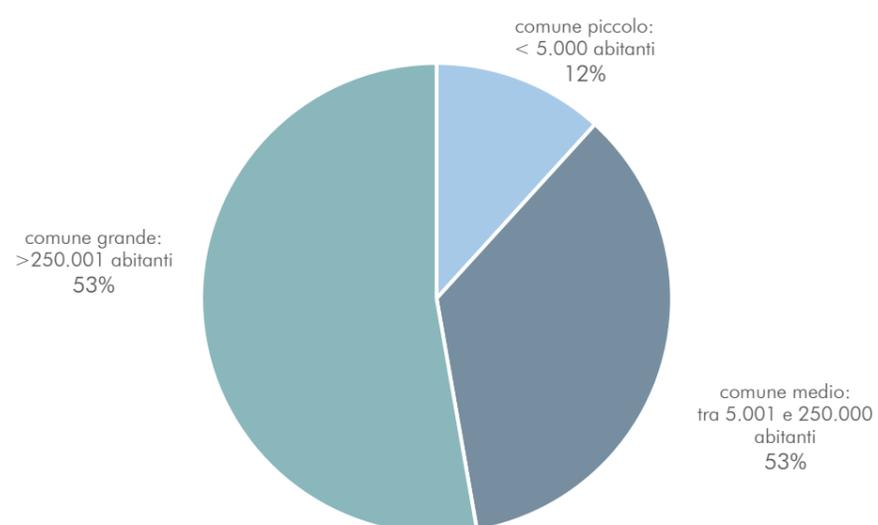


Figura 2.7: Grafico sulla tipologia di comune di residenza dei partecipanti al sondaggio in relazione al numero di abitanti.

## Domanda 3

### In quale zona dell'Italia si trova il tuo comune?

#### La domanda

La domanda relativa all'area geografica italiana nella quale si trova il proprio comune è stata posta per individuare una localizzazione dei partecipanti ad una scala maggiore. Questa richiesta è stata introdotta per cercare di indagare le preferenze riguardo i temi trattati nel sondaggio in relazione ai diversi punti di vista che l'appartenenza alle diverse aree geografiche italiane può comportare.

#### La risposta

La risposta si basa sulla scelta di un'unica opzione tra le quattro proposte nord, centro, sud e isole.

#### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Dal grafico in Figura 2.8 si evince come per ben il 79% dei partecipanti risiedono al nord Italia, il 16% al sud, il 4% al centro e solo l'1% nelle isole.

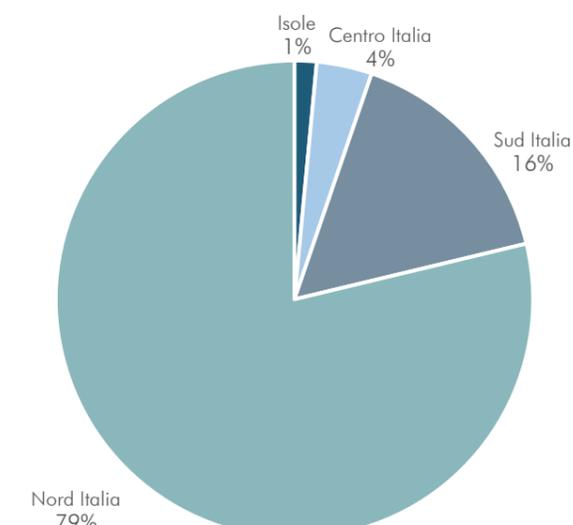


Figura 2.8: Grafico sulla zona dell'Italia di residenza dei partecipanti al sondaggio.

<sup>5</sup> Istat, "Annuario statistico italiano 2020", 2020, [https://www.istat.it/storage/ASI/AnnuarioStatistico\\_2020/Asi\\_2020.pdf](https://www.istat.it/storage/ASI/AnnuarioStatistico_2020/Asi_2020.pdf), consultato il 28/05/2021.

## Domanda 4

**Quante unità immobiliari sono presenti nell'edificio in cui si trova la tua abitazione?**

### La domanda

All'interno del sondaggio è stato chiesto di indicare il numero di unità immobiliari<sup>6</sup> nell'edificio in cui si vive, per riuscire a valutare la tipologia della propria abitazione attuale per poi utilizzare questo dato per confrontarlo con le propensioni verso i temi indagati.

### La risposta

Le opzioni di risposta sono state create in base ai valori indicati dall'Istat all'interno del "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011"<sup>7</sup>, che permettono di risalire alla categoria dell'edificio dal numero di unità immobiliari.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

I valori maggiori tra le opzioni di risposta si riscontrano nel grafico in Figura 2.9 per un 29% e un 25% rispettivamente per quegli edifici che contengono un numero di unità immobiliari superiore a 16 e per quelli tra 9 e 15 unità. Si attestano intorno al 15% il numero di persone che abitano all'interno di immobili sia con una quantità di alloggi compresa tra 5 e 8, che con 1 sola unità immobiliare. Le percentuali più basse si individuano per edifici con un numero di alloggi pari a 2, 3 e 4.

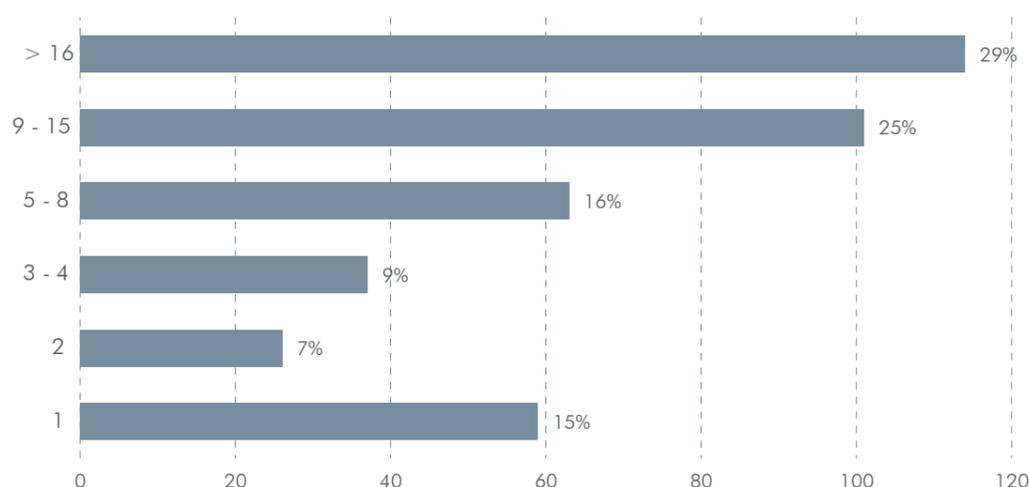


Figura 2.9: Grafico sul numero di unità immobiliari presenti nell'edificio in cui si trovano le abitazioni dei partecipanti al sondaggio.

6 "Si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente". Definizione di "unità immobiliare urbana", articolo 40, DPR n. 1142 del 1 dicembre 1949, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr\\_1dic1949\\_1142\\_dpr\\_1142\\_1949.pdf/fd48228f-da9b-5c88-f388-71512b922486](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr_1dic1949_1142_dpr_1142_1949.pdf/fd48228f-da9b-5c88-f388-71512b922486), consultato il 28/05/2021.

7 ISTAT, "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", 9 ottobre 2011, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>, consultato il 28/05/2021.

## Domanda 5

**A quale epoca di costruzione risale la tua casa e in che stato si trova?**

### La domanda

Per individuare le caratteristiche principali dell'immobile in cui vive la popolazione partecipante, questa domanda richiede di indicare sia l'epoca di edificazione che la presenza o meno di interventi di ristrutturazione che l'hanno riguardata.

### La risposta

Vista la doppia domanda in un solo quesito, le opzioni di risposta sono state strutturate attraverso la tipologia di risposta a matrice, ovvero utilizzando una griglia con gli intervalli delle epoche di costruzione poste sulle righe e lo stato di manutenzione sulle colonne. In particolare, la distribuzione dell'età degli immobili deriva dai campi di valori utilizzati dall'Istat per elaborare il "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011"<sup>8</sup>. Per rispondere all'esigenza di coloro che non sono a conoscenza di un dato certo riguardo l'età del proprio immobile, è stata aggiunta l'opzione di risposta "non saprei".

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

L'elaborazione dei risultati permette di ottenere un quadro sullo stato di manutenzione del patrimonio residenziale in Italia. La Figura 2.10 consente di testimoniare che la maggior parte dei partecipanti risiede in immobili di epoca di costruzione risalente agli anni Sessanta e Settanta e al primo decennio del Duemila. Nello specifico se si leggono gli immobili che hanno già subito interventi di ristrutturazione, la quantità più elevata si individua nuovamente tra quelli costruiti tra gli anni Sessanta e Settanta, mentre la maggior parte degli immobili mai ristrutturati si riscontra in quelli dei primi anni Duemila. I valori "ristrutturati" e "mai ristrutturati" si avvicinano maggiormente tra loro per quegli immobili costruiti negli anni Ottanta e Novanta, che registrano comunque valori complessivi inferiori rispetto a quelli costruiti negli anni precedenti.

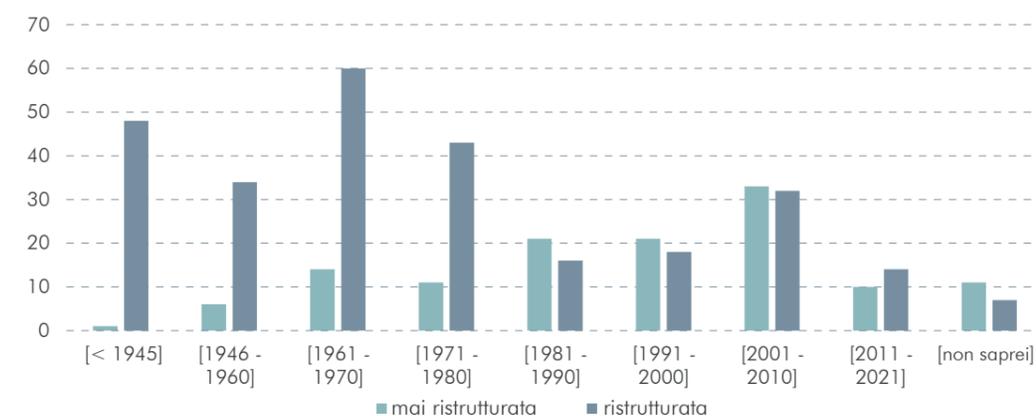


Figura 2.10: Grafico sull'epoca di costruzione e stato di manutenzione delle abitazioni dei partecipanti al sondaggio.

8 ISTAT, "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", 9 ottobre 2011, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>, consultato il 28/05/2021.

## Domanda 6

Quale pensi sia la migliore qualità che ha la tua attuale abitazione?

### La domanda

Per comprendere quali fossero le tendenze della popolazione riguardo il tema della casa, è stato necessario individuare quali fossero i giudizi personali relativi alla propria abitazione attuale. La richiesta è stata quella di individuare quale fosse il fattore che più rappresentasse un valore positivo del proprio alloggio.

### La risposta

Le risposte proposte hanno cercato di toccare diversi ambiti che ruotano attorno al tema dell'abitazione, ovvero i costi di gestione, le proprietà estetiche e funzionali e il risparmio energetico. È stata aggiunta la risposta "nessuna di queste" per evitare di forzare il partecipante che non trova in queste opzioni la più adatta a selezionare una scelta non veritiera. Inoltre, è stata data la possibilità di optare per un massimo di due scelte.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Dall'elaborazione dei dati raccolti, sono state sviluppate le percentuali delle singole scelte sulla base del totale delle risposte ottenute. Dal grafico in Figura 2.11 risulta che la qualità maggiormente riscontrata ed apprezzata nel proprio immobile ricade per un 27% sul comfort presente al suo interno, seguita subito dopo dal 24% e dal 23% rispettivamente per la funzionalità e l'ampiezza della superficie. Le due opzioni meno osservate sono le basse spese per i consumi e i materiali di qualità.

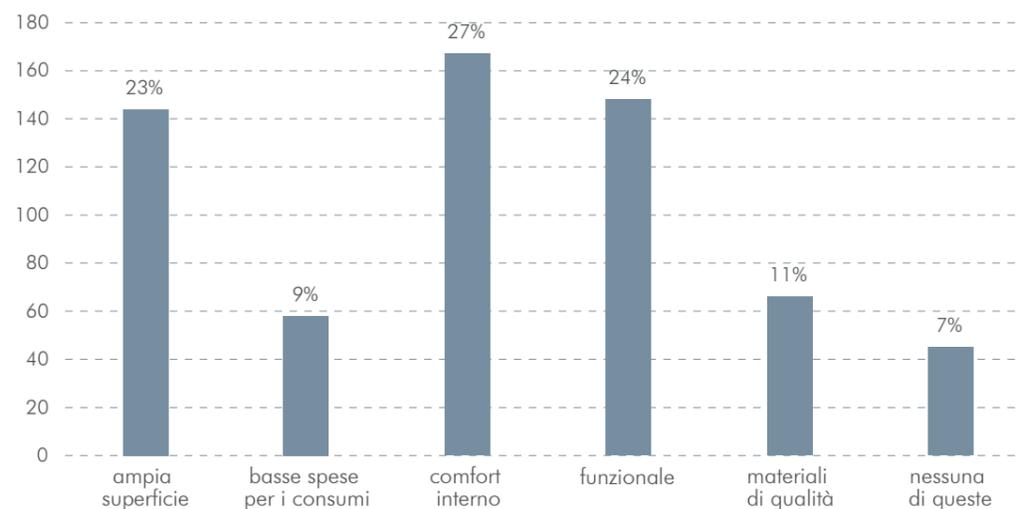


Figura 2.11: Grafico sulle migliori qualità riscontrate dai partecipanti del sondaggio nelle proprie attuali abitazioni.

## Domanda 7

Quale pensi sia il maggiore limite che ha la tua attuale abitazione?

### La domanda

Allo stesso modo della domanda precedente, questo quesito richiede di individuare quale fosse il fattore che più rappresentasse un valore negativo del proprio alloggio.

### La risposta

Le risposte proposte in questa domanda hanno toccato gli stessi ambiti precedenti, ma riflesse verso un giudizio più negativo. Anche qui è stata aggiunta la risposta "nessuno di questi" ed è stata data la possibilità di optare per un massimo di due scelte.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Le percentuali elaborate dai dati ottenuti, come rappresentato all'interno del grafico in Figura 2.12, hanno evidenziato come risposta più selezionata "nessuno di questi" con un 35%, probabilmente o per una mancata immedesimazione nelle risposte proposte o per una reale assenza di limiti riscontrata nella propria abitazione. Tra i fattori negativi presenti nel proprio alloggio le alte spese per i consumi rappresentano per il 27% il limite più frequente, seguito dal 15% per la superficie limitata, mentre la sensazione di discomfort risulta decisamente la meno riscontrata.

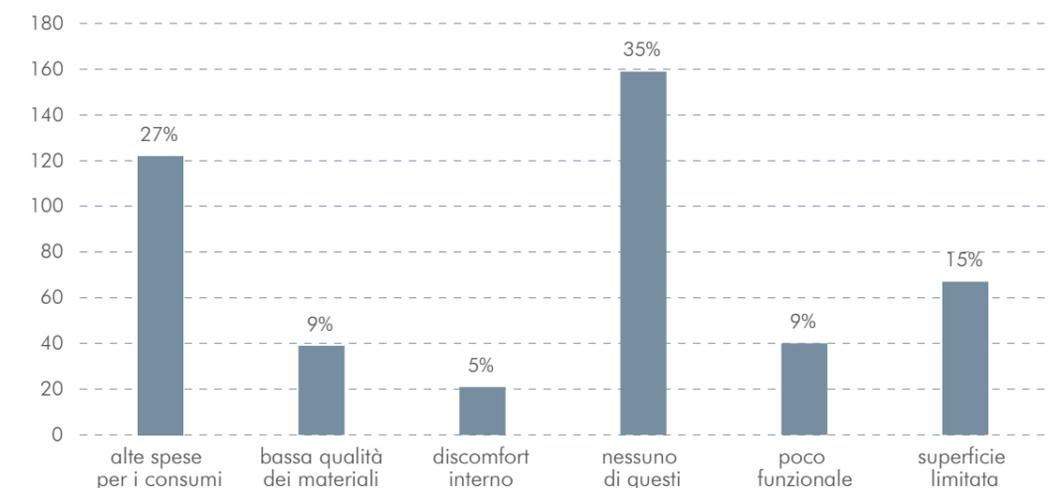


Figura 2.12: Grafico sui maggior limiti riscontrati dai partecipanti al sondaggio nelle proprie attuali abitazioni.

## Domanda 8

**Pensi che la tua abitazione riesca a soddisfare le esigenze tue e/o della tua famiglia?**

### La domanda

Per concludere con la sezione riguardo l'abitazione attuale dei partecipanti, è stato chiesto di valutare il soddisfacimento delle proprie esigenze abitative al suo interno, per capire se la propria casa rispecchi le necessità dell'intero nucleo familiare.

### La risposta

Come opzioni di risposta sono state considerate diverse combinazioni che esaminassero le esigenze di tutti componenti della famiglia, non solo del singolo soggetto intervistato, in quanto è necessario tenere conto che non sempre queste si equivalgono.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Nonostante il 58% confermi il pieno soddisfacimento dei bisogni dell'intera famiglia, il grafico in Figura 2.13 mostra come l'8% è consapevole che la propria abitazione non risponda a nessuna delle esigenze familiari, mentre la popolazione restante afferma un parziale rispetto delle necessità, in parte proprie e in parte solo degli altri componenti del nucleo familiare.

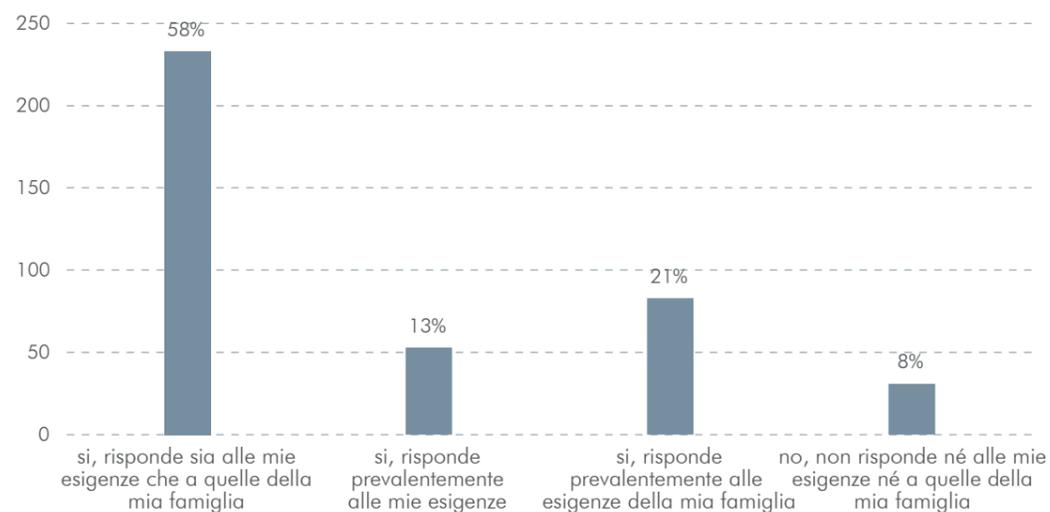


Figura 2.13: Grafico sul livello di soddisfacimento delle esigenze familiari da parte della propria abitazione.

### 2.3.1 Osservazione sulla sezione "La tua abitazione attuale"

I dati raccolti in questa prima sezione del sondaggio registrano il maggior afflusso di risposte derivanti da località situate nel nord Italia ed in particolare in Piemonte. Questo è un risultato ragionevole vista la località di avvio del sondaggio situata a Torino che perciò ha raggiunto un grande bacino di utenti a questa città prossimi. Inoltre, nonostante la casualità in termini di comune di residenza nella diffusione del sondaggio, oltre la metà dei partecipanti raggiunti vivono all'interno di comuni di grandi dimensioni.

Scendendo alla scala dell'edificio in cui è situata la propria abitazione è stato possibile evidenziare come il condominio con 9 o più unità immobiliari e la singola casa unifamiliare rappresentino la tipologia di immobile più frequente, accompagnate da un'epoca di costruzione prevalentemente compresa tra gli anni Sessanta e Settanta sulle quali sono stati già eseguiti degli interventi di ristrutturazione. Se la concezione dell'intervento di manutenzione è stata intesa come una ristrutturazione interna alla singola unità immobiliare, non è detto che siano tutti immobili in ottime condizioni, ma è invece probabile che necessitino di una riqualificazione sia esterna che soprattutto strutturale. È da considerare, inoltre, che non è stato richiesto di specificare l'anno di esecuzione degli interventi di ristrutturazione e per questo non è da sottovalutare l'eventuale necessità di un'ulteriore manutenzione all'interno delle unità immobiliari, qualora fosse trascorso un eccessivo lasso temporale dalla realizzazione dei lavori precedenti.

Chiedere ai partecipanti al sondaggio di valutare la propria abitazione è risultato fondamentale per comprendere i loro giudizi e la loro percezione dei propri ambienti. Nonostante la maggior parte degli utenti abbiamo un giudizio positivo della propria abitazione, esaltandone le qualità e le prestazioni e individuandone pochi limiti, è sempre presente una buona percentuale di coloro che non condividono lo stesso parere e che personalmente hanno preferenze diverse.

D'altra parte, indagare sull'opinione soggettiva delle proprie abitudini abitative permette di portare alla luce quelli che potrebbero rappresentare dei presupposti che con il tempo possano motivare l'individuo a valutare un cambio della propria abitazione per ricercare soluzioni che soddisfino al 100% le proprie esigenze.

**d9** Quanto ti sentiresti sicuro ad investire per l'acquisto di una casa?

**d10** Nello scegliere una casa, a quali aspetti daresti più importanza?

**d11** Per rispondere alle tue esigenze familiari, quali pensi possano essere le dimensioni più adatte della tua futura abitazione?

**d12** Se ti venisse proposto un piano di ristrutturazione "all inclusive" affidato ad un professionista, che ti permettesse di risparmiare rispetto all'acquisto di una casa nuova, quanto ti sentiresti invogliato a comprare una casa da ristrutturare?

**d13** Vuoi ristrutturare la casa che hai appena acquistato. Scegli massimo 4 interventi che ritieni essenziali per la tua nuova casa?

**d14** Se dovessi acquistare una casa di 100mq nei prossimi 2-3 anni con un budget massimo di 230.000 €, cosa sceglieresti di comprare?

## Domanda 9

**Quanto ti sentiresti sicuro ad investire per l'acquisto di una casa?**

### La domanda

Per scoprire la tendenza ad un investimento per un'abitazione, si è creata una domanda che potesse chiedere al soggetto di valutare il grado di sicurezza percepito nel momento di acquistare tre tipologie di abitazioni in relazione a tre differenti stati di manutenzione.

### La risposta

Tra le opzioni di risposta sono state individuate tre tipologie di livelli di manutenzione applicati sugli immobili, nuovo, ristrutturato e da ristrutturare. Per ciascuna di queste all'utente è stato chiesto di selezionare il grado di sicurezza tra quattro indici, molto, abbastanza, poco e per nulla posti in una struttura a matrice.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Come mostra la Figura 2.14, la tipologia di abitazione per cui viene percepita una maggiore sicurezza nell'investimento è quella di nuova costruzione, con un 36% delle risposte che ha attribuito una valutazione pari a "molto" e un 42% "abbastanza". Per la casa ristrutturata il 57% è concorde sulla valutazione "abbastanza", mentre per la casa da ristrutturare prevale un 37% per "poco", valutazione che in questa tipologia incrementa notevolmente il suo livello.

Un confronto interessante da effettuare quando si è trattato di elaborare i dati di questo quesito ha avuto luogo relazionando l'interesse verso l'acquisto di ciascuna tipologia di abitazione con la fascia di età dei partecipanti al sondaggio. In particolare, nel grafico in Figura 2.15 sono state considerate le risposte "molto" e "abbastanza" della tipologia di abitazione di nuova costruzione, ristrutturata e quella da ristrutturare. Dal confronto è emerso come per la prima categoria si sia registrato un generale interesse da parte di tutte le fasce di età e specialmente per gli intervistati più giovani. Al contrario, la sicurezza nell'investimento per l'acquisto di un'abitazione da ristrutturare è risultata maggiore tra i partecipanti di età compresa tra i 41 e i 60 anni, pur rimanendo inferiore all'interesse dimostrato per la prima tipologia di acquisto.

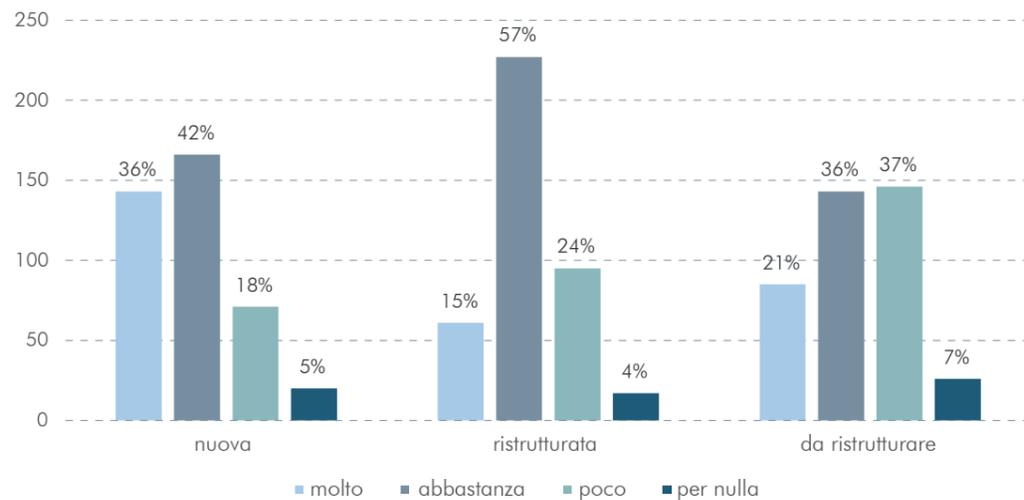


Figura 2.14: Grafico sul grado di sicurezza dei partecipanti al sondaggio nel momento di investire per l'acquisto di un'abitazione nuova, ristrutturata o da ristrutturare.

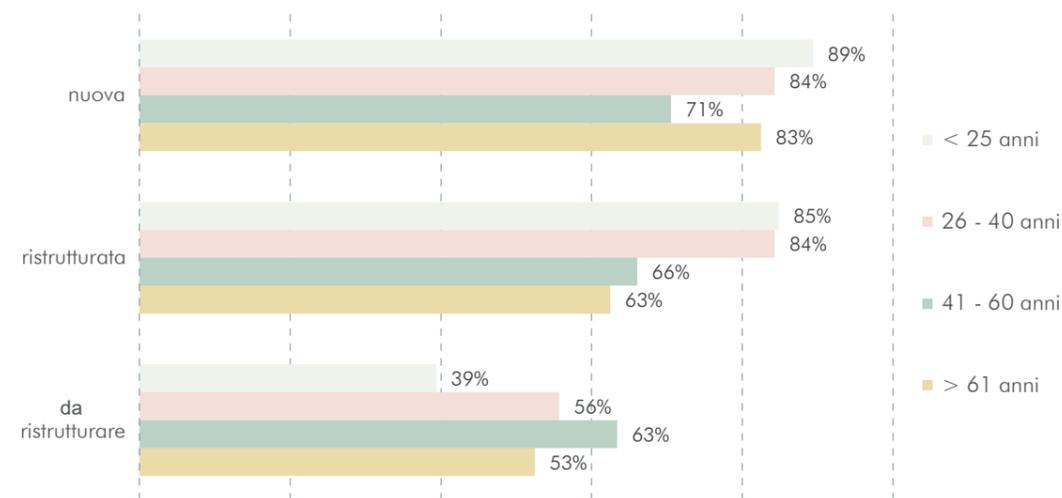


Figura 2.15: Confronto tra le diverse fasce di età riguardo la sicurezza percepita nell'investimento di una casa nuova, ristrutturata e da ristrutturare.

## Domanda 10

**Nello scegliere una casa, a quali aspetti daresti più importanza?**

### La domanda

Per raggiungere l'obiettivo di scoprire i motivi che spingono un individuo a cambiare casa, è risultato fondamentale indagare quali fossero i parametri che possiedono maggior rilevanza nel momento della decisione.

### La risposta

Nel proporre le risposte è stata data attenzione a inserire aspetti che possano essere ricondotti a diversi ambiti come l'estetica interna, il risparmio energetico, l'ambito economico, le caratteristiche dell'immobile o ancora l'utilizzo di incentivi fiscali. Per comprendere anche le priorità e in qualche l'ordine di preferenza tra ciascuna opzione, anche per questa domanda è stato chiesto di esprimere un'opinione valutativa su una scala tra molto e per nulla, distribuita in una matrice.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Dall'analisi delle risposte è emerso come gli aspetti economici siano i più importanti nella scelta di una casa, sia per quanto riguarda il prezzo di acquisto, che le spese per i consumi entrambi pari a un 63% delle risposte. Il grafico in Figura 2.16 mostra come un 58% è stato selezionato per la presenza di incentivi che possano coprire parte dell'investimento. L'aspetto economico è seguito successivamente da un 56% per la classe energetica dell'immobile e da un 54% per le dimensioni dell'appartamento. I fattori su cui è posta meno attenzione risultano la personalizzazione estetica e l'età dell'immobile.

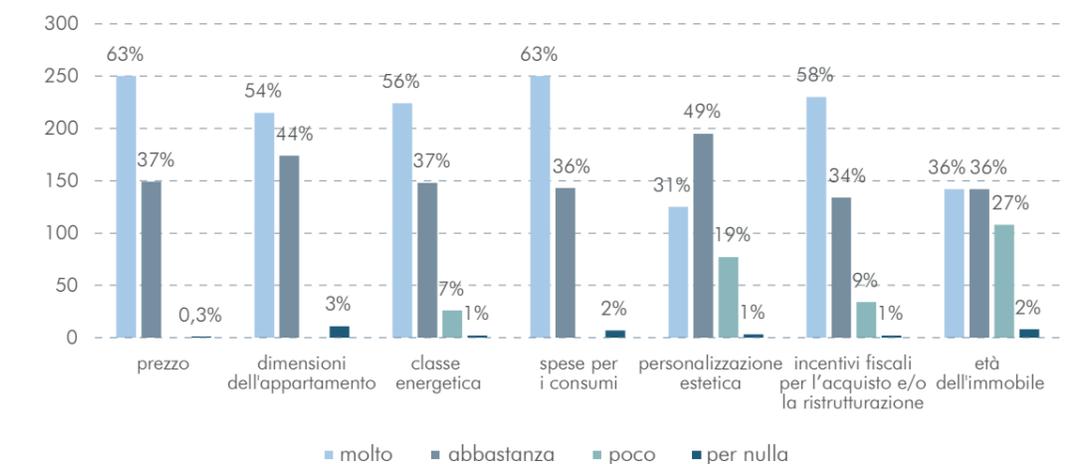


Figura 2.16: Grafico sugli aspetti a cui i partecipanti al sondaggio conferiscono maggior importanza nella scelta di un'abitazione.

## Domanda 11

**Per rispondere alle tue esigenze familiari, quali pensi possano essere le dimensioni più adatte della tua futura abitazione?**

### La domanda

Un parametro che l'italiano considera nell'acquisto di una casa riguarda la dimensione dell'appartamento che deve rispettare le esigenze della propria famiglia.

### La risposta

Le opzioni di risposta proposte rispecchiano i tagli di immobili previsti dall'Istat per il "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011"<sup>9</sup>.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Il grafico in Figura 2.17 mostra come la scelta che rappresenta la superficie ideale degli intervistati ricade su un taglio di immobile compreso tra i 120 e i 149 m<sup>2</sup>, registrando un 36%. Segue poi con un 24% la dimensione compresa tra i 100 e i 119 m<sup>2</sup>, mentre risultano i meno selezionati i tagli inferiori ai 60 m<sup>2</sup>.

Risulta interessante ragionare sul rapporto che esiste tra la superficie ideale dichiarata dai soggetti intervistati e la composizione dei loro nuclei familiari. Come è evidenziato dal grafico in Figura 2.18, il confronto permette di testimoniare come le abitazioni con superfici superiori ai 100 m<sup>2</sup> siano predilette dai nuclei familiari composti da coppia con figli, mentre man mano che il taglio dell'immobile si riduce, diminuisce anche il numero di componenti della famiglia. In particolare, la preferenza per alloggi di dimensione inferiore ai 60 m<sup>2</sup> è maggiormente esplicitata dagli individui che vivono da soli.

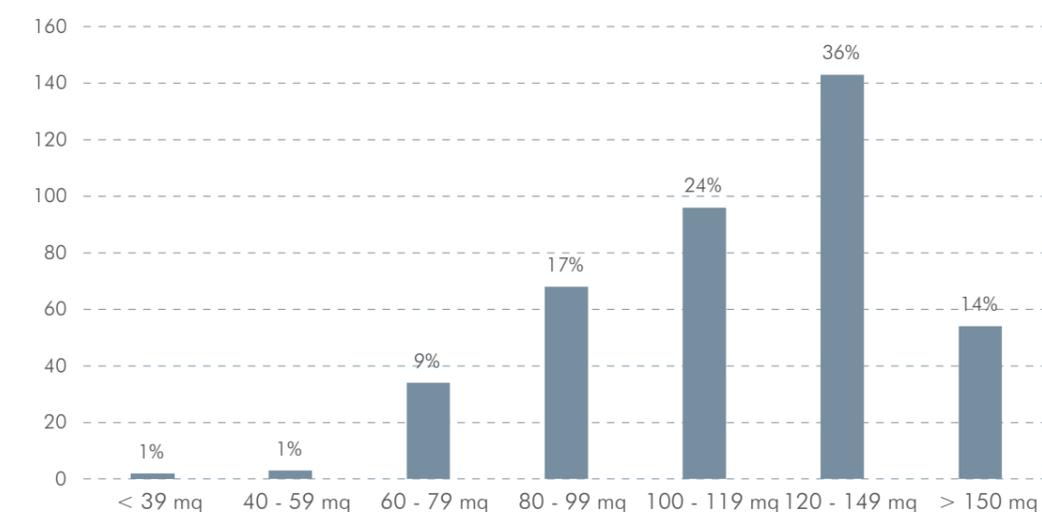


Figura 2.17: Grafico sulle dimensioni per la propria abitazione futura ritenute dai partecipanti al sondaggio più adatte a soddisfare le esigenze familiari.

<sup>9</sup> ISTAT, "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", 9 ottobre 2011, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>, consultato il 28/05/2021.

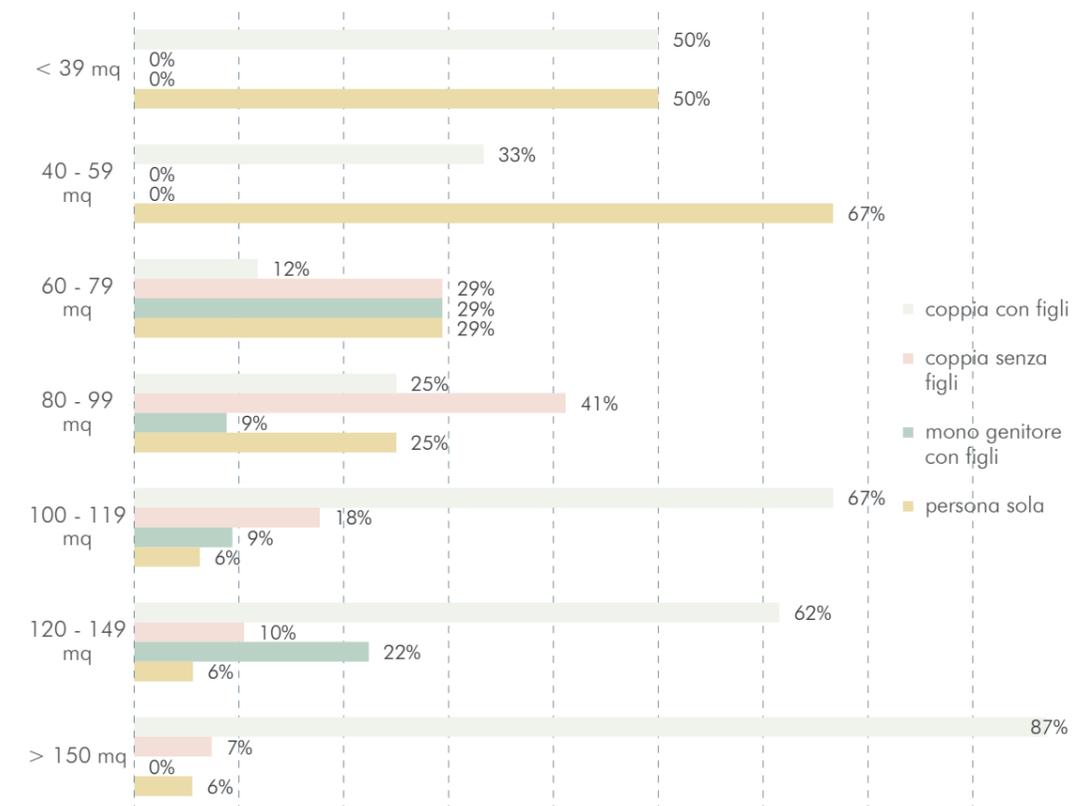


Figura 2.18: Confronto tra la scelta delle dimensioni ideali della propria abitazione futura in base alla composizione del proprio nucleo familiare.

## Domanda 12

**Se ti venisse proposto un piano di ristrutturazione “all inclusive” affidato ad un professionista, che ti permettesse di risparmiare rispetto all’acquisto di una casa nuova, quanto ti sentiresti invogliato a comprare una casa da ristrutturare?**

### La domanda

La domanda proposta è stata scelta per comprendere l’esistenza di una possibile soluzione alla poca sicurezza che si potrebbe riscontrare nell’acquisto di una casa da ristrutturare, nel momento in cui si introduce la figura di un professionista che coordina e organizza l’intera operazione, costituendo perciò un supporto tecnico all’intervento di ristrutturazione successivo all’acquisto.

### La risposta

La risposta consiste nello scegliere il grado di interesse espresso attraverso la scala di valutazione da molto a per nulla.

### L’elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Il riscontro di questa domanda, mostrato in Figura 2.19, prevede una maggioranza che potrebbe essere interessata alla proposta, contando un 44% sia per la selezione “molto” che per “abbastanza”. Solo l’1% ha dichiarato di non essere per nulla interessato a questa ipotesi.

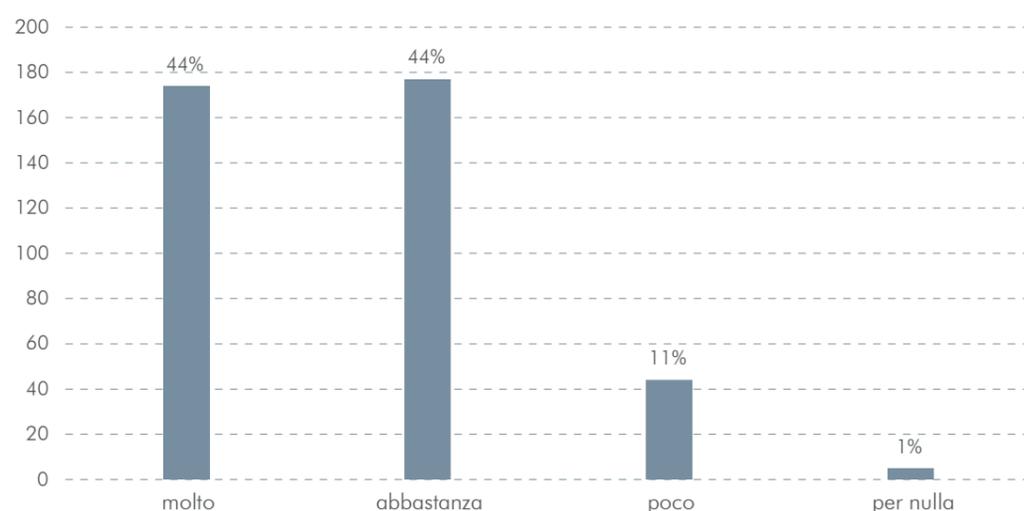


Figura 2.19: Grafico sul grado di interesse nell’acquisto di una casa da ristrutturare nel momento in cui si adopera una formula di ristrutturazione “all inclusive”.

## Domanda 13

**Vuoi ristrutturare la casa che hai appena acquistato. Scegli massimo 4 interventi che ritieni essenziali per la tua nuova casa.**

### La domanda

La domanda ha l’intenzione di comprendere le priorità degli italiani nel momento di un intervento di ristrutturazione della propria abitazione. Da questo ne deriva l’identificazione di quegli aspetti della casa a cui viene attribuito maggiore interesse.

### La risposta

Anche per questa domanda le opzioni di risposta prevedono aspetti che toccano ambiti diversi, come l’attenzione verso l’estetica e la funzionalità interna all’alloggio o verso il comfort e il benessere ricercato all’interno tramite un occhio di riguardo alle prestazioni energetiche. Per ottenere un quadro più generale, ogni partecipante è stato invitato a selezionare un massimo di quattro risposte.

### L’elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Come è possibile osservare in Figura 2.20, la tipologia di intervento maggiormente selezionata consiste nella sostituzione degli infissi esterni con un 20% delle risposte, seguita dal rifacimento del bagno con un 17%. Gli aspetti energetici individuati nella sostituzione della caldaia e nell’installazione dell’isolamento esterno sono subito successivi con percentuali entrambe pari al 12%. Gli interventi meno selezionati sono la sostituzione dell’arredamento e l’installazione dell’aria condizionata.

Risulta interessante approfondire la tipologia di scelta degli interventi selezionati per risalire alla tendenza dei soggetti intervistati verso i temi dell’efficientamento energetico e della personalizzazione estetica. Attraverso l’analisi delle combinazioni delle scelte effettuate, sono stati individuati quelle selezioni che, includendo operazioni di sostituzione degli infissi, sostituzione della caldaia ed installazione dell’isolamento termo-acustico delle pareti esterne, risultano più orientate verso l’ambito energetico. Al contrario, è stata creata la combinazione di tipo estetico che comprende il rifacimento delle pavimentazioni, il rifacimento del bagno e la modifica della disposizione degli spazi interni. Le altre combinazioni raccolte sono state accorpate all’interno di una categoria che rappresenta una tipologia di intervento che coniuga entrambi i temi. Dal grafico in Figura 2.21 è possibile notare come nonostante sia presente un 16% di ricerca di una ristrutturazione esclusivamente di carattere energetico ed un 10% di interesse verso aspetti puramente estetici, il 74% dei partecipanti ha optato per operazioni che includono entrambi gli obiettivi.

## Domanda 14

**Se dovessi acquistare una casa di 100 m<sup>2</sup> nei prossimi 2-3 anni con un budget massimo di 230.000 €, cosa sceglieresti di comprare?**

### La domanda

Per cercare di far immedesimare il partecipante del sondaggio in una situazione realistica e concreta di un acquisto di una casa, in questa domanda si è proposto un caso specifico esplicitando alcuni fattori come la dimensione, il budget e la tempistica di acquisto.

### La risposta

Sono stati sviluppati tre casi riconducibili ad un alloggio nuovo, ristrutturato e da ristrutturare, ciascuno caratterizzato da un prezzo di acquisto e una classe energetica decrescenti, ma un costo delle spese annuali di riscaldamento crescente. Inoltre, sono stati inseriti due variabili riguardo il rischio di sfioramento del budget prefissato e la presenza o meno di agevolazioni fiscali per l'acquisto, che entrambi aumentano dall'alloggio nuovo a quello da ristrutturare.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Nonostante si sia riscontrato che un 45% degli utenti non sia intenzionato all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 2-3 anni, dall'analisi dei dati restanti e dalla creazione del grafico in Figura 2.22 è emerso che il 28% opterebbe per l'acquisto di una casa nuova, mentre per una ristrutturata o da ristrutturare entrambe le percentuali risultano rispettivamente pari al 14% e al 13%.

Confrontando le scelte della tipologia di acquisto con le diverse fasce di età dei partecipanti al sondaggio, è possibile, inoltre, comprendere dal grafico in Figura 2.23 come la maggior parte dei soggetti di età inferiore ai 40 anni ha dichiarato di essere interessato all'acquisto di un alloggio di nuova costruzione, in particolare con percentuali rispettive pari al 50% e al 63%. L'acquisto di un'abitazione da ristrutturare, al contrario, è stato preferito dai partecipanti con età superiore ai 41 anni.

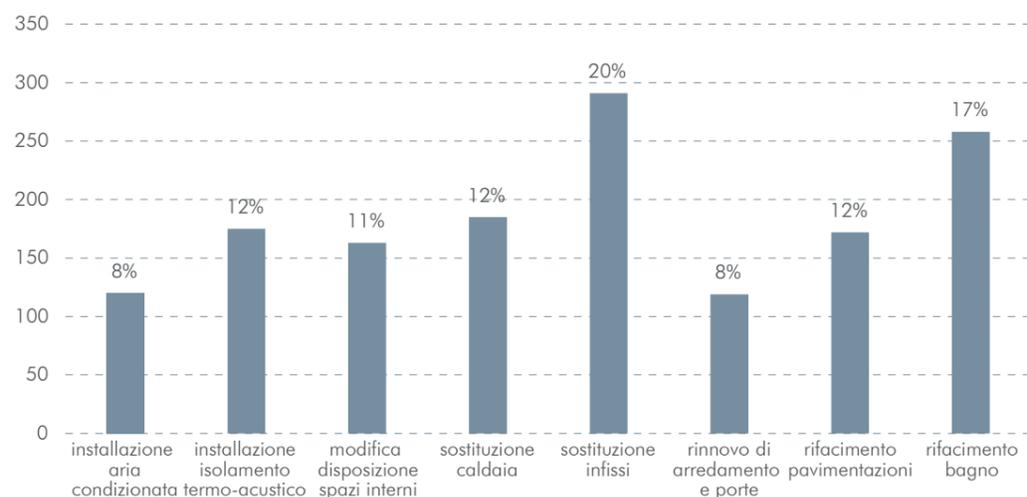


Figura 2.20: Grafico sugli interventi ritenuti dai partecipanti al sondaggio essenziali nella ristrutturazione dell'abitazione appena acquistata.

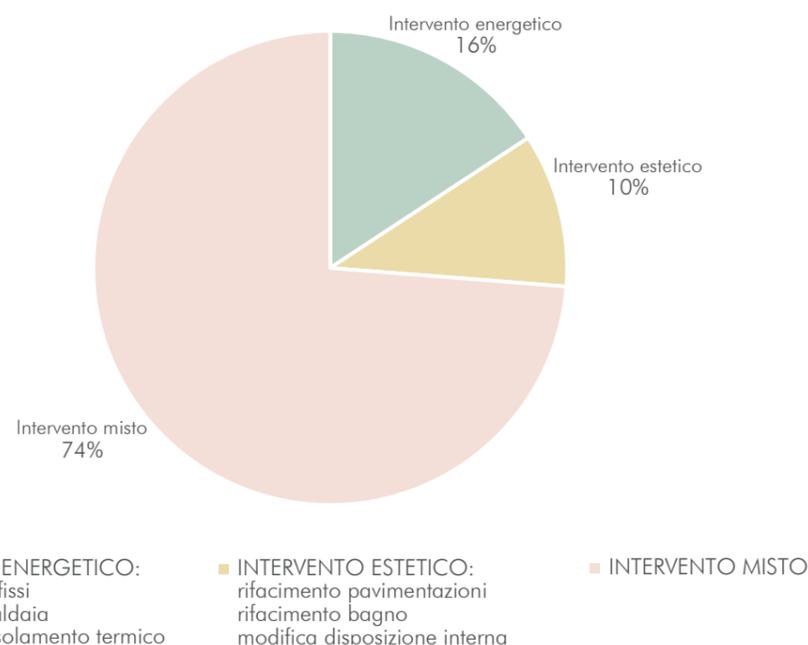
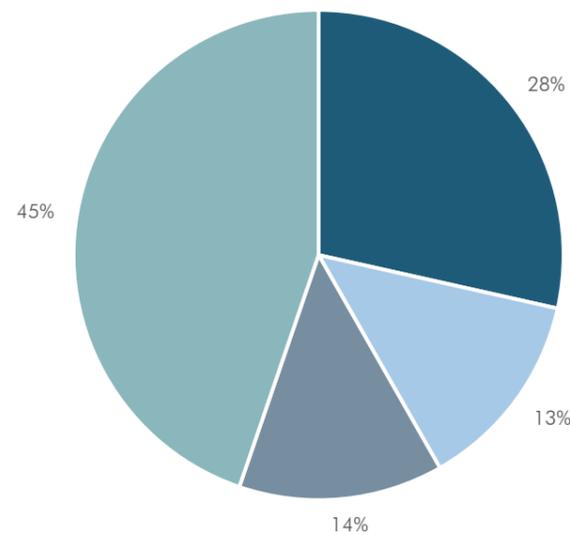


Figura 2.21: Confronto tra le combinazioni di interventi scelti dai partecipanti al sondaggio per ristrutturare la propria abitazione appena acquistata.



- casa nuova= 230 000€ - classe A: 300€/anno riscaldamento - basso rischio di sfiorare il budget - poche agevolazioni
- casa ristrutturata = 175 000€ - classe B: 1000€/anno riscaldamento - medio rischio di sfiorare il budget - poche agevolazioni
- casa da ristrutturare= 130 000€ - classe G: 3000€/anno riscaldamento - alto rischio di sfiorare il budget - tante agevolazioni
- non ho intenzione di acquistare casa nei prossimi 2-3 anni

Figura 2.22: Grafico sulla scelta della tipologia di abitazione da acquistare.

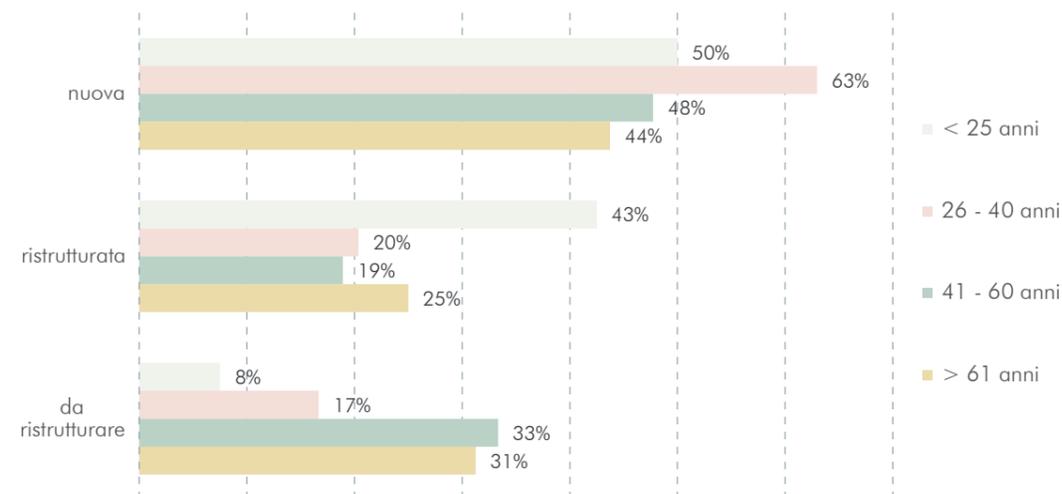


Figura 2.23: Confronto tra le diverse fasce di età riguardo la scelta di acquisto tra una casa nuova, ristrutturata e da ristrutturare.

### 2.4.1 Osservazione sulla sezione "La tua abitazione futura"

Una volta elaborati i dati della seconda sezione tematica del sondaggio e osservando le proposte presenti sul mercato immobiliare, è possibile ricondurre i diversi immobili in tre categorie in base sia all'epoca di costruzione che allo stato di manutenzione. Valutare diversi fattori riguardo una casa nuova, ristrutturata e da ristrutturare è stato il passaggio successivo all'individuazione dei giudizi personali sulla propria abitazione.

Nonostante molta attenzione venga attribuita agli aspetti estetici di un'abitazione, è interessante notare come molti si stiano sensibilizzando verso i temi del risparmio energetico. Da un lato questa tendenza può derivare da una maggiore attenzione verso la sostenibilità ambientale riducendo consumi e quindi emissioni. Dall'altro lato, però, non si deve dimenticare che questa attenzione all'ambiente indirettamente influisce sugli aspetti economici che dal sondaggio è emerso essere ritenuti i più importanti in assoluto nell'acquisto di una casa.

In linea con le aspettative, l'acquisto di un immobile da ristrutturare rimane una scelta che può includere perplessità e dubbi, che potrebbero essere meno presenti nella scelta di un'abitazione di nuova costruzione. Per ovviare a queste incertezze che potrebbero emergere, la proposta di una ristrutturazione "all inclusive", completa quindi di organizzazione, progettazione e gestione totalmente in mano a professionisti, può essere una valida soluzione che possa invogliare ad un maggiore interesse verso l'acquisto e la successiva riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente.

Diversamente dalle aspettative, invece, risulta interessante come nel momento di un lavoro di ristrutturazione di un alloggio, gli aspetti su cui i proprietari hanno un maggior interesse ad intervenire riguardano non solo l'aspetto estetico rinnovato tramite il rifacimento del bagno o delle pavimentazioni, ma anche l'ampio tema dell'efficientamento energetico, operando su infissi, caldaia ed isolamento termico dell'involucro esterno. Questo è un ulteriore supporto alla già presente e sempre più in crescita consapevolezza della popolazione riguardo l'importanza di un miglioramento delle prestazioni energetiche di ogni alloggio.

Quando viene chiesto di scegliere tra una casa nuova, ristrutturata o da ristrutturare è evidente come le persone siano protese verso un minor rischio di sfioramento del budget, un'alta classe energetica e basse spese di gestione, nonostante l'alto prezzo iniziale di acquisto, che perciò assume una minor rilevanza. È, invece, ridotta la quantità di coloro che riescono ad intravedere il risultato finale di un'abitazione che attraverso interventi di ristrutturazione per quanto possibile incentivati, può ambire a equivalere ad una casa nuova.

## 2.5 SEZIONE 3: IL SUPERBONUS 110%

- d15** Hai mai sentito parlare di questo argomento?
- d16** Che livello di conoscenza hai riguardo i diversi incentivi attualmente presenti per le ristrutturazioni?
- d17** Secondo te, servirebbero più comunicazioni/informazioni su questi incentivi e sull'effetto sul settore delle costruzioni?
- d18** Quanto ti sentiresti invogliato a comprare una casa che possa usufruire di incentivi pubblici come il Superbonus 110%?
- d19** Quali motivazioni ti spingerebbero a voler usufruire del Superbonus 110%?
- d20** Quali motivazioni ti spingerebbero a non voler usufruire del Superbonus 110%?
- d21** Se volessi decidere di ristrutturare la tua casa, con quali presupposti avvieresti i lavori?

## Domanda 15

## Hai mai sentito parlare di questo argomento?

## La domanda

La prima domanda di questa sezione è stata necessaria per cercare di capire a livello generale la consapevolezza dell'esistenza del tema del Superbonus 110%.

## La risposta

Le opzioni sono state semplicemente individuate nella risposta affermativa, negativa e per possibili dubbi è stata inserita anche l'opzione "non saprei".

## L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Come mostra il grafico in Figura 2.24, il 92% dei partecipanti dichiara di aver già sentito parlare del tema, mentre due piccole percentuali pari al 5% e al 3% dichiarano rispettivamente di non averne mai sentito parlare e di avere dubbi a riguardo.

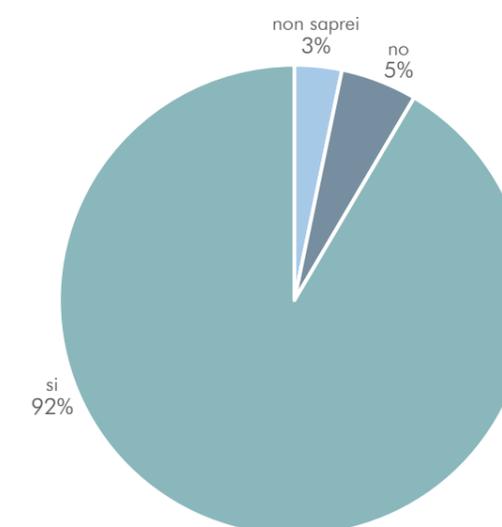


Figura 2.24: Grafico sulla consapevolezza dei partecipanti al sondaggio sull'esistenza del tema del Superbonus 110%.

## Domanda 16

**Che livello di conoscenza hai riguardo i diversi incentivi attualmente presenti per le ristrutturazioni?**

### La domanda

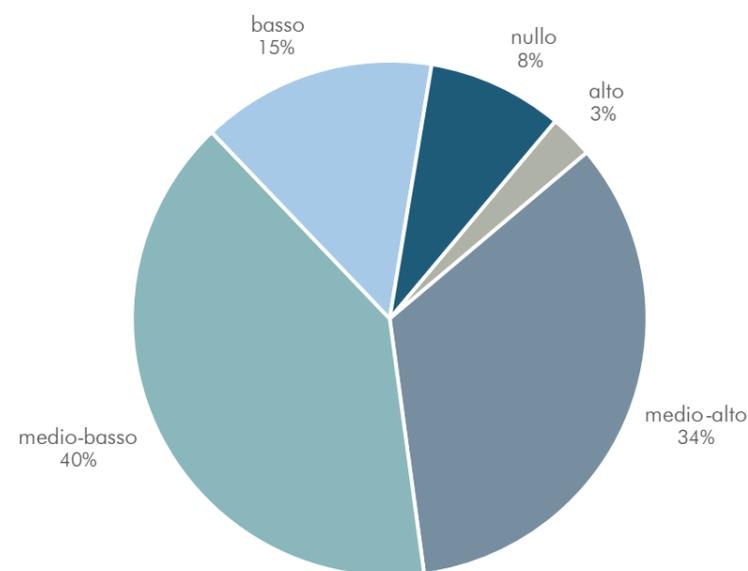
Questa domanda è specifica per capire il livello di conoscenza del tema indagato, non solo riguardo il Superbonus 110%, ma anche i diversi incentivi che esistono per gli interventi di ristrutturazione.

### La risposta

Per considerare i diversi gradi di conoscenza in modo più approfondito, sono state proposte diverse ipotesi specifiche dall'alta conoscenza professionale, fino alla totale disinformazione sul tema passando da livelli intermedi, come il medio-alto, medio-basso e basso. In ogni opzione è stato inserito esempi concreti per una migliore interpretazione.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Il grafico in Figura 2.25 mostra come gran parte dei partecipanti possiede un livello di conoscenza del tema medio, in particolare un 40% medio-basso e un 34% medio-alto. Solo 3% è esperto, mentre il 15% dichiara di possedere un basso livello di conoscenza e ancora l'8% nullo.



- alto: sono un esperto, lavoro nel settore edile e mi occupo di questo
- medio - alto: sono interessato e mi sono informato attraverso professionisti, siti e riviste di settore
- medio - basso: sono potenzialmente interessato, ma non penso di essere abbastanza informato
- basso: non sono informato, mi farò eventualmente consigliare da un professionista
- nullo: non saprei, al momento non sono interessato

Figura 2.25: Grafico sul livello di conoscenza proprio dei partecipanti al sondaggio sui diversi incentivi attualmente presenti per le ristrutturazioni.

## Domanda 17

**Secondo te, servirebbero più comunicazioni/informazioni su questi incentivi e sull'effetto sul settore delle costruzioni?**

### La domanda

Per comprendere il livello di interesse della popolazione nei confronti del tema degli incentivi pubblici, all'interno del sondaggio è stato chiesto se attualmente le informazioni divulgate su questo argomento fossero sufficienti a comprenderne il significato e le conseguenze sul settore edilizio.

### La risposta

Anche per questa domanda le opzioni di risposta sono tre, una positiva, una negativa e una dubitativa.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Come mostra la Figura 2.26, il 78% del campione di partecipanti ha dichiarato che occorrerebbe maggiore informazione, mentre il 10% è completamente contrario a questa affermazione, esplicitando di non necessitare di ulteriori comunicazioni. Risulta, comunque, il 12% di partecipanti che si trovano in una posizione dubitativa.

In particolare, dalla Tabella 2.1, è interessante notare come questo maggior parere favorevole sia espresso in modo quasi uniforme sia dai soggetti che dichiarano di possedere un alto livello di conoscenza sul tema degli incentivi pubblici che da coloro che ne possiedono uno basso, rispettivamente per il 74% e l'80%. Queste due categorie derivano dall'accorpamento dei livelli di conoscenza descritti nella domanda precedente, in particolare il primo considera l'alto e il medio-alto grado, mentre il secondo il medio-basso, il basso e il nullo. L'elevata necessità di maggiori informazioni da parte dell'ente pubblico rilevata dai soggetti con alto livello di conoscenza probabilmente dimostra che anche chi ha acquisito numerose informazioni sul tema dichiara la presenza di una ridotta comunicazione divulgata.

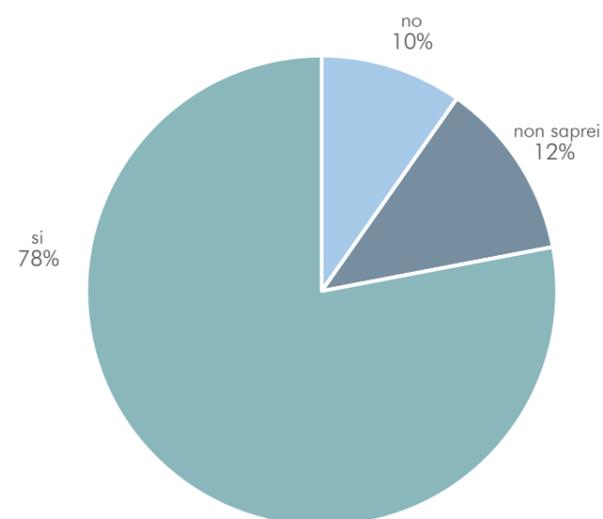


Figura 2.26: Grafico sull'opinione dei partecipanti al sondaggio riguardo la necessità di maggiori comunicazioni e informazioni sul tema degli incentivi sul settore dell'edilizia.

	SI	NO
Alto livello di conoscenza del tema	74%	20%
Basso livello di conoscenza del tema	80%	4%

Tabella 2.1: Confronto tra il livello di conoscenza sul tema degli incentivi pubblici e la richiesta di una maggiore informazione sull'argomento.

## Domanda 18

**Quanto ti sentiresti invogliato a comprare una casa che possa usufruire di incentivi pubblici come il Superbonus 110%?**

### La domanda

Tornando al tema dell'acquisto di una casa, questa domanda è necessaria per capire se il Superbonus 110% possa essere considerato un supporto al sostenere un investimento immobiliare.

### La risposta

Per comprendere il livello di gradimento nell'acquisto di un'abitazione che possa successivamente usufruire di incentivi pubblici, le opzioni di risposta si sviluppano attraverso la scala dal molto al per nulla.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Sebbene l'interesse non sia totalmente rivolto al massimo del gradimento, come si evince dal grafico in Figura 2.27, il 48% dichiara di essere abbastanza invogliato all'acquisto di un'abitazione con la possibilità di usufruire di incentivi, seguiti da un 40% legati al "molto". Soltanto il 3% afferma di non essere per nulla invogliato dalla presenza di agevolazioni fiscali.

Considerando l'accorpamento effettuato già nella precedente domanda riguardo il livello di conoscenza del tema degli incentivi pubblici per le ristrutturazioni, è possibile notare dalla Tabella 2.2 come entrambe le categorie, sia chi ritiene di conoscere l'argomento che chi, invece, non possiede le adeguate informazioni in materia, dichiarano di essere invogliati all'acquisto di un'abitazione che possa successivamente usufruire di incentivi fiscali. Dai dati ricavati si può dedurre, perciò, che, indipendentemente dal livello di conoscenza del tema, si rileva dal sondaggio un generale interesse verso l'opportunità di accedere ad importanti agevolazioni come il Superbonus 110%.

## Domanda 19

### Quali motivazioni ti spingerebbero a voler usufruire del Superbonus 110%?

#### La domanda

La domanda è rivolta all'individuazione delle opinioni della popolazione riguardo l'utilizzo di incentivi fiscali quali il Superbonus 110%. In particolare, questo primo quesito richiede i motivi che potrebbero invogliare ad usufruirne.

#### La risposta

Le risposte variano tra diversi ambiti che possono essere ritenuti positivi per l'avvio di interventi legati all'utilizzo degli incentivi. Si tratta di aspetti estetici, energetici, economici e di comfort a cui attribuire una valutazione da molto a per nulla.

#### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Il grafico in Figura 2.28 mostra come la motivazione che più spingerebbe ad usufruire di incentivi sia la riduzione dei consumi con un 77% di risposte indicanti "molto", seguita da un 66% di interesse per l'aumento del comfort all'interno dell'appartamento. Una discreta importanza viene conferita con un 57% anche all'aumento del valore immobiliare dell'alloggio, mentre il rinnovo dell'estetica esterna è meno influente nella decisione.

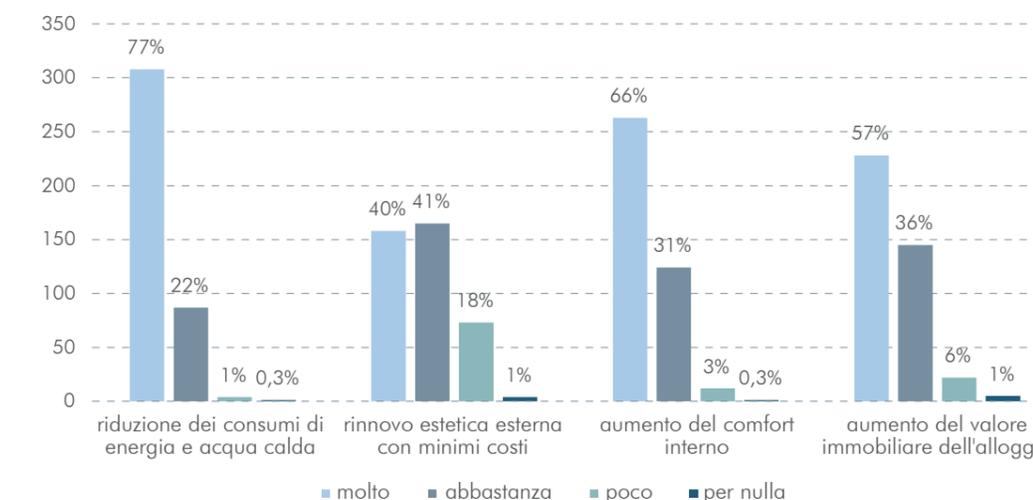


Figura 2.28: Grafico sulle principali motivazioni che spingono i partecipanti al sondaggio all'adozione del Superbonus 110%.

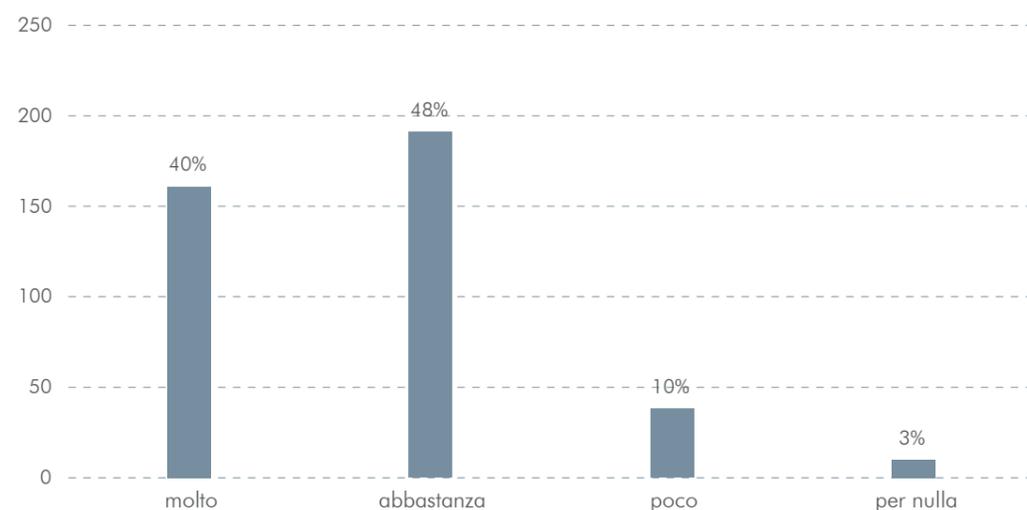


Figura 2.27: Grafico sul grado di interesse dei partecipanti al sondaggio all'acquisto di un'abitazione che possa usufruire di incentivi pubblici come il Superbonus 110%.

	MOLTO/ABBASTANZA	POCO/PER NULLA
Alto livello di conoscenza del tema	92%	8%
Basso livello di conoscenza del tema	85%	15%

Tabella 2.2: Confronto tra il livello di conoscenza sul tema degli incentivi pubblici e l'interesse all'acquisto di un'abitazione che possa usufruire di incentivi.

## Domanda 20

**Quali motivazioni ti spingerebbero a non voler usufruire del Superbonus 110%?**

### La domanda

Con lo stesso principio della domanda precedente, questo quesito è rivolto ad individuare i motivi che frenano gli individui ad avviare interventi di ristrutturazione con l'utilizzo di incentivi.

### La risposta

Le risposte variano tra diversi ambiti che possono essere ritenuti negativi per l'avvio di interventi legati all'utilizzo degli incentivi. Si tratta di aspetti economici, burocratici ed esecutivi a cui attribuire una valutazione da molto a per nulla.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Secondo il grafico in Figura 2.29, l'incertezza nelle pratiche burocratiche rappresenta per il 45% delle risposte il maggior ostacolo verso l'utilizzo del Superbonus 110%, seguito con un 31% e un 20% rispettivamente dall'incertezza per i possibili imprevisti che si possono presentare durante i lavori e dagli eventuali costi elevati di gestione. Il fattore meno influenzante nell'opinione riferita agli incentivi riguarda la poca fiducia nei loro confronti.

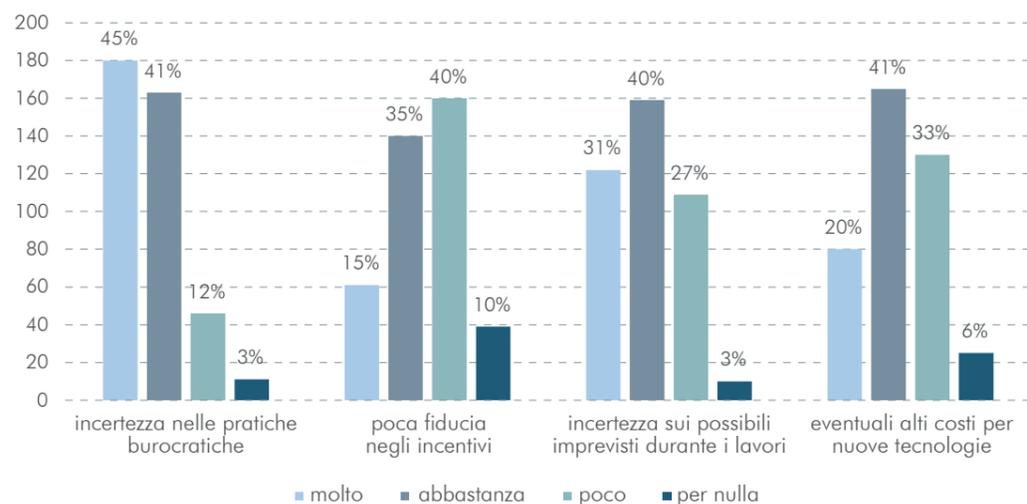


Figura 2.29: Grafico sulle principali motivazioni che non spingono i partecipanti al sondaggio all'adozione del Superbonus 110%.

## Domanda 21

**Se volessi decidere di ristrutturare la tua casa, con quali presupposti avvieresti i lavori?**

### La domanda

La domanda cerca di entrare nella mente dell'italiano per capire l'incidenza degli incentivi sulla decisione di avviare interventi di ristrutturazione.

### La risposta

Le opzioni di risposta propongono tre ipotesi di presenza di agevolazioni, una totale copertura dell'intervento, una parziale o l'assenza.

### L'elaborazione dei dati e i risultati ottenuti

Dal grafico in Figura 2.30, si evince come il 54% dei partecipanti dichiara di poter avviare i lavori di ristrutturazione anche con un parziale finanziamento dei lavori, una discreta quantità pari al 33% avvierebbe i lavori solo se totalmente coperti, mentre solo un 13% anche senza alcuna agevolazione.

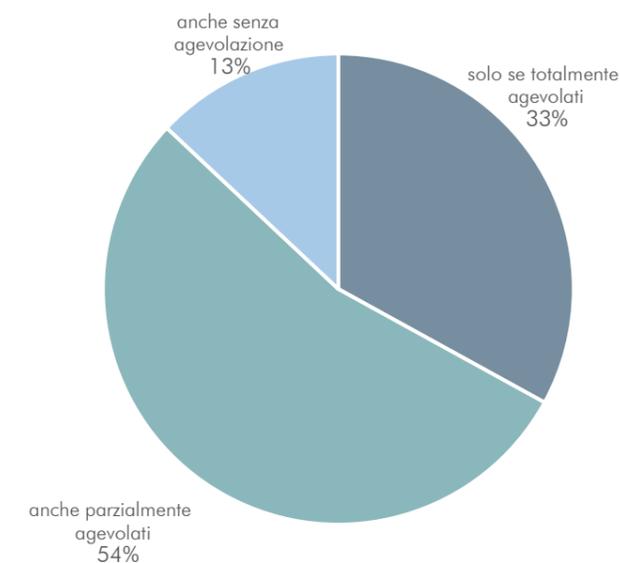


Figura 2.30: Grafico sull'interesse dei partecipanti al sondaggio ad avviare lavori di ristrutturazione in relazione alla presenza di agevolazioni.

### 2.5.1 Osservazione sulla sezione "Il Superbonus 110%"

Osservando che il livello di conoscenza del tema sugli incentivi utilizzati per gli interventi di ristrutturazione è prevalentemente medio, è possibile raccogliere le informazioni ottenute dal sondaggio attraverso la visione di una popolazione che è in grado di esprimere opinioni concrete su un tema su cui possiede delle buone conoscenze, anche se non dettagliate.

Dall'altra parte, essendo tuttavia ridotta la quantità di popolazione che possiede un alto livello di conoscenza del tema, probabilmente, come anche emerge dal sondaggio, sarebbe necessaria una maggiore comunicazione volta a divulgare non solo gli aspetti tecnici rivolti principalmente a professionisti del settore, ma anche aspetti più teorici, ma legati alla praticità nella conoscenza e nell'esecuzione dei lavori. I valori che non rispecchiano queste affermazioni sono comunque rilevanti in quanto rappresentano un 22% tra coloro che non pensano sia necessaria ulteriore comunicazione e chi invece non esprime un'opinione in merito.

Si può affermare che il tema dell'acquisto di un'abitazione è strettamente legato all'utilizzo di incentivi, in quanto dal sondaggio emerge un interesse verso queste agevolazioni che può comportare una migliore attenzione verso il settore delle compravendite e quindi una spinta del mercato residenziale.

Come già si è individuata precedentemente la presenza nelle persone di un'attenzione ai temi energetici ed economici, con l'introduzione di politiche che prevedono l'applicazione di incentivi come il Superbonus 110%, questi interessi ritrovano posizione, amplificandosi. In particolare, però, emerge anche l'ulteriore tema del valore immobiliare che, in seguito agli interventi agevolati, può incrementarsi e diventare una motivazione valida per promuovere i lavori.

Vista la poca sfiducia nei confronti degli incentivi fiscali, il Superbonus 110% e con lui anche le altre agevolazioni presenti attualmente, potrebbero avere alte probabilità di riscontrare una grande approvazione sul territorio nazionale, non essendo emersi eccessivi pregiudizi sulla loro applicazione. Gli unici ostacoli che potrebbero presentarsi nel loro impiego deriverebbero dalle sole complicazioni intrinseche radicate all'interno dello stesso strumento fiscale.

Dal sondaggio emerge che la formula degli incentivi può rappresentare un ottimo motore per promuovere un intervento di ristrutturazione, sia che questi vengano parzialmente o totalmente agevolati. Andrebbe sottolineata una riflessione sul tema della capacità economica di coloro che hanno risposto, in quanto si può ipotizzare che al ridursi della disponibilità economica personale, aumenti la loro richiesta di una maggiore copertura dei costi dei lavori, attraverso lo strumento degli incentivi.

### 2.6 OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SUL SONDAGGIO

Lo strumento del questionario, essendo un metodo quantitativo di raccolta dei dati, risulta adatto per l'elaborazione dei risultati ottenuti da un grande campione di partecipanti, giungendo ad una quantificazione delle informazioni al fine di effettuare un loro trattamento statistico. Come è stato già anticipato nella scelta di questa metodologia di indagine, ulteriori vantaggi nell'utilizzo di un sistema digitale ricadono ad esempio sulla possibilità da parte dell'utente di svolgere il questionario in completa autonomia, secondo le proprie tempistiche. Come spesso accade, la modalità in remoto riesce a creare una sfera privata dentro la quale il soggetto è libero di ragionare ed esprimere la sua vera opinione senza compromettere la propria privacy, poiché è consapevole di mantenere l'anonimato.

Tuttavia, nell'utilizzo di questo strumento si devono considerare anche degli svantaggi dovuti ad esempio ad una eccessiva standardizzazione delle domande che può comportare un'incomprensione o una difficoltà personale nell'immedesimazione nel contesto proposto. Ciò può generare perciò, una non veridicità delle risposte che si allontanano dalla reale percezione del tema da parte del soggetto. Inoltre, è necessario considerare le situazioni durante le quali il partecipante procede alla compilazione del sondaggio, che, influenzandolo, incorrono in una possibile superficialità delle risposte.

Sebbene sia necessario considerare queste piccole criticità, è possibile riscontrare nel sondaggio effettuato un valido strumento di supporto per riuscire ad entrare in contatto con le opinioni degli italiani su determinati temi e ad utilizzarle per condurre i successivi ragionamenti portati avanti nei prossimi capitoli.

---

GLI INTERVENTI DI  
RISTRUTTURAZIONE

### 3.1 PREMESSA

Studiando le tendenze degli italiani all'acquisto di una casa o alla motivazione che può spingerli ad intraprendere lavori di ristrutturazione, è necessario considerare come spesso la loro stessa volontà venga influenzata da diversi aspetti. Sicuramente la condizione in cui si trova il proprio immobile è fondamentale per spingere il proprietario a portare avanti delle riflessioni sulla propria abitazione che possono sfociare ad esempio nella decisione di cambiare casa. In altre occasioni, invece, uno dei fattori più rilevanti per operare degli interventi è l'aspetto estetico. Infatti, dal sondaggio condotto nel 2020 da Houzz & Home Italia sulle "Tendenze nelle ristrutturazioni residenziali nel 2019 e 2020"<sup>1</sup> risulta che per la popolazione di età compresa tra i 25 e i 54 anni la motivazione principale per ristrutturare la propria abitazione appena acquistata è la volontà di personalizzarla, mentre gli italiani di età superiore ai 55 anni preferiscono ristrutturare la propria casa attuale per risolvere problemi di danneggiamento o deterioramento<sup>2</sup>.

Ho recentemente comprato casa e voglio personalizzarla		Risolvere problemi di deterioramento/danneggiamento	
25 - 39	<b>51%</b>	25 - 39	<b>20%</b>
40 - 54	<b>34%</b>	40 - 54	<b>23%</b>
55 - 74	<b>15%</b>	55 - 74	<b>32%</b>

Tabella 3.1: Le due principali motivazioni delle ristrutturazioni della propria casa in base alla fascia di età. Fonte: Houzz & Home Italia, "Tendenze nelle ristrutturazioni residenziali nel 2019 e 2020".

Vista la sua influenza nella decisione di intervenire sul proprio immobile, è importante, a questo punto, ragionare sul patrimonio immobiliare che oggi si ha di fronte, cercando di osservarlo da più punti di vista possibili e considerando che ogni edificio possiede una propria vita che nel tempo può essere compromessa.

<sup>1</sup> Houzz & Home Italia, "Tendenze nelle ristrutturazioni residenziali nel 2019 e 2020", 28 settembre 2020, <https://www.houzz.it/magazine/2020-ricerca-houzz-e-home-italia-ristrutturazioni-residenziali-stsetivw-vs~135008820>, consultato il 28/05/2021.

<sup>2</sup> "La ricerca Houzz & Home è il più grande studio annuale riguardante le ristrutturazioni, le costruzioni e gli arredi residenziali. Questa edizione si riferisce a una vasta gamma di interventi realizzati nel 2019 [...], nonché gli interventi previsti per il 2020. Il questionario di 160 domande è stato somministrato agli utenti maggiorenni registrati su Houzz. Il campione italiano è composto da 6.548 rispondenti di cui 5.738 proprietari di casa, tra questi 1.461 hanno ristrutturato la propria abitazione principale nel 2019." Houzz & Home Italia, "Tendenze nelle ristrutturazioni residenziali nel 2019 e 2020", 28 settembre 2020, p. 12, [www.houzz.it/magazine/2020-ricerca-houzz-e-home-italia-ristrutturazioni-residenziali-stsetivw-vs~135008820](https://www.houzz.it/magazine/2020-ricerca-houzz-e-home-italia-ristrutturazioni-residenziali-stsetivw-vs~135008820), consultato il 28/05/2021.

### 3.2 LO STOCK DI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA

Come è stato descritto in precedenza, spesso il mercato immobiliare, soprattutto negli ultimi anni, è riuscito a superare quegli ostacoli derivati dalla situazione economica italiana, riuscendo sempre a rimanere abbastanza attivo. Tuttavia, il peggior limite con cui oggi si deve confrontare riguarda proprio la condizione in cui si trovano gli edifici oggetto delle compravendite. Spesso capita che questi non siano più in grado di rispondere alle esigenze e alle funzioni per cui sono stati concepiti non riuscendo più a stare al passo con il continuo mutamento della domanda immobiliare da soddisfare.

Riferendosi al solo comparto residenziale, si comprende come si abbia a che fare con una quantità importantissima di edificato. Infatti, come illustrato nello schema in Figura 3.1, dei 15 milioni di edifici che costituiscono il patrimonio edilizio italiano registrati dal Cresme fino al 2016<sup>1</sup>, 11,9 milioni appartengono al comparto residenziale “destinati unicamente all’abitare o a un mix di attività residenziali ed economiche”<sup>2</sup> e pari quindi al 79,3% dello stock edilizio nazionale. Effettuando un breve affondo nello studio che è stato svolto, è curioso notare inoltre come la maggior parte di questi edifici residenziali, per ben il 76,5%, siano mono o bifamiliari, quindi di piccole dimensioni.

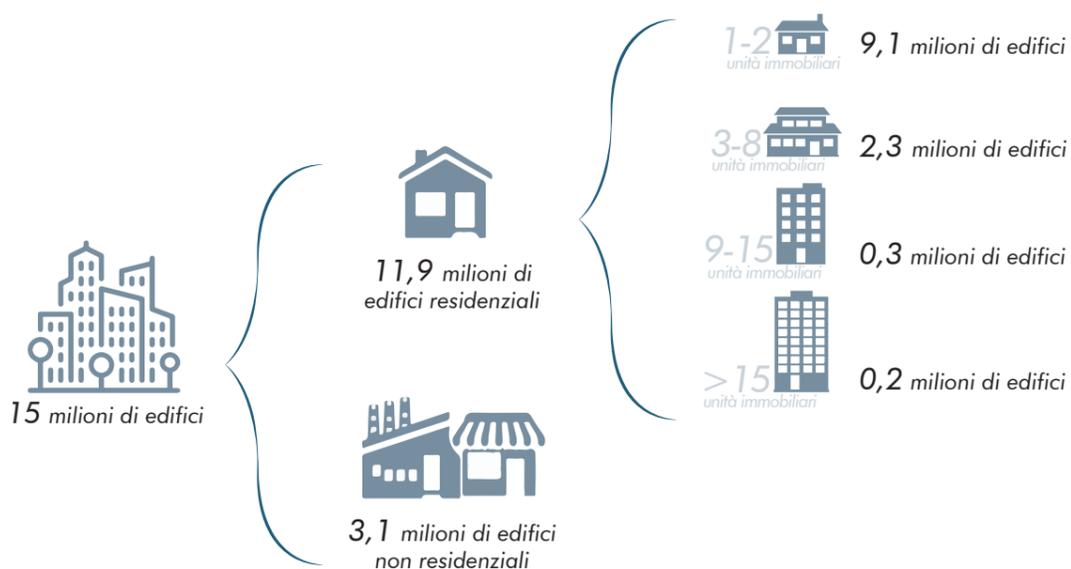


Figura 3.1: Schema dello stock di immobili in Italia.

L’attenzione più urgente che si dovrebbe rivolgere oggi a questi immobili riguarda il loro stato di obsolescenza dovuto a un’età ormai avanzata che, tuttavia, non è stata sufficiente a generare un interesse per le condizioni statiche e strutturali degli edifici tale da provvedere a importanti interventi di manutenzione. L’età è, perciò, un elemento

1 Cresme Ricerca Spa ha condotto insieme al Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (CNAPPC) la ricerca “Chi ha progettato l’Italia? Ruolo dell’architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano”, pubblicata a Roma nell’ottobre 2017 - <http://www.casaportale.com/public/uploads/281017%20Cnappc%20Cresme%20sintesi%20ricerca%20Chi%20ha%20progettato%20l%20Italia.pdf>, consultato il 11/05/2021.

2 Cresme Ricerca Spa e CNAPPC, “Chi ha progettato l’Italia? Ruolo dell’architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano”, 2017, Roma, p.4

fondamentale da considerare quando si parla di un edificio, in quanto è un fattore che ne condiziona fortemente l’utilizzo.

Molti sono gli enti che conducono analisi e statistiche con l’obiettivo di individuare e fornire dati sempre più aggiornati sull’età del patrimonio immobiliare italiano.

Ad esempio, secondo la ricerca del CRESME sopracitata, degli 11,9 milioni di edifici ad uso abitativo che costituiscono il patrimonio abitativo italiano, quasi 2,15 milioni sono stati costruiti prima del 1919, 1,66 milioni tra il 1946 e il 1960 e quasi ben 4 milioni di edifici sono stati realizzati tra gli anni del boom economico e la fine degli anni Settanta e ormai possiedono tra i 40 e i 60 anni. Come è stato descritto in precedenza durante lo studio sull’evoluzione del mercato immobiliare, ma come dimostra ancora più efficacemente la Tabella 3.2 elaborata dal Cresme<sup>3</sup>, da quegli anni in avanti la produzione di immobili in Italia è andata via via riducendosi, lasciando il patrimonio abitativo caratterizzato da una maggioranza di edificato antecedente gli anni Ottanta.

TAB. 2.2. EPOCHE DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ITALIA

Epoca di costruzione	Stock	% sullo stock 2018	Incremento dello stock nel periodo	Anni di età degli edifici	Incremento medio annuo dello stock
Ante 1918	2.150.000	17,3	2.150.000	Più di 102 anni	
1919-1945	3.530.000	28,3	1.380.000	Tra 102 e 75 anni	51.111
1946-1960	5.190.000	41,7	1.660.000	Tra 75 e 60 anni	110.667
1961-1970	7.160.000	57,5	1.970.000	Tra 60 e 50 anni	197.000
1971-1980	9.140.000	73,4	1.980.000	Tra 50 e 40 anni	198.000
1981-1990	10.430.000	83,8	1.290.000	Tra 40 e 30 anni	129.000
1991-2000	11.230.000	90,2	800.000	Tra 30 e 20 anni	80.000
2001-2010	12.187.000	97,9	957.000	Tra 20 e 10 anni	95.700
2011-2019	12.453.000	100,0	266.000	Meno di 10 anni	29.556

Tabella 3.2: Epoche di costruzione degli edifici residenziali in Italia - Elaborazione CRESME su dati ISTAT e CRESME.

Un altro ente fondamentale da considerare quando si tratta di riportare dati quantitativi su un determinato tema è sicuramente l’ISTAT che, all’interno del “15° Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni” condotto nel 2011<sup>4</sup> fornisce quantità precise di edificato divise in base all’epoca di costruzione. Il grafico in Figura 3.2 elaborato sui dati ISTAT mostra come i valori delle abitazioni costruite nei diversi periodi indicati si avvicinano a quelli raccolti dal Cresme. Il patrimonio immobiliare residenziale individuato dall’Istat è pari a circa 12.187.698 edifici, di cui il 74% è antecedente al 1980. In particolare, poco più di 1,8 milioni di edifici appartengono a un’epoca precedente il

3 Tabella 2.2 riportata nel “Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell’impatto delle misure di incentivazione”, pubblicato il 26 novembre 2020 dalla Camera dei Deputati in collaborazione con il Cresme, <https://www.camera.it/temiap/2020/11/26/OCD177-4699.pdf>, consultato il 11/05/2021.

4 ISTAT, “15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni”, condotto il 9 ottobre 2011, [http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA\\_EDIFICIRES](http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_EDIFICIRES), consultato il 11/05/2021.

1918, circa 3 milioni sono stati costruiti tra il 1919 e il 1960 e bene 4,1 milioni nel ventennio che coprono gli anni Sessanta e Settanta. Dal 1980 fino al 2011, anno del Censimento dell'Istat, la quantità di costruito si è notevolmente ridotta, raccogliendo circa 3 milioni di edifici ad uso abitativo in 30 anni, pari al solo 26% di tutto il patrimonio residenziale.

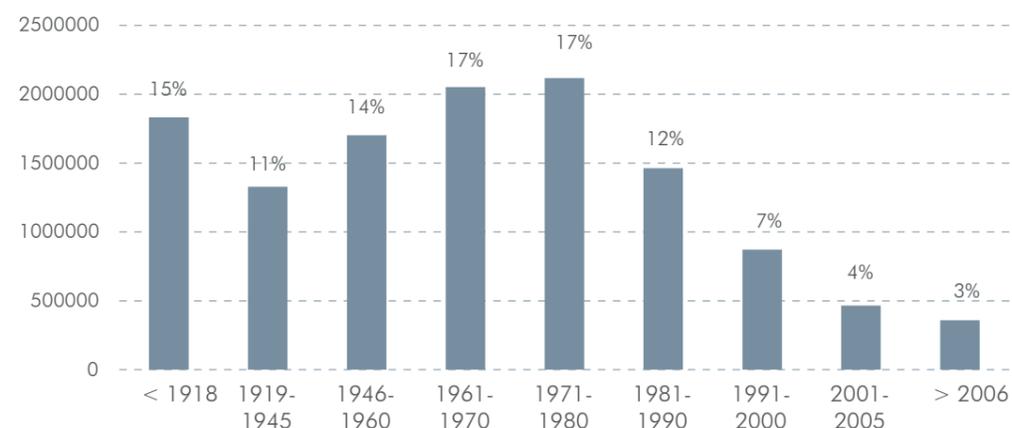


Figura 3.2: Il patrimonio residenziale in relazione alle epoche di costruzione - elaborazione su dati ISTAT.

Attraverso l'elaborazione dei dati raccolti dagli enti citati, probabilmente si riesce a comprendere la reale situazione in cui ci troviamo oggi, dovendoci confrontare con fabbricati che per circa due terzi sono stati costruiti da più di 50 anni. Considerando la durata media di ogni componente di un prodotto edilizio, è noto come l'aspettativa di vita media di un edificio sia pari a circa 60 anni, valore che si sta iniziando ad incontrare sempre più di frequente.

### 3.3 LO STATO DI CONSERVAZIONE

Nel paragrafo precedente si è testimoniato come l'età di un immobile influisca significativamente sul suo utilizzo, ma l'età rappresenta anche il fattore che più determina lo stato di conservazione in cui verte l'edificio e con cui ogni individuo si deve confrontare, sia nella vita all'interno della propria abitazione, che nella scelta di una nuova.

Con l'obiettivo di conoscere il patrimonio abitativo italiano, il CRESME ha condotto nel 2012 un'indagine campionaria presso 4074 famiglie italiane<sup>5</sup>. Tra le abitazioni indagate presenti all'interno delle città, che secondo l'indagine sono anche quelle dove si riscontra un livello di degrado maggiore, il grafico in Figura 3.3 mostra come circa il 17% sia soggetto a degrado del cornicione, il 26% a crepe o fessure sulle pareti, il 26% a tracce di umidità e l'11% ad affioramento di ruggine.

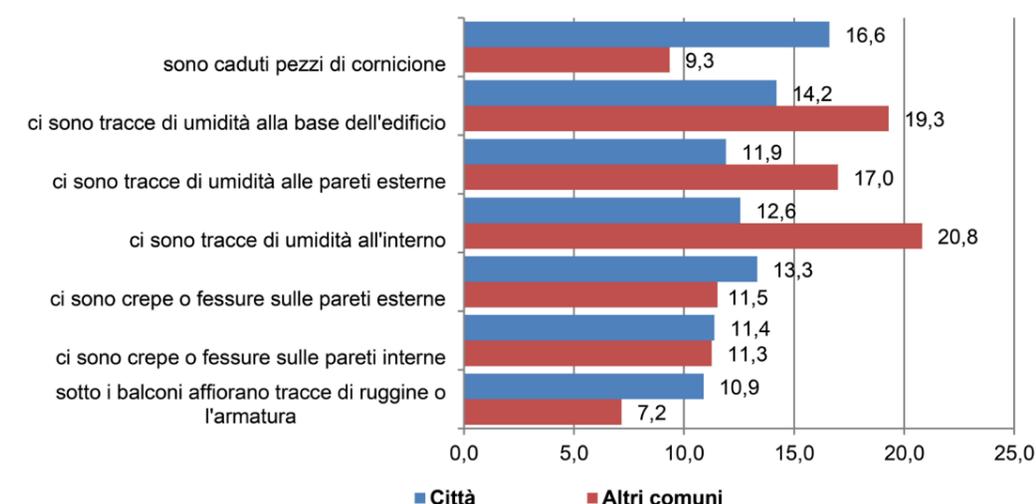


Figura 3.3: Segnali di degrado negli edifici e nelle abitazioni - Elaborazione CRESME su indagine CRESME 2012.

Secondo i dati elaborati in seguito all'indagine, la maggior parte degli interventi di miglioramento energetico effettuati dopo il 2000 ha riguardato per quasi il 50% delle abitazioni la sostituzione della caldaia, mentre la restante metà si è rivolta ad azioni quali la sostituzione dei condizionatori, degli infissi, dei radiatori e solo un 5% è intervenuto su impianti per la produzione di energia o sull'isolamento esterno.

Per comprendere le condizioni in cui verte un immobile, è necessario identificare il suo stato di conservazione, azione non così immediata, in quanto i fattori che lo determinano possono essere vari. Fino ad oggi si sono sviluppati diversi metodi di analisi riguardo lo stato di un edificio, che utilizzano prevalentemente una valutazione qualitativa, più che quantitativa.

Un esempio di indicatori che forniscono una valutazione sullo stato di conservazione

<sup>5</sup> CRESME, "Città, mercato e rigenerazione 2012. Analisi di contesto per una nuova politica urbana", 2012, capitolo 5, pp. 107-119.

è fornito dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392<sup>6</sup>, la Legge dell'Equo Canone che disciplina le locazioni di immobili urbani. L'articolo 21 del Capo I individua un coefficiente da applicare all'immobile in base al suo stato di conservazione e manutenzione:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre;

0,60 se lo stato è scadente

A loro volta, questi indici vengono scelti in relazione sia ad alcuni elementi dell'abitazione privata quali "pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento", che ad altri elementi comuni dell'edificio come "accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere". In particolare, analizzando lo stato di ciascuno di queste componenti, l'articolo 21 dichiara:

*Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.*

Un altro esempio di verifica dello stato di conservazione di un immobile viene fornito dall'ISTAT durante la rilevazione degli edifici contenuta all'interno del Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2011 citato in precedenza. Anche qui viene utilizzato un metodo qualitativo, richiedendo al rilevatore un'opinione di massima riguardo lo stato di alcuni elementi costruttivi, sulla cui base attribuire così un giudizio sintetico all'intero edificio. Il soggetto incaricato per la valutazione ha il ruolo di identificare l'edificio o il complesso di edifici da rilevare, compilando per ciascuno una scheda modello dell'edificio creata dall'ISTAT rilevandone le caratteristiche senza applicare una specifica competenza tecnica. In particolare, le componenti da osservare sia dall'esterno che dall'interno sono l'intonaco, gli infissi, gli eventuali danni strutturali e il tetto. All'interno del Manuale della rilevazione<sup>7</sup> sono riportate solo alcune delle possibili combinazioni a titolo esemplificativo in cui si possono trovare gli elementi costruttivi citati, al fine di ottenere questa valutazione. Analizzando le possibilità indicate nella Tabella 3.3 che l'ISTAT riporta nel Manuale, il rilevatore definisce lo stato di conservazione dell'edificio "ottimo" se tutte e tre le componenti si presentano in buono stato e non sono presenti danni strutturali. Il giudizio sull'edificio risulta "buono" se un solo elemento, ad esempio nella tabella è l'intonaco, si rivela deteriorato, mentre risulta "mediocre" se la maggior parte delle componenti sono

6 Legge n. 392 del 27 luglio 1978, "Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani", articolo 21, <https://vademeccum.publicrealestate.it/articoli/legge-27-luglio-1978-n-392-equo-canone-disciplina-delle-locazioni-immobili-urbani#:~:text=392%20E2%80%93%20Equo%20Canone.,delle%20locazioni%20di%20immobili%20urbani&text=La%20durata%20della%20locazione%20avente,essere%20inferiore%20a%20quattro%20anni,consultato%20il%2014/05/2021>.

7 ISTAT, "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni. Manuale della rilevazione", 2011, pp. 80-99, [https://www.unidata.unimib.it/wp-content/pdf/DA0445\\_NM\\_ita.pdf](https://www.unidata.unimib.it/wp-content/pdf/DA0445_NM_ita.pdf), consultato il 14/05/2021.

danneggiate e sono presenti danni strutturali. Infine, lo stato di conservazione dell'edificio è valutato come "pessimo" quando la sola differenza dalla condizione precedente è il degrado di tutti gli elementi.

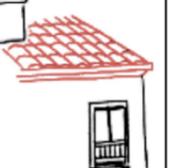
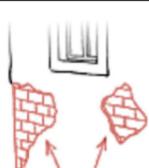
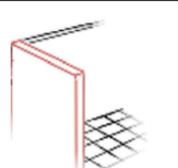
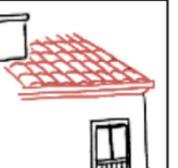
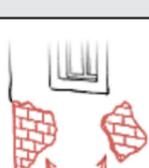
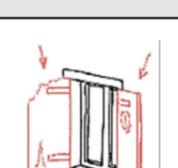
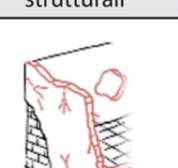
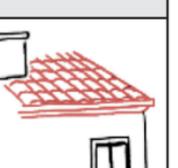
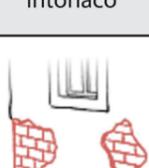
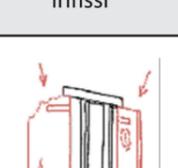
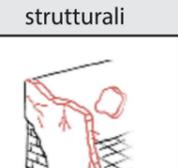
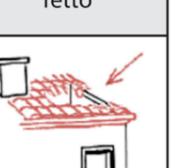
Stato degli elementi				Stato di conservazione dell'edificio
Intonaco	Infissi	Danni strutturali	Tetto	
				→ OTTIMO
in buono stato	in buono stato	assenti	non danneggiato	
Stato degli elementi				Stato di conservazione dell'edificio
Intonaco	Infissi	Danni strutturali	Tetto	
				→ BUONO
deteriorato	in buono stato	assenti	non danneggiato	
Stato degli elementi				Stato di conservazione dell'edificio
Intonaco	Infissi	Danni strutturali	Tetto	
				→ MEDIOCRE
deteriorato	deteriorato	presenti	non danneggiato	
Stato degli elementi				Stato di conservazione dell'edificio
Intonaco	Infissi	Danni strutturali	Tetto	
				→ PESSIMO
deteriorato	deteriorato	presenti	danneggiato	

Tabella 3.3: Possibili combinazioni (non esaustive) sullo stato di conservazione dei quattro elementi costruttivi con il corrispondente giudizio sintetico sullo stato di conservazione dell'edificio - Elaborazione dell'ISTAT.

Si comprende bene come questo giudizio sia un'analisi puramente qualitativa, ovvero risultante da una percezione soggettiva scaturita dalla sola osservazione da parte di un rilevatore che non effettua una vera e propria valutazione tecnica.

I dati raccolti dalla rilevazione dell'ISTAT sugli edifici per il Censimento del 2011 possono essere soggetti a differenti interpretazioni, sia in base alle aspettative di ciascun individuo riguardo la situazione del patrimonio immobiliare, che in base alle conseguenze future a cui questi edifici potranno essere soggetti.

Il grafico in Figura 3.4 elaborato sulla base dei dati censiti mostra in modo chiaro ed immediato le nette differenze tra le quattro tipologie di giudizio. Circa 2.051.808 edifici sono stati classificati in stato "pessimo" o "mediocre", la maggior parte, ben 6.265.286, è stata registrata in stato "buono" e i restanti 3.870.604 edifici rientrano nella categoria "ottimo".

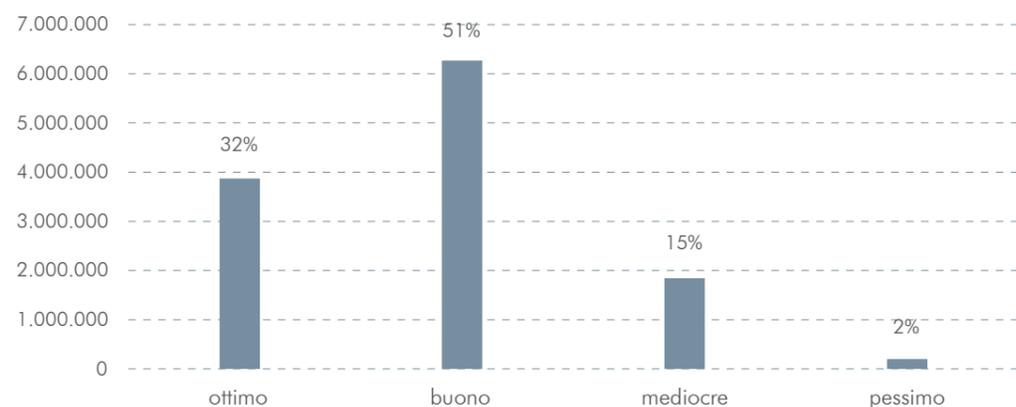


Figura 3.4: Il patrimonio immobiliare italiano per stato di manutenzione - Elaborazione su dati ISTAT.

È interessante ragionare sulla correlazione che si crea tra lo stato di conservazione e l'anno di costruzione di ogni immobile. Nel grafico in Figura 3.5 elaborato sulla base dei dati ISTAT associando ad ogni epoca di costruzione la quantità di edifici suddivisi per stato di manutenzione, è possibile notare subito che dal 1990 la quantità di immobili in stato "ottimo" supera per la prima volta quella in stato "buono", mentre fino a quel momento era lo stato "buono" a prevalere. Inoltre, è sicuramente interessante osservare come gli stati "pessimo" o "mediocre" si riscontrano prevalentemente in periodi di costruzione precedente gli anni Settanta, mentre dagli anni Ottanta in poi la percentuale che raggruppa i due giudizi di conservazione rimane inferiore al 10%.

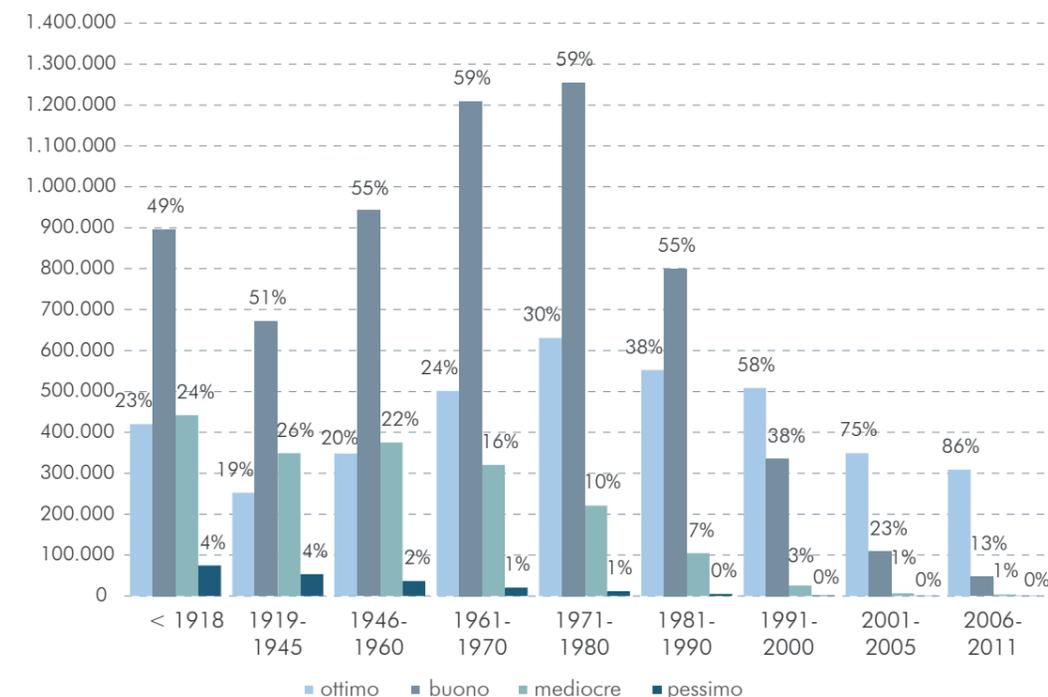


Figura 3.5: Il patrimonio immobiliare italiano per epoca di costruzione e stato di manutenzione - Elaborazione su dati ISTAT.

L'elaborazione dei dati raccolti dall'ISTAT concorre a generare dei ragionamenti sul patrimonio residenziale italiano. Da un lato si osserva che una buona quantità di fabbricati che lo compongono presentano danneggiamenti a pochi elementi costruttivi, trovandosi quindi in una condizione "buona", mentre è molto bassa la percentuale di edifici che mostrano una forma di degrado molto avanzata. Secondo l'ISTAT, perciò, la condizione che più viene registrata sugli immobili antecedenti agli anni Settanta è migliore delle aspettative nate dall'attuale necessità di una maggiore attenzione verso la conservazione del patrimonio.

Dall'altra parte, però, questo esito incoraggiante tende a far emergere comunque la presenza di una quantità elevata, pari a circa il 70%, di edifici che si trovano in piena posizione per richiedere interventi di miglioramento non solo estetico, ma anche strutturale o energetico.

Un'immagine molto impattante che permette di trasmettere un'importante consapevolezza sullo stato di conservazione del patrimonio immobiliare residenziale è riportata dalla piattaforma "Urban Index" sviluppata nel 2015 dal Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica in collaborazione con il Dipartimento di architettura e studi urbani del Politecnico di Milano<sup>8</sup>. Sulla base dei dati riportati dall'ISTAT

<sup>8</sup> Si tratta di una piattaforma creata con l'intento di "sviluppare strumenti utili alla definizione e valutazione delle politiche pubbliche nelle aree urbane e nella convinzione che tali strumenti possano anche rivelarsi utili nella definizione dei contenuti di un'Agenda Urbana Nazionale." Il sito offre la possibilità di consultare diversi indicatori statistici che permettono di descrivere da diversi punti di vista la qualità dell'ambiente urbano, attraverso l'utilizzo di tecniche geostatistiche e di info-grafiche. <http://www.urbanindex.it/>, consultato il 12/08/2021.

all'interno del Censimento del 2011, è stato sviluppato un indicatore che esprime l'incidenza degli edifici residenziali in pessimo stato di conservazione<sup>9</sup>. La mappa dell'Italia riportata in Figura 3.6 mostra graficamente attraverso una scala di colore il rapporto percentuale tra gli edifici residenziali utilizzati in stato pessimo e il totale degli edifici residenziali utilizzati. Anche da una semplice lettura dell'immagine risultano facilmente visibili i colori predominanti rosso e rosa, indicanti un alto e medio-alto valore del rapporto, traducibile di conseguenza in un elevato numero di fabbricati residenziali in pessimo stato di conservazione.

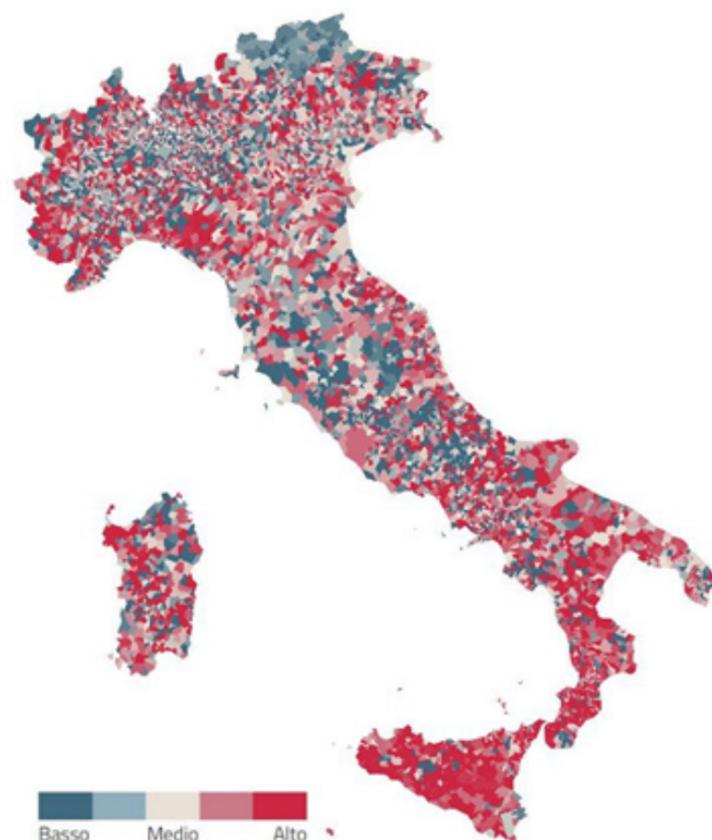


Figura 3.6: Grafico sull'incidenza di edifici residenziali in pessimo stato di conservazione. Fonte: elaborazione di Urban Index su dati ISTAT.

Spesso le caratteristiche degli immobili legate sia all'epoca di costruzione che allo stato di conservazione, contribuiscono a farli ricadere in una condizione di obsolescenza. Si tratta di una situazione in cui l'edificio, e con lui perciò tutte le singole abitazioni, non è più in grado di assolvere le funzioni originarie o per degrado degli elementi costruttivi che ne permettevano il soddisfacimento o per necessità di nuove soluzioni. Come accade per un dispositivo tecnologico che, per migliorare le proprie funzionalità deve continuamente aggiornarsi, anche per un edificio, sebbene con una frequenza decisamente minore, è essenziale adeguarsi alle continue richieste sia da parte della domanda immobiliare che dalle normative italiane ed europee. Molte sono le legislazioni che impongono

determinati requisiti che le costruzioni devono possedere in riferimento a diversi aspetti. Alcune regolamentazioni riguardano ad esempio il miglioramento della sicurezza all'interno di un edificio, attraverso interventi su una specifica componente impiantistica o sulle parti comuni dell'immobile o ancora sulla sua staticità in caso di sisma. Altre, invece, permettono di aumentare significativamente le prestazioni energetiche, migliorando sia le condizioni di comfort all'interno delle abitazioni, che il loro impatto sull'ambiente.

Per quest'ultimo motivo sono state messe in atto numerose direttive che richiedono sia agli edifici di nuova costruzione, che a quelli già edificati, di raggiungere determinati obiettivi legati alla sostenibilità ambientale. Ciò è necessario, in quanto il patrimonio costruito prevalentemente tra gli anni '50 e '60, durante quindi una grande speculazione edilizia e che, come è stato già detto, rappresenta gran parte del patrimonio immobiliare, non ha dovuto rispettare alcuna normativa relativa all'efficienza energetica.

<sup>9</sup> Urban Index, "Incidenza di edifici residenziali in pessimo stato di conservazione", <https://www.urbanindex.it/indicatori/incidenza-di-edifici-residenziali-in-pessimo-stato-di-conservazione/>, consultato il 12/08/2021.

### 3.4 È ORA DI AGIRE

Con queste considerazioni sulle condizioni in cui verte ormai la maggior parte del patrimonio immobiliare è perciò necessario, oggi più che mai, entrare in un'ottica di urgente programmazione di interventi di manutenzione straordinaria volti soprattutto a ripristinare la sicurezza all'interno degli alloggi, poiché in questo momento non è più sufficiente diffondere il bisogno di azioni rivolte alla sola osservazione e monitoraggio costante del patrimonio edilizio italiano.

Per questo motivo, per permettere al mercato immobiliare residenziale di continuare a crescere, senza stabilizzarsi o portare ad una perdita dell'interesse in questo settore, è necessario intervenire sul patrimonio immobiliare migliorando e soprattutto superando la condizione di vetustà in cui versa, proprio perché offre un grande potenziale che interventi di riqualificazione possono sfruttare.

Fino a questo momento, si è diffusa una tendenza a condurre sugli immobili interventi di piccola entità, rivolti principalmente o alla sostituzione di elementi danneggiati o guasti o al miglioramento del solo aspetto estetico. Probabilmente è per questo motivo che nell'ultimo decennio è interessante notare come si stia diffondendo nelle famiglie la consapevolezza della necessità di una manutenzione del proprio patrimonio immobiliare che mostra oggi segnali espliciti di deterioramento.

Come oggi si parla spesso di rigenerazione urbana, intesa come interventi di trasformazioni fisiche all'interno delle città volti soprattutto a migliorare lo stato degli spazi pubblici, è necessario rivolgere questo tema anche al patrimonio residenziale privato, intervenendo su quegli edifici che, essendo presenti in larga misura, assumono un ruolo importante nelle città, attraverso un'efficace combinazione di azioni volte a riqualificarli e valorizzarli.

L'evoluzione di logiche e pensieri incentrati su come intervenire su un edificio, ha fatto in modo che si venissero a creare numerose tipologie di strategie, ma che assumessero caratteristiche e funzioni differenti a seconda del contesto di applicazione. Questo ha comportato, tuttavia, la diffusione di una concezione errata sull'utilizzo delle terminologie appropriate ad indicare specifiche azioni.

Per comprendere quali siano queste azioni da intraprendere su un edificio che presenta le caratteristiche obsolete sopra descritte, atte a migliorare il suo stato di conservazione e le sue prestazioni, è fondamentale descrivere in modo esaustivo le tipologie di interventi che oggi sono utilizzati per cercare di diffondere maggiore chiarezza sia per una migliore conoscenza del tema, che soprattutto per una corretta applicazione.

### 3.5 I TIPI DI INTERVENTO

Per questa parte di spiegazione delle tipologie di interventi, si fa riferimento alle definizioni riportate nel Testo Unico dell'Edilizia<sup>10</sup>, che indica le disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia e riporta le "Definizioni degli interventi edilizi" nell'articolo 3, che implicitamente ha abrogato l'articolo 31 della Legge del 5 agosto 1978, n. 457<sup>11</sup>.

Come primo approfondimento è risultato opportuno riportare la spiegazione di quella tipologia di intervento senza la quale oggi non esisterebbe il patrimonio edilizio, ovvero la nuova costruzione. Come è stato descritto in precedenza, si tratta dell'attività che è stata protagonista del periodo del cosiddetto "boom economico", in seguito alla Seconda Guerra Mondiale e che si è estesa fino alla fine degli anni Settanta.

#### 3.5.1 Nuova costruzione

Il comma 1 e) dell'articolo 3 del DPR 380/2001<sup>12</sup> definisce gli "interventi di nuova costruzione":

*"quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);*
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e*

<sup>10</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "decreto semplificazioni", <https://biblus.acca.it/download/dpr-380-2001-testo-unico-edilizia/>, consultato il 20/05/2021.

<sup>11</sup> Legge n. 457 del 5 agosto 1978, "Norme per l'edilizia residenziale", [https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1978\\_0457.htm](https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1978_0457.htm), consultato il 20/05/2021.

<sup>12</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 3, comma 1e.

simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato”.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'elaborazione del permesso di costruire, come previsto dall'articolo 10 comma 1 a) del DPR 380/2001<sup>13</sup>.

In seguito alla realizzazione del patrimonio immobiliare avvenuta prevalentemente tra gli anni Cinquanta e Settanta, si sono diffusi anche interventi rivolti direttamente sullo stesso patrimonio già costruito, con gli obiettivi di garantirne il corretto funzionamento ed efficienza nel corso degli anni successivi. Tutte le tipologie di interventi che seguono non ricadono, perciò, all'interno dell'attività appena descritta della “nuova costruzione”.

### 3.5.2 Manutenzione ordinaria

Il comma 1 a) dell'articolo 3 del DPR 380/2001<sup>14</sup> definisce gli “interventi di manutenzione ordinaria”:

*“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.*

Come riportato nell'articolo 6, comma 1 a), per gli interventi di manutenzione ordinaria

<sup>13</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 10, comma 1a.

<sup>14</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 3, comma 1a.

non è richiesto alcun titolo abilitativo e ricadono all'interno del regime di attività di edilizia libera. È comunque necessario che queste opere rispettino le normative di settore.

Alcuni esempi di lavori che rientrano nella manutenzione ordinaria sono la sostituzione di infissi, pavimenti o sanitari, la realizzazione di opere in cartongesso, il rifacimento di intonaco o tinteggiatura o ancora la sistemazione di impianti di climatizzazione o riscaldamento.

### 3.5.3 Manutenzione straordinaria

Il comma 1 b) dell'articolo 3 del DPR 380/2001<sup>15</sup> definisce gli “interventi di manutenzione straordinaria”:

*“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”*

La Corte di Cassazione specifica nella Sentenza del 18 settembre 2019, n. 38611<sup>16</sup> che la manutenzione straordinaria presuppone perciò, “la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie”.

Il comma 1 a) dell'articolo 22 del DPR 380/2001<sup>17</sup>, impone che gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti alla segnalazione certificata di inizio di attività

<sup>15</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 3, comma 1b.

<sup>16</sup> Corte di Cassazione, Sentenza Sez. 3 Num. 38611 Anno 2019, p.13, <https://www.lavoripubblici.it/documenti2019/lvpb4/sentenza-cassazione-18.09.2019-38611.pdf>, consultato il 20/05/2021.

<sup>17</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 22, comma 1a.

solo “qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio o i prospetti”.

Possono essere integrati all’interno della definizione di manutenzione straordinaria quelle opere che contemplano ad esempio il rifacimento o la costruzione di tramezzi interni, la creazione di nuove aperture o di scale interne all’abitazione, l’installazione di ascensori e scale di sicurezza, la sostituzione di infissi esterni e serramenti, il rifacimento di una buona parte degli impianti o ancora la sostituzione o il consolidamento di parti strutturali.

### 3.5.4 Restauro e risanamento conservativo

Il comma 1 c) dell’articolo 3 del DPR 380/2001<sup>18</sup> definisce gli “interventi di restauro e di risanamento conservativo”:

*“gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d’uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”.*

La Corte di Cassazione, riportando nella Sentenza sopracitata<sup>19</sup> la definizione del DPR 380/2001, ha chiarito la concezione degli “elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo”, individuando la “qualificazione tipologica” come “i caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie”; gli “elementi formali” come quelli che “distinguono in modo peculiare il manufatto, configurando l’immagine caratteristica di esso”; infine gli “elementi strutturali, cioè quelli che materialmente compongono la struttura dell’organismo edilizio”.

Secondo il DPR 380/2001 all’articolo 22, comma 1 b)<sup>20</sup>, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo richiedono la segnalazione certificata di inizio di attività solo se riguardano le parti strutturali dell’edificio.

La prevenzione e l’eliminazione di situazioni di degrado, l’adeguamento di aperture per rispondere alle esigenze di aerazione degli ambienti e l’adeguamento dei solai per rispettare le altezze normate sono solo alcuni degli esempi di opere contemplate dagli interventi di restauro e risanamento conservativo.

<sup>18</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 3, comma 1c.

<sup>19</sup> Corte di Cassazione, Sentenza Sez. 3 Num. 38611 Anno 2019, p.12

<sup>20</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 22, comma 1b.

### 3.5.5 Ristrutturazione edilizia

Il comma 1 d) dell’articolo 3 del DPR 380/2001<sup>21</sup> definisce gli “interventi di ristrutturazione edilizia”:

*“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio [...] quelli ubicati nelle zone omogenee A [...], nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.*

Sulla base di questa definizione la Corte di Cassazione individua nella Sentenza del 18 settembre 2019, n. 38611<sup>22</sup> una differenza tra gli interventi di ristrutturazione. Alcuni sono interventi di portata minore, definiti “ristrutturazione edilizia leggera” che conservano la consistenza urbanistica originale dell’edificio, attraverso la sola “modifica dell’ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione” e sono assoggettati dalla sola S.C.I.A. Ci sono però, altri interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante” che comportano “integrazioni funzionali e strutturali dell’edificio esistente, ammettendosi limitati incrementi di superficie e di volume” e che richiedono il permesso di costruire. Si

<sup>21</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 3, comma 1d.

<sup>22</sup> Corte di Cassazione, Sentenza Sez. 3 Num. 38611 Anno 2019, p.11.

tratta di quegli interventi che, come cita l'articolo 10, comma 1 c) del DPR 380/2011<sup>23</sup>:

*“portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”.*

Per un intervento di ristrutturazione edilizia è obbligatorio presentare al Comune una pratica firmata da un tecnico abilitato, che se non è individuata nel permesso di costruire per gli interventi sopra citati, ricade nella segnalazione certificata di inizio di attività, come impone l'articolo 22, comma 1 c) del DPR 380/2001.

Si possono considerare esempi di interventi di ristrutturazione edilizia la modifica della facciata, la creazione di balconi e pensiline, la demolizione e ricostruzione di un solaio, la realizzazione di porte, finestre o altre aperture esterne, la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente, l'unione di due appartamenti o la divisione di uno più grande.

Sintetizzando le tipologie di intervento a cui un edificio può essere soggetto, è stato possibile creare la Tabella 3.4 sotto riportata che permette di percepire rapidamente le differenze. Le opere di manutenzione ordinaria sono gli interventi di entità più ridotta che non hanno necessità di alcuna dichiarazione, al contrario della manutenzione straordinaria che pur lasciando inalterata la struttura dell'edificio, è soggetta ad una comunicazione all'amministrazione competente. Si parla di ristrutturazione edilizia quando i lavori possono consistere nella sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio e nella modifica delle volumetrie esistenti, seppur con un'entità contenuta tale da mantenere netta la distinzione con la nuova costruzione. Inoltre, la ristrutturazione edilizia è differente dal restauro e risanamento conservativo, il quale, come gli interventi di manutenzione, si caratterizza per la realizzazione di opere che non comportano trasformazioni sia della struttura esterna dell'edificio che della sua distribuzione interna.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	PROCEDURA MODULISTICA	ESEMPI DI OPERE
NUOVA COSTRUZIONE	D.P.R. 380/01	Permesso di costruire (P.d.C.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati</li> <li>• Urbanizzazione primaria e secondaria non dal comune</li> <li>• Infrastrutture e impianti con modifica suolo inedificato</li> <li>• Installazione impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori</li> <li>• Installazione di manufatti leggeri</li> <li>• Interventi pertinenziali con realizzazione volume &gt; 20% del volume totale</li> <li>• Realizzazione impianti per attività produttive all'aperto con trasformazione del suolo inedificato</li> </ul>
MANUTENZIONE ORDINARIA	D.P.R. 380/01	Attività di edilizia libera (A.E.L.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sostituzione di infissi</li> <li>• Sostituzione di pavimenti</li> <li>• Sostituzione di sanitari</li> <li>• Realizzazione di opere in cartongesso</li> <li>• Rifacimento di intonaco</li> <li>• Rifacimento della tinteggiatura</li> <li>• Sistemazione di impianti di climatizzazione o riscaldamento</li> </ul>
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	D.P.R. 380/01	Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) Segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rifacimento di tramezzi interni</li> <li>• Costruzione di tramezzi interni</li> <li>• Creazione di nuove aperture</li> <li>• Creazione di scale interne all'abitazione</li> <li>• Installazione di ascensori e scale di sicurezza</li> <li>• Sostituzione di infissi esterni e serramenti</li> <li>• Rifacimento di tutti gli impianti</li> <li>• Rifacimento di buona parte degli impianti</li> <li>• Sostituzione di parti strutturali</li> <li>• Consolidamento di parti strutturali</li> </ul>
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	D.P.R. 380/01	Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) Segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevenzione di situazioni di degrado</li> <li>• Eliminazione di segnali di degrado</li> <li>• Adeguamento di aperture per aerazione degli ambienti</li> <li>• Adeguamento delle altezze dei solai</li> </ul>
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	D.P.R. 380/01	Segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) Permesso di costruire (P.d.C.) Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifica della facciata</li> <li>• Creazione di balconi</li> <li>• Creazione di pensiline</li> <li>• Demolizione e ricostruzione di un solaio</li> <li>• Realizzazione di porte o finestre</li> <li>• Realizzazione di altre aperture esterne</li> <li>• Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria originale</li> <li>• Unione di due appartamenti</li> <li>• Divisione di un appartamento in due</li> </ul>

Tabella 3.4: Tipologia di interventi, normativa di riferimento, procedura modulistica e esempi di applicazione.

<sup>23</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 10, comma 1c.

Esistono, tuttavia, ulteriori interventi che la Legge n. 457 del 1978 non considera come interventi principali fornendone la definizione, ma che il DPR 380/2001 in parte cita e l'Agenzia delle Entrate considera attuabili per migliorare le condizioni sia delle parti condominiali che delle singole unità abitative. Si tratta ad esempio di opere che, come è stato già anticipato precedentemente e affiancandosi alla necessità di manutenzione, possono essere il mezzo più adatto per superare quei limiti che ormai la maggior parte del patrimonio immobiliare presenta a causa della poca attenzione rivolta all'ambiente.

### 3.5.6 L'efficientamento energetico

Come è stato già sottolineato più volte, gli immobili costruiti prevalentemente tra gli anni '50 e '60, hanno comportato la creazione di un patrimonio edilizio puramente quantitativo che non considerava necessario rivolgere una particolare attenzione all'impatto che avrebbe generato sull'ambiente.

Oggi è diventato essenziale risolvere questo scarso interesse dimostrato in passato e che ha comportato con gli anni gravi ripercussioni sull'ecosistema, attraverso l'introduzione di nuove soluzioni tecnologiche che possano evitare di condurre ad una demolizione totale dei fabbricati.

Per portare avanti questa intenzione, è possibile perciò fare affidamento a un'altra tipologia di intervento che agisce sugli edifici esistenti, permettendone una riqualificazione. L'intervento di efficientamento energetico è in grado di migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, ottimizzando l'impiego dell'energia e contenendone gli sprechi e i consumi. Una riduzione dei consumi comporta, di conseguenza, un risparmio energetico che si traduce in un minor impatto sia in termini economici che ambientali.

Per applicare questo tipo di intervento su un edificio, è possibile operare sia sulla componente edilizia che su quella impiantistica. Agendo sull'involucro edilizio si è in grado di contenere le dispersioni eliminando principalmente i ponti termici per garantire un miglior comfort abitativo sia in inverno che in estate. Le soluzioni che possono essere adottate per raggiungere questi obiettivi intervenendo sulla componente edilizia toccano tutti quegli elementi separatori che dividono un ambiente caldo da uno freddo, come ad esempio le pareti esterne, ma anche la copertura o il solaio su pilotis del piano terra. Possono riguardare ad esempio l'applicazione di una coibentazione a "cappotto" sulla facciata o l'utilizzo dell'insufflaggio di materiali con ottime proprietà termo isolanti all'interno delle intercapedini. In questo modo si ottiene un beneficio sia in inverno quando l'involucro è in grado di trattenere il calore all'interno, che in estate quando non consente alla radiazione solare di entrare. Inoltre, è possibile ridurre le dispersioni anche intervenendo tramite la sostituzione degli infissi con serramenti ad alta efficienza energetica, ad esempio grazie alla presenza del taglio termico o dell'utilizzo di doppi o tripli vetri.

Gli interventi che, invece, agiscono sulla componente impiantistica per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio possono consistere ad esempio nell'installazione di caldaie ad alto rendimento come quelle a condensazione, pompe di calore per l'eventuale climatizzazione o raffrescamento e ancora sistemi di termoregolazione e contabilizzazione per una gestione del calore più efficace. Dove possibile, è interessante prendere in

considerazione l'eventuale utilizzo di fonti rinnovabili come l'impianto fotovoltaico o il solare termico per alimentare questi nuovi dispositivi, coprendo una buona parte del fabbisogno di elettricità o di acqua calda sanitaria.

Un fattore che permette di comprendere la necessità di effettuare la tipologia di intervento di efficientamento energetico è rappresentato dal livello di prestazione energetica che caratterizza un edificio, espressa attraverso l'indicatore della classe energetica. Il Rapporto Annuale pubblicato nel settembre 2020 dall'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) in collaborazione con il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente (CTI) fornisce i dati riguardo il numero di Attestati di Prestazione Energetica (APE) redatti a scala nazionale tra il 2016 e il 2019<sup>24</sup>. Dal report è stato possibile rielaborare i dati riportati ottenendo il grafico mostrato in Figura 3.7 che consente di individuare la distribuzione percentuale degli APE per il settore residenziale su scala nazionale in funzione della classe energetica.

Dalla lettura del grafico è evidente come la distribuzione delle classi energetiche dalla A alla G risulta poco omogenea, in quanto è presente un forte divario tra il basso numero di Attestati energetici relativi alle classi più elevate e la maggioranza riscontrata per quelli relativi alle classi F e G.

Si comprende, perciò, come questa tipologia di intervento sia determinante, se si pensa alla grande quantità di immobili esistenti su cui si può applicare.

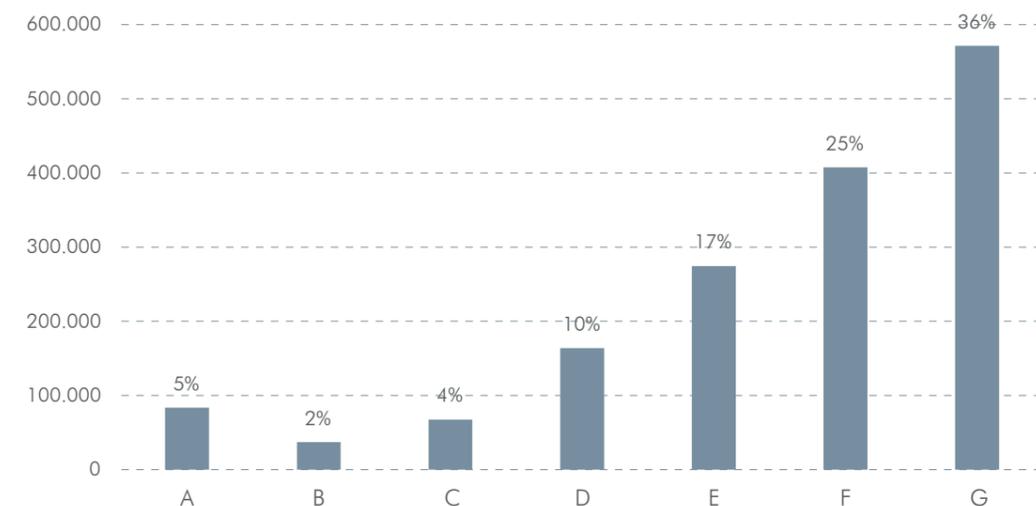


Figura 3.7: Grafico sulla distribuzione percentuale degli APE per classe energetica per il settore residenziale. Elaborazione su dati ENEA.

Non bisogna dimenticare come l'intervento di efficientamento energetico ponga le sue basi su azioni rivolte alla manutenzione straordinaria degli immobili esistenti, le cui prime registrazioni risalgono già al 2008. È in quell'anno che, secondo i dati del Cresme riportati

24 "La valutazione della prestazione energetica del parco edilizio nazionale nel periodo 2016-2019 si basa sui dati presenti nel SIAPE e sui dati forniti direttamente dalle Regioni e dalle Province Autonome." ENEA e CTI, "Rapporto Annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici 2020", 24 settembre 2020, p. 18, [https://www.enea.it/it/segui-ci/events/rapportoape\\_2020/RapportoAPE2020\\_esteso.pdf](https://www.enea.it/it/segui-ci/events/rapportoape_2020/RapportoAPE2020_esteso.pdf), consultato il 12/08/2021.

nella Tabella 3.5 presente all'interno del Rapporto precedentemente citato del 26 novembre 2020<sup>25</sup>, gli investimenti nelle nuove costruzioni erano pari al 41,7%, mentre la manutenzione straordinaria toccava il 39,1% degli investimenti totali. Il Cresme individua nel 2019, una riduzione delle nuove costruzioni fino a un 24,5%, mentre registra un considerevole aumento della manutenzione straordinaria che raggiunge il 50,3%.

TABELLA 2.1. ATTIVITÀ RINNOVO E VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COSTRUZIONI 2008-2019 - FORECAST 2020 - VALORI COSTANTI 2005 (MILIONI DI EURO)							
INVESTIMENTI	2008		2019			2020	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Var.% 2019/2008	Valore assoluto	Var.% 2020/2019
<b>Nuove costruzioni</b>	<b>75.163</b>	<b>41,7</b>	<b>36.269</b>	<b>24,5</b>	<b>-51,7</b>	<b>33.578</b>	<b>-7,4</b>
- Residenziali	34.704	19,3	12.653	8,6	-63,5	11.312	-10,6
- Non residenziali private	18.775	10,4	10.463	7,1	-44,3	8.946	-14,5
- Non residenziali pubbliche	5.079	2,8	3.281	2,2	-35,4	3.281	0,0
- Genio civile	16.604	9,2	9.871	6,7	-40,6	10.039	1,7
<b>Manutenzione straordinaria</b>	<b>70.427</b>	<b>39,1</b>	<b>74.311</b>	<b>50,3</b>	<b>5,5</b>	<b>66.547</b>	<b>-10,4</b>
- Residenziali	36.721	20,4	42.406	28,7	15,5	36.512	-13,9
- Non residenziali private	16.948	9,4	17.363	11,7	2,4	15.366	-11,5
- Non residenziali pubbliche	5.192	2,9	4.460	3,0	-14,1	4.607	3,3
- Genio civile	11.566	6,4	10.082	6,8	-12,8	10.062	-0,2
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>145.590</b>	<b>80,8</b>	<b>110.580</b>	<b>74,8</b>	<b>-24,0</b>	<b>100.125</b>	<b>-9,5</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>30.038</b>	<b>16,7</b>	<b>30.470</b>	<b>20,6</b>	<b>1,4</b>	<b>30.568</b>	<b>0,3</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>175.628</b>	<b>97,5</b>	<b>141.049</b>	<b>95,4</b>	<b>-19,7</b>	<b>130.692</b>	<b>-7,3</b>
<i>Impianti energetici da nuove fonti rinnovabili</i>	4.522	2,5	6.779	5,0	50	6.169	-9,0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE (1)</b>	<b>180.150</b>	<b>100,0</b>	<b>147.828</b>	<b>100,0</b>	<b>-17,9</b>	<b>136.861</b>	<b>-7,4</b>

Tabella 3.5: Attività rinnovo e valore della produzione delle costruzioni 2008-2019 - Elaborazione CRESME.

Oggi ci troviamo in un momento storico in cui il settore delle costruzioni necessita di un cambiamento nelle tipologie di intervento edilizio, a favore di quelle che permettano di modificare i suoi obiettivi sia a breve che a lungo termine. È un periodo in cui il mercato delle costruzioni volto alla nuova produzione si deve trasformare in un mercato rivolto al rinnovo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'efficientamento energetico del patrimonio esistente, che oggi offre un notevole potenziale.

Per alimentare la grande macchina della società moderna, con il passare degli anni, l'uomo ha messo in pratica una grande varietà di comportamenti che ancora oggi non sono riusciti ad essere opportunamente integrati all'interno dell'ambiente e dei suoi cicli naturali. Si è arrivati oggi ad un momento in cui il tema dell'impatto antropico sull'ambiente naturale non esclude nessun individuo, ma riguarda tutte quelle azioni che fanno parte della vita quotidiana e a cui spesso e involontariamente non viene attribuita la giusta rilevanza. In realtà, oggi, sono sempre più numerose le persone che prendono coscienza della situazione ambientale che sempre di più necessita di azioni ecocompatibili.

<sup>25</sup> Camera dei Deputati e CRESME, "Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", 2020.

Il Rapporto annuale del 2020 dell'ISTAT<sup>26</sup> conferma che attualmente c'è una maggiore sensibilizzazione riguardo le tematiche ambientali, espressa dalla manifestazione nella popolazione di una certa preoccupazione per quei problemi legati a fenomeni quali l'inquinamento atmosferico ed idrico, la produzione e lo smaltimento dei rifiuti, lo sfruttamento di risorse non rinnovabili e di conseguenza anche lo spreco di energia.

Tuttavia, ciò che è ancora strettamente necessario è aiutare ed incoraggiare la popolazione a mettere in pratica e adottare realmente quei comportamenti sostenibili finalizzati al contenimento dell'impatto ambientale.

Per raggiungere questo obiettivo, è necessario abbandonare il concetto di nuova costruzione per puntare, invece, su un'attività di riqualificazione e recupero edilizio attraverso l'utilizzo di quelle tipologie di interventi che sono in grado di modificare, se non addirittura ribaltare in alcuni casi, la condizione attuale in cui verte la maggior parte degli immobili che costituiscono l'intero patrimonio immobiliare.

<sup>26</sup> ISTAT, "Rapporto Annuale 2020. La situazione del Paese.", LUGLIO 2020, <https://www.istat.it/storage/rapporto-annuale/2020/Rapportoannuale2020.pdf>, consultato il 12/08/2021. Il Rapporto fa riferimento all'indagine "Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana", condotta ogni anno dall'Istat intervistando circa 50.000 cittadini italiani di età superiore ai 14 anni.

---

GLI INCENTIVI PUBBLICI PER IL  
MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO

#### 4.1 INTRODUZIONE AGLI INCENTIVI

La necessità di intervenire sul patrimonio immobiliare esistente è in grado di generare una riflessione su una collaborazione che deve essere ricercata tra l'attore pubblico e quello privato, in modo da riuscire ad intraprendere delle strategie che concepiscano azioni innovative soprattutto di lunga durata.

Parlando di edilizia potrebbe sembrare strano quanto in Italia si ponga attenzione sullo sviluppo di strumenti quali gli incentivi pubblici che possano essere utilizzati dai singoli cittadini per eseguire interventi di ristrutturazione e non solo sulle proprie abitazioni private. Ad un primo sguardo sembrerebbe che l'ente pubblico sia interessato a dirottare ingenti quantità di gettito fiscale a favore di un patrimonio che da un lato non è di sua proprietà e che dall'altro non porta benefici diretti alla collettività.

Eppure, se si scava più in profondità è possibile riuscire a comprendere quelli che rappresentano i veri obiettivi delle politiche messe in atto dallo Stato. In primo luogo, c'è sicuramente l'incentivare il settore dell'edilizia che rappresenta uno tra i motori trainanti dell'economia e che costituisce grande quantità di occupazione in Italia. In secondo luogo, lo Stato punta a permettere un contrasto al fenomeno dell'evasione tributaria che in questo settore è altamente rilevante e che negli anni ha prodotto una netta riduzione delle entrate pubbliche, per finire con il raggiungimento di una sensibilizzazione della popolazione verso aspetti energetici ed ambientali.

Uno degli obiettivi primari nell'utilizzo di queste tipologie di strumenti fiscali da parte del legislatore come si è accennato riguarda perciò la stimolazione del settore edile, che può portare ad una crescita del numero di cantieri con una conseguente riduzione del tasso di disoccupazione e benessere dell'intera collettività e aumento del gettito fiscale all'interno delle casse dello Stato.

Bisogna però sottolineare che forse il miglior effetto che questi strumenti possono generare riguarda l'impatto che hanno sull'ambiente naturale, comportando importanti benefici sull'intera comunità nazionale, ad esempio tramite il rispetto degli standard qualitativi della qualità dell'aria o la riduzione degli effetti dei cambiamenti climatici come l'effetto serra o il buco nell'ozono.

Quest'ultimo tema rappresenta l'incontro tra interesse privato e pubblico, infatti se si pensa che le abitazioni costruite dal dopoguerra fino agli anni '90, caratterizzate da bassi standard prestazionali, costituiscono il 40% delle emissioni di CO<sub>2</sub> in ambiente, si riesce subito a capire la notevole importanza che questo fine politico può avere.

Infatti, intervenire sull'efficientamento energetico delle abitazioni, attraverso ad esempio la realizzazione di un cappotto termico esterno o la sostituzione di infissi e caldaia, può

portare per il soggetto privato ad una notevole contrazione del saldo delle bollette di luce e gas sia a breve ma soprattutto a lungo termine. Allo stesso tempo per il soggetto pubblico ciò conduce ad una netta riduzione delle emissioni di gas inquinanti da parte del comparto delle abitazioni civili e quindi la possibilità di riuscire a rientrare nelle misure indicate sia dalla comunità europea che a livello mondiale in merito alla riduzione dei tassi di inquinamento delle città, che forse ancora oggi si cercano di rispettare con difficoltà.

In letteratura si trova un numero esiguo di riferimenti a studi condotti per la valutazione degli effetti delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie sia in ambito internazionale che nazionale, mentre si è posta una maggiore attenzione in riferimento agli incentivi fiscali per la riqualificazione energetica.

In Italia nel 2013 è stato condotto uno studio da Alberini et al.<sup>1</sup> per valutare l'impatto degli incentivi per l'efficientamento energetico, in particolare sulla scelta di sostituire i serramenti o gli impianti di riscaldamento delle abitazioni prendendo come riferimento il periodo dal 2004 al 2009. L'analisi condotta ha portato a comprendere come gli incentivi disponibili allora spingessero la maggior parte del campione di persone intervistate alla sostituzione degli infissi mentre solo una piccola quantità era interessata anche alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Questo forse permette di comprendere come tali incentivi con i loro benefici fiscali per come erano stati organizzati e progettati non permettessero di stimolare accuratamente i lavori di ristrutturazione.

Come indicato da Du Can et al.<sup>2</sup> nel 2014, una seria limitazione degli incentivi fiscali alla promozione degli interventi di ristrutturazione è rappresentata dai costi dei lavori che vengono sostenuti interamente dal proprietario dell'immobile che solo nell'arco degli anni andrà a recuperarli attraverso le dichiarazioni dei redditi.

Sono, perciò, solo coloro che possiedono istantaneamente il potere monetario di sostenere i lavori che andranno a ristrutturare. Per tutte le altre persone che versano in situazioni differenti cosa si può fare?

Forse una risposta concreta la si sta notando negli ultimi anni, da quando il legislatore ha inserito una serie di ulteriori stimoli al fine di aumentare il consenso verso i cosiddetti "bonus". Infatti, ad oggi è possibile andare o ad usufruire direttamente della detrazione dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, proprio come avveniva in passato, oppure è possibile anche cedere il credito maturato con i lavori direttamente alle imprese edili o alle banche che finanziano i lavori. In questo modo attraverso la pratica dello "sconto in fattura" il proprietario dell'abitazione riesce a ridurre o ad azzerare immediatamente l'importo dei lavori in relazione al tipo di incentivo che va ad utilizzare.

Eppure, andando a studiare la situazione economica italiana dove il debito pubblico si trova oggi ad alti livelli, può sembrare controproducente l'ideazione di incentivi fiscali per le ristrutturazioni che vanno a ridurre le entrate tributarie dello Stato. Tuttavia, all'interno

del volume "Gli immobili in Italia" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nel 2017<sup>3</sup> si fa riferimento alla valutazione dell'impatto macroeconomico delle agevolazioni fiscali, andando a verificare quelli che rappresentano i costi (minori entrate fiscali) e i benefici (aumento del gettito tributario e dei livelli di occupazione) per il legislatore nell'adottare una politica di incentivi per le ristrutturazioni. Conducendo un'analisi insieme al Centro studi CNA nel 2013<sup>4</sup>, anche il Cresme ha evidenziato un impatto positivo a lungo termine portando ad un notevole aumento delle entrate statali che superano ampiamente la riduzione del gettito generata dalle agevolazioni.



Figura 4.1: Quadro di sintesi dei principali obiettivi dell'introduzione degli incentivi fiscali.

1 Anna Alberini, Andrea Bigano, Marco Boeri, "Looking for free riding: energy efficiency incentives and Italian homeowners", 2013, <https://www.feem.it/it/pubblicazioni/feem-working-papers-note-di-lavoro-series/looking-for-free-riding-energy-efficiency-incentives-and-italian-homeowners/>, consultato il 9/05/2021.

2 Stephane de la Rue du Can, Greg Leventis, Amol Phadke, Anand Gopal, "Design of incentive programs for accelerating penetration of energy-efficient appliances", 2014, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301421514002705>, consultato il 9/05/2021.

3 Agenzia delle Entrate, "Gli immobili in Italia 2017. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare", 2017, capitolo 5, pp. 220-221, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017\\_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5), consultato il 9/05/2021.

4 Centro Studi CNA, Cresme, "Mercato della riqualificazione e stima degli effetti degli incentivi fiscali. Il ruolo del rinnovo edilizio, l'influenza dei provvedimenti di defiscalizzazione, l'impatto sul Bilancio dello Stato.", 2013, [https://www.rispostaserramenti.com/wp-content/uploads/2013/05/cna\\_cresme-riqualifeincentivi\\_sintesi.pdf](https://www.rispostaserramenti.com/wp-content/uploads/2013/05/cna_cresme-riqualifeincentivi_sintesi.pdf), consultato il 9/05/2021.

## 4.2 LA POLITICA DEGLI INCENTIVI IN EUROPA

Con l'approvazione da parte del Parlamento Europeo a Strasburgo del "Green Deal" a gennaio 2020, l'Europa si pone importanti obiettivi da raggiungere per il 2030 e il 2050. In particolare, la priorità ricade su un primo abbattimento delle emissioni di gas serra del 50-55% rispetto ai livelli misurati nel 1990 già nel 2030, per poi procedere raggiungendo nel 2050 un livello di emissioni zero, ovvero la neutralità climatica.

Queste virtuose intenzioni per garantire il rispetto del pianeta erano già state introdotte con il "Clean Energy Package" introdotto dalla Commissione Juncker (2014-2019) con l'obiettivo di migliorare le politiche climatiche europee in vista degli obiettivi fissati al 2030.

Per riuscire a raggiungere gli intenti contenuti nel "Green Deal" è di fondamentale importanza lo sviluppo sia a livello europeo che a livello locale di politiche che incentivino il rinnovamento dell'attuale economia con l'utilizzo di energia pulita.

Tra tutti i settori quello dell'edilizia come già accennato in precedenza rappresenta per il 36% una tra le maggiori fonti di inquinamento e per il 40% di consumo di energia a livello europeo. Intervenire, perciò, su questo settore gioca un ruolo fondamentale per riuscire a rientrare nei parametri imposti dal "Green Deal".

La commissione europea ha introdotto l'iniziativa "Renovation Wave" (ondata di ristrutturazioni) che prevede una serie di iniziative attraverso investimenti e finanziamenti che promuovono gli interventi di ristrutturazione degli edifici pubblici e privati in tutta l'Unione Europea. Il programma punta ad alzare i livelli di qualità della vita delle persone che abitano ed usufruiscono del patrimonio immobiliare. Questa ulteriore iniziativa comporta sia una notevole riduzione dei consumi di energia che uno stimolo per le economie locali attraverso un aumento dei posti di lavoro nel settore delle costruzioni soprattutto in un contesto colpito dalla grave crisi prodotta dalla pandemia da Covid-19. Infatti, entro il 2030, 35 milioni di edifici potrebbero essere soggetti ad interventi di ristrutturazioni portando alla creazione di 160.000 posti di lavoro<sup>5</sup>.

Questo, perciò, fa comprendere l'intento a livello europeo di intervenire sui singoli edifici per riuscire a garantire la maggior parte del risparmio energetico prefissato, attraverso l'utilizzo di sistemi di riscaldamento che sfruttino fonti rinnovabili per il loro funzionamento, la diffusione di prodotti più efficienti energeticamente, l'adozione di infrastrutture per la ricarica delle auto elettriche e l'incremento delle prestazioni degli involucri delle abitazioni.

Dalla fine del 2019 ciascuno degli Stati Membri dell'UE ha inviato alla Commissione i propri Piani Integrati per l'Energia e il Clima, in cui vengono indicate le misure che si intendono applicare per riuscire a raggiungere gli obiettivi imposti a livello europeo.

Se si pensa che l'attuale tasso di ristrutturazione del patrimonio edilizio è del solo 1% annuo si comprende come risulti quasi un'utopia una rapida transizione ecologica verso

<sup>5</sup> ENEA, "Rapporto annuale 2020. L'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici esistenti", 2020, pp. 7-9, <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/downloads/?task=download.send&id=452&catid=40%20&Itemid=101>, consultato il 21/05/2021.

i livelli di emissioni indicati per il 2050. Questo potrà diventare realtà solo attraverso un forte aumento degli incentivi ed investimenti pubblici per promuovere gli interventi di ristrutturazione per migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

All'interno del Rapporto annuale pubblicato dall'ENEA nel 2020<sup>6</sup> si fa riferimento a un importante studio del JRC del 2019 che va ad analizzare le diverse misure di incentivi per le ristrutturazioni presenti negli Stati dell'Unione Europea. La mappa estratta dallo studio e sotto riportata in Figura 4.2 rappresenta il numero di misure fiscali presenti per il settore residenziale in ciascuno Stato.

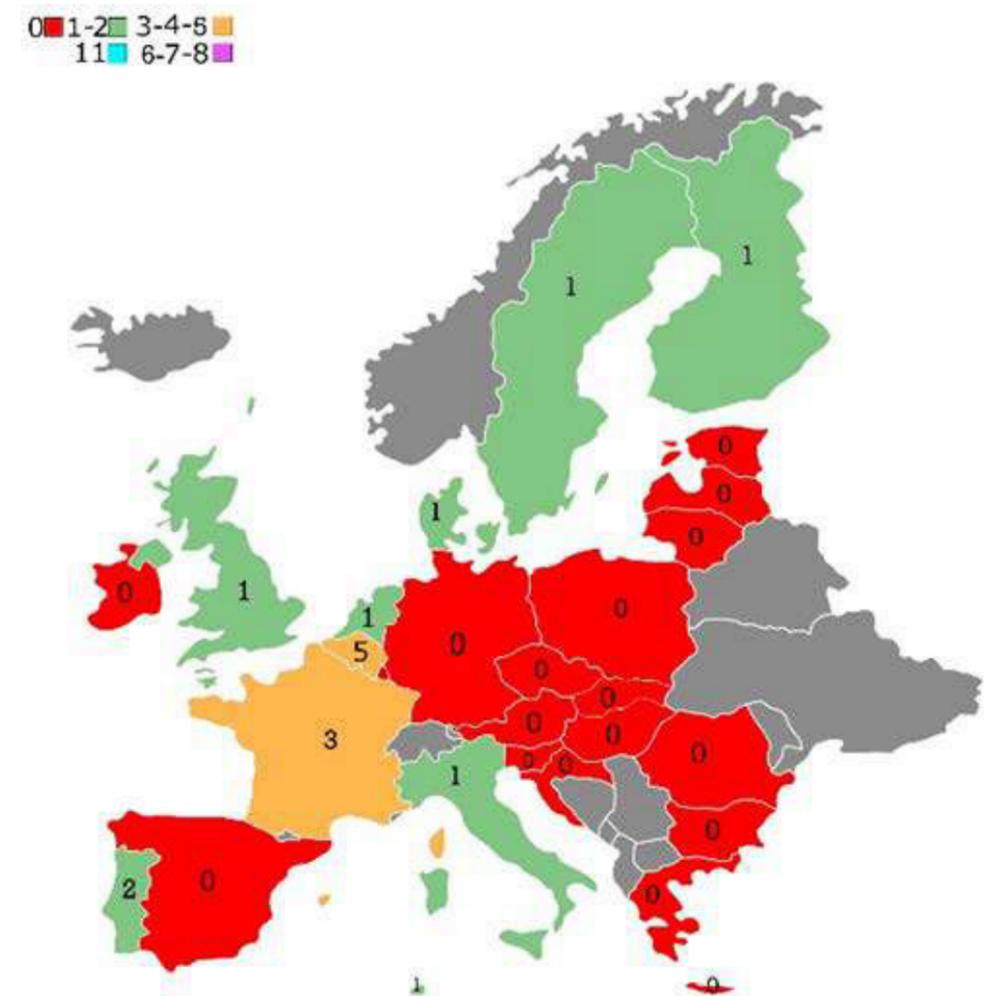


Figura 4.2: Numero di misure incentivanti a livello fiscale adottate in ciascuno stato riguardanti esclusivamente il settore residenziale. In ENEA, "Rapporto annuale 2020. L'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici esistenti", 2020, p. 10, <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/downloads/?task=download.send&id=452&catid=40%20&Itemid=101>, consultato il 21/05/2021.

Nello specifico, viene inoltre riportato un riassunto ricavato da una elaborazione dell'ENEA dei diversi incentivi fiscali per interventi di ristrutturazione con efficientamento energetico per il settore residenziale fino al 2019.

<sup>6</sup> ENEA, "Rapporto annuale 2020. L'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici esistenti", 2020, p. 10.

Dall'osservazione dei dati raccolti si evidenzia come dei 28 stati membri dell'Unione Europea nel 2019 (oggi 27) solo i 10 elencati nella Tabella 4.1 propongono l'applicazione di misure di incentivazione per interventi di ristrutturazioni su edifici residenziali.

È importante sottolineare che in seguito alla Brexit del 2020 il Regno Unito non appartiene più alla Unione Europea. Si riportano ugualmente i dati sugli incentivi fiscali presenti nel paese visto che lo studio a cui si fa riferimento è stato condotto precedentemente a questo avvenimento.

PAESE UE	INCENTIVI FISCALI
BELGIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detrazioni fiscali per l'isolamento dei tetti (Livello Federale)</li> <li>• Riduzione dell'IVA per la ristrutturazione di vecchi edifici (Regione delle Fiandre)</li> <li>• Riduzione dell'imposta sulla proprietà (Regione delle Fiandre)</li> <li>• Riduzione dell'imposta sulle donazioni per la Riqualificazione energetica (Regione delle Fiandre)</li> <li>• Detrazioni fiscali per chi presta denaro per ristrutturazioni (Regione delle Fiandre)</li> </ul>
DANIMARCA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma di occupazione familiare "Green BoligJobordning", detrazione fiscale per interventi di efficientamento energetico delle abitazioni</li> </ul>
FINLANDIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KETO-5-TEM Pompe di calore per villette unifamiliari, bifamiliari e a schiera</li> </ul>
FRANCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmi per gli edifici esistenti</li> <li>• Credito d'imposta sulla transizione energetica (CITE) (ex- Credito d'imposta per lo sviluppo sostenibile)</li> <li>• Riduzione dell'IVA sugli investimenti in efficienza energetica</li> </ul>
ITALIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecobonus</li> </ul>
MALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schemi e strumenti di finanziamento e incentivi fiscali</li> </ul>
OLANDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aliquota IVA ridotta sul costo del lavoro per i vetri isolanti e per manutenzione e ristrutturazione di edifici residenziali ("Verlaagd BTW tarief")</li> </ul>
PORTOGALLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondo nazionale per la riqualificazione degli edifici (FNRE)</li> <li>• 1 Dereito, programma di sostegno all'accesso ad abitazioni ristrutturate per le famiglie che vivono in condizioni abitative disagiate</li> </ul>
SVEZIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detrazione per lavori di riparazione, trasformazione e ampliamento</li> </ul>
UK	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obbligo della società energetica (ECO)</li> </ul>

Tabella 4.1: Misure degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie per il comparto residenziale in Europa - Elaborazione su dati ENEA.

#### 4.2.1 Francia, Germania e Italia a confronto

Visto il basso tasso di edifici ristrutturati ogni anno, come già riportato in precedenza, tutti i paesi europei si stanno ad oggi muovendo verso la strada di politiche di incentivazione fiscale per promuovere gli interventi volti al risparmio energetico e non fanno eccezione alcune tra le grandi potenze economiche europee come Francia, Germania e Italia.

Il governo francese, ad esempio, all'interno del suo piano di rinnovamento del 2020, ha deciso di stanziare quasi 7 miliardi di euro per interventi di efficientamento energetico avviati entro il 2022, di cui circa 4 miliardi saranno utilizzati per gli edifici pubblici e circa

2 miliardi di euro per quelli privati. Sono quasi 500.000 gli interventi di ristrutturazione su edifici privati da eseguire ogni anno per riuscire ad arrivare alla neutralità climatica entro il 2050. Un grave problema è rappresentato dal fatto che quasi la metà di questi interventi annuali coinvolge edifici di proprietà di famiglie a basso reddito.

Anche in Germania si stanno adottando politiche di incentivi fiscali volti alla ristrutturazione energetica attraverso la sostituzione di impianti di riscaldamento, di infissi o la coibentazione di tetti e pareti esterne. Questo perché secondo le stime prodotte dall'Agenzia tedesca per l'energia (Dena), per raggiungere la neutralità climatica entro il 2050, la Germania dovrà ridurre i consumi di energia delle abitazioni dell'80%.

In Italia, come verrà spiegato in seguito, invece sono stati predisposti diversi Bonus che permettono di intervenire sia sull'efficientamento energetico delle abitazioni, che sul miglioramento delle prestazioni di resistenza al sisma, che ancora per l'acquisto di grandi elettrodomestici più efficienti. Anziché erogare finanziamenti diretti all'acquisto, il beneficio del bonus permette di diminuire le tasse da versare allo Stato sotto forma di una detrazione di una percentuale delle spese sostenute<sup>7</sup>.

Le diverse politiche di finanziamento delle ristrutturazioni adottate in Francia, Germania e Italia si differenziano tra loro perché mentre la Francia si pone attenzione alle famiglie con basso reddito alla quale spettano maggiori sostegni, in Germania si pesano i finanziamenti erogati prettamente in base all'impatto delle misure di efficientamento adottate, indipendentemente dal reddito. In Italia, invece, attraverso anche le ultime misure approvate per la cessione del credito e lo sconto in fattura si riesce a permettere a tutte le classi sociali di intervenire sulle proprie abitazioni.

<sup>7</sup> Andrea Bianchi, Lucie Duboua-Lorsch e Lukas Scheid, "Ristrutturazioni e riqualificazione energetica: Francia, Germania e Italia a confronto", 2020, <https://euractiv.it/section/energia/news/ristrutturazioni-e-riqualificazione-energetica-francia-germania-e-italia-a-confronto/>, consultato il 21/05/2021.

### 4.3 LA POLITICA DEGLI INCENTIVI IN ITALIA

A partire dal 1997 il Ministero dello Sviluppo Economico insieme ai principali operatori del settore edile hanno collaborato con costanza al fine di riuscire a sviluppare politiche e strumenti legislativi efficaci per l'introduzione di incentivi fiscali in grado di promuovere interventi sia di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente che di efficientamento energetico. In Italia la legge del 27 dicembre 1997, n. 449<sup>8</sup> è stata la prima ad introdurre incentivi fiscali per le ristrutturazioni del patrimonio edilizio, attraverso la possibilità di detrazione dall'Irpef (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) di una quota dei lavori effettuati su immobili a uso abitativo di qualsiasi categoria catastale. Nello specifico, si tratta di una quota calcolata nella misura del 41% delle spese sostenute per un ammontare massimo di 150.000.000 lire per ciascuna unità immobiliare da ripartirsi in 5 o 10 rate a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa.

Con il susseguirsi degli anni questa legge è stata sempre riconfermata ed aggiornata attraverso le leggi finanziarie, questo perché la norma base prevedeva che tali incentivi fossero solo riferiti agli anni 1998 e 1999 e solo agli anni 1996 e 1997 per le regioni terremotate. Per questa ragione l'ente pubblico per tutti gli anni successivi ha dovuto riconfermare gli incentivi apportando inoltre diverse modifiche. Le variazioni riguardano le quote di spesa detraibili, la rateizzazione, i limiti massimi di spesa e le categorie di interventi agevolabili.

Contemporaneamente allo sviluppo della Pandemia da Coronavirus nel 2020 e al conseguente blocco delle attività lavorative, il legislatore in Italia ha posto grande attenzione nell'ideazione fin da subito di modelli di incentivazione dell'economia al fine di poter garantire al più presto un suo rilancio. Come è stato già anticipato in precedenza, è sempre più necessario ragionare sulla diffusione di strategie che lo Stato stesso mette in pratica per poi cercarne di approfittare il più possibile per aiutare il mercato a risollevarsi. Alcuni di questi incentivi sono riferiti al settore edile, che rappresenta da sempre un importante motore del lavoro nel nostro paese.

All'interno della legge di Bilancio 2021, all'articolo 1, ai commi 58-60, della legge 178/2020<sup>9</sup>, vengono confermati i prolungamenti e i potenziamenti per tutto il 2021 delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie già presenti.

Attraverso le diverse guide redatte dall'Agenzia delle Entrate sulle misure degli incentivi fiscali per il comparto residenziale oggi presenti è possibile creare delle schede riassuntive che analizzino la loro introduzione, il contenuto, i lavori contemplati e la convenienza nella loro applicazione. Dei sei bonus ad oggi disponibili i primi quattro si applicano per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia sia su condomini che sulle singole unità immobiliari, mentre i due restanti riguardano nello specifico attività di gestione degli spazi verdi e acquisto o sostituzione di arredamenti ed elettrodomestici ad alte prestazioni energetiche. Dall'anno scorso per potenziare maggiormente l'utilizzo degli incentivi per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza sismica, lo Stato

8 Legge n. 449 del 27 dicembre 1997, "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", <https://www.camera.it/parlam/leggi/974491.htm>, consultato il 18/05/2021.

9 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, articolo 1, commi 58-60.

ha introdotto una nuova misura ancora più vantaggiosa che potenzia le aliquote di detrazione fino al 110%, attraverso il cosiddetto Superbonus 110%.

#### 4.3.1 "Bonus Casa" per le ristrutturazioni edilizie

Per riuscire a ricostruire un quadro completo sull'evoluzione legislativa delle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è stata elaborata una tabella riassuntiva. È possibile notare tutte le modifiche apportate dalla sua introduzione avvenuta con la legge n. 449 del 27 dicembre 1997<sup>10</sup> ad oggi in riferimento alle percentuali di detrazione, ai limiti di spesa consentiti e al numero di rate annuali.

Analizzando i limiti proposti dalle finanziarie di ciascun anno si può notare come tra il 2003 e il 2012 la quota di importo dei lavori rientrante nelle agevolazioni fiscali ha subito una contrazione passando da 77.468,53 euro (Lit. 150.000.000) a soli 48.000 euro. Questa inoltre è stata accompagnata dalla riduzione della percentuale di detrazione ritornando a quella indicata nella legge di riferimento del 1997, passando quindi dal 41% al 36%. È solo il 2006 l'anno in cui verrà concesso un limite di detrazione pari di nuovo al 41%<sup>11</sup>. Un'inversione di tendenza si può invece evidenziare dal 2012 e negli anni successivi fino ad oggi, dove in seguito alla grave crisi del settore dell'edilizia, al fine di riuscire a dare una spinta a questo settore, il legislatore ha posto attenzione al tema delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie. Ciò ha permesso di portare ad un aumento sia delle percentuali di detrazioni al 50% che dei limiti di spesa fino a 96.000 euro per i lavori per ciascuno immobile, da dividersi in 10 rate annuali<sup>12</sup>. Anche per il 2021 la Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021)<sup>13</sup> ha riconfermato il potenziamento dell'incentivo per gli interventi di ristrutturazione.

È importante sottolineare il ragionamento sottinteso che vede il rischio per ogni anno di tornare alla formula base dell'aliquota di detrazione del 36% nel momento in cui nella Legge di Bilancio aggiornata ogni anno non venga confermato il potenziamento al 50% della detrazione sopra citata.

Ad oggi l'agevolazione viene riconosciuta anche per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati da parte di imprese e viene calcolata nella misura del 25% del prezzo di acquisto sempre fino ad un massimo di 96.000 euro. Importante per la sua applicazione è rispettare il limite di 18 mesi dalla fine dei lavori

10 Legge n. 449 del 27 dicembre 1997, "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", articolo 1, commi 5-6.

11 Sara Callegari, "Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie", Rel. Loris Tosi, Antonio Viotto, Università Ca' Foscari di Venezia, Corso di Laurea Magistrale in Amministrazione, finanza e controllo, 2013-2014, pp. 15-21.

12 Camera dei Deputati, "Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica", 2018, [https://temi.camera.it/leg17/post/app\\_detrazioni\\_fiscali\\_per\\_interventi\\_di\\_ristrutturazione\\_edilizia\\_e\\_di\\_efficienza\\_energetica](https://temi.camera.it/leg17/post/app_detrazioni_fiscali_per_interventi_di_ristrutturazione_edilizia_e_di_efficienza_energetica), consultato il 18/05/2021.

13 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/12/30/20G00202/sg>, consultato il 18/05/2021.

entro il quale la casa deve essere acquistata<sup>14</sup>.

All'interno dell'incentivo rientrano i costi della sola manutenzione straordinaria negli edifici singoli, mentre viene inserita la manutenzione ordinaria all'interno dei condomini.

Come specificato nella guida dell'Agenzia delle Entrate<sup>15</sup> rientrano tra i costi di ristrutturazione anche le spese tecniche dei professionisti per la progettazione e per le pratiche edilizie oltre che le spese per la messa in regola degli edifici.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
gennaio 1998 – dicembre 1999	Legge n. 449/1997	41%	5/10	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2000 – dicembre 2001	Legge n. 488/1999, Legge n. 388/2000	36%	5/10	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2002 – dicembre 2002	Legge n. 448/2001	36%	10	Lit. 150.000.000 per immobile per persona
gennaio 2003 – dicembre 2003	Legge n. 289/2002	36%	10	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2004 – dicembre 2005	Legge n. 47/2004	36%	10	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2006 – settembre 2006	Legge n. 266/2005	41%	10	€ 48.000 per immobile per persona
ottobre 2006 – giugno 2012	Decreto-Legge n. 223/2006 (convertito con la Legge n. 248/2006), Legge n. 296/2006, Legge n. 244/2007, Legge n. 203/2008, Legge n. 191/2009, Legge n. 220/2010, Decreto-Legge n. 201/2011 (convertito con Legge 214/2011)	36%	10	€ 48.000 per immobile
giugno 2012 – dicembre 2021	Decreto-Legge n. 83/2012 (convertito con la Legge n. 134/2012), Legge n. 147/2013, Legge n. 190/2014, Legge n. 208/2015, Decreto-Legge n. 63/2013 (convertito con Legge n. 90/2013), Legge n. 232/2016, Legge n. 205/2017, Legge n. 145/2018, Legge n. 160/2019, Legge n. 178/2020	50%	10	€ 96.000 per immobile

Tabella 4.2: Evoluzione normativa degli incentivi per le ristrutturazioni edilizie.

14 ANCE, "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", febbraio 2021, p. 35, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 21/04/2021.

15 Agenzia delle Entrate, "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", luglio 2019, p. 9, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it\\_Guida\\_Ristrutturazioni\\_edilizie\\_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it_Guida_Ristrutturazioni_edilizie_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92), consultato il 20/04/2021.

### 4.3.2 "Ecobonus" per il risparmio energetico

La misura degli incentivi fiscali per il risparmio energetico è stata introdotta nel 2007 dalla Legge n. 296/2006 (Legge finanziaria 2007)<sup>16</sup> ed è finalizzata alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente che ad oggi rappresenta sicuramente un tema sul quale si pone grande attenzione.

Questo incentivo fiscale permette il riconoscimento di una detrazione d'imposta pari in origine al 55% da ripartire in 10 rate annuali di pari importo per tutte le spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico previsti per gli edifici esistenti, sempre nel rispetto dei limiti di spesa individuati per ciascuna categoria di lavoro. Ad esempio tra questi rientrano le spese sostenute per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento (con un massimo di detrazione pari a € 100.000), il miglioramento termico dell'edificio tra cui la sostituzione dei serramenti esterni, la coibentazione delle superfici opache (con un massimo di detrazione pari a € 60.000), l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria (€ 60.000 di detrazione massima) e la sostituzione di impianti di climatizzazione invernali con nuovi dotati di caldaie a condensazione (con un massimale pari a € 30.000)<sup>17</sup>. Anche in questo caso con il passare del tempo l'agevolazione è stata modificata di anno in anno, attraverso modifiche che riguardano sia le percentuali di detrazioni disponibili che le categorie di interventi rientranti nel bonus che sono state ampliate. Questo, ad esempio, è ciò che è accaduto con il D.L. n. 201 del 2011<sup>18</sup> che oltre a prorogare per l'anno 2012 l'agevolazione, ha introdotto anche gli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore per un massimo di € 30.000 di detrazione.

Nel 2013 con il D.L. n. 63 del 2013<sup>19</sup>, oltre la proroga dell'incentivo fiscale è stato introdotto un potenziamento della percentuale di detrazione che passa dal 55% al 65%. Questa misura è rimasta stabile fino al 2015 quando la legge n. 190 del 2014 (legge di stabilità per il 2015)<sup>20</sup> oltre a prorogare il potenziamento al 65% ha introdotto anche tra i lavori che rientrano nell'agevolazione l'installazione di schermature solari con un massimo di detrazione pari a € 60.000 e di impianti di climatizzazione invernali dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili con € 30.000 massimi di detrazione. Anche la legge di stabilità del 2016 (legge n. 208 del 2015)<sup>21</sup> ha introdotto un ulteriore tipo di spesa agevolabile ovvero l'installazione di dispositivi domotici per il controllo a distanza

16 Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, articolo 1, commi 344-347, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2007/01/11/07A00183/sg>, consultato il 18/05/2021.

17 Agenzia delle Entrate, "Gli immobili in Italia 2017. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare", 2017, capitolo 5, pp. 170-171, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017\\_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5), consultato il 18/05/2021.

18 Decreto-Legge n. 201 del 6 dicembre 2011, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/12/06/011G0247/sg>, consultato il 18/05/2021.

19 Decreto-Legge n. 63 del 4 giugno 2013, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/06/05/13G00107/sg>, consultato il 18/05/2021.

20 Legge n. 190 del 23 dicembre 2014, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/12/29/14G00203/sg>, consultato il 18/05/2021.

21 Legge n. 208 del 28 dicembre 2015, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/12/30/15G00222/sg>, consultato il 18/05/2021.

di impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione.

Importante novità viene introdotta dalla *legge di bilancio del 2017 (legge n. 232 del 2016)*<sup>22</sup> che proroga ancora la detrazione al 65% per gli interventi su singole unità immobiliari, ma introduce un potenziamento per tutti gli interventi eseguiti su parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari inserite nel condominio. Nello specifico si arriva al 70% di detrazione per i lavori che interessano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio e al 75% nel caso i lavori siano finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche invernali ed estive oltre alcuni standard prestazionali imposti. In questi casi il limite di detrazione per l'intero condominio è da calcolarsi moltiplicando il numero di unità immobiliari per un limite di spesa di € 40.000 per ciascuna unità immobiliare<sup>23</sup>.

Nel 2018 la legge di bilancio oltre a prorogare la detrazione del 65%, ha introdotto una riduzione al 50% di detrazione per le spese che riguardano l'installazione di nuovi infissi, di schermature solari, di impianti di climatizzazione invernale dotati di caldaie a condensazione in classe A o generatori di calore alimentati a biomasse.

Le successive leggi di bilancio hanno confermato questa situazione fino al 2020, quando la *Legge n. 178/2020*<sup>24</sup>, per rispondere alla grave crisi economica introdotta dalla pandemia da Covid-19, oltre a prolungare i limiti di detrazione precedenti, ha introdotto il Superbonus 110%, ovvero un potenziamento dei limiti di detrazione per i lavori di efficientamento energetico fino al 110%<sup>25</sup>.

Anche in questo caso la ripartizione della detrazione è in 10 quote annuali costanti e viene applicata ad un importo spese massimo di 136.000 euro per ogni unità immobiliare di ciascun edificio<sup>26</sup>.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
gennaio 2007 – dicembre 2012	Legge n. 296/2006, Decreto-Legge n. 201/2011	55%	10	-
gennaio 2013 – dicembre 2016	Decreto-Legge n. 63/2012, Legge n. 147/2013, Legge n. 190/2014, Legge n. 208/2015	65%	10	-
gennaio 2017 – dicembre 2017 (x 5 anni fino a dicembre 2021)	Legge n. 232/2016, Decreto-Legge n. 50/2017	65% - 70% - 75%	10	€ 40.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2018 – dicembre 2018	Legge n. 205/2017	50% - 65% - 70% - 75%	10	-
gennaio 2019 – maggio 2020	Legge n. 160/2019	50% - 65% - 70% - 75%	10	-
giugno 2020 – dicembre 2021	Legge n. 178/2020	50% - 65% - 70% - 75% - 110%	10	-

Tabella 4.3: Evoluzione normativa degli incentivi per il risparmio energetico.

#### 4.3.3 “Sisma bonus” per interventi antisismici

È dal 2013 che è stato previsto un incentivo fiscale atto a promuovere quegli interventi per la messa in sicurezza statica degli edifici attraverso l'adozione di misure antisismiche su quelle costruzioni che ricadono nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2). Nello specifico il *Decreto-Legge n. 63/2013*<sup>27</sup> ha previsto una detrazione pari al 65% valida fino a dicembre 2013.

Successivamente è la *Legge di Bilancio del 2017 (legge n. 232/2016)*<sup>28</sup> che stabilisce la misura di detrazione pari al 50% da ripartirsi in 5 quote annuali di pari importo, per l'adozione di misure antisismiche fino a dicembre 2021, non solo per gli edifici situati in zona 1 e 2 ma anche per quelli in zona 3, dove vi è la possibilità di terremoti forti anche se rari<sup>29</sup>. Inoltre, vengono introdotte diverse situazioni specifiche che comportano percentuali di detrazioni differenti. Ad esempio, se attraverso gli interventi si riesce a garantire il passaggio dell'edificio ad una classe di rischio inferiore allora le spese possono godere di una detrazione del 70%, che aumenta all'80% se invece il passaggio è di due classi di rischio. Nel caso specifico in cui i lavori siano effettuati su parti comuni di edifici condominiali le rispettive detrazioni sopra indicate passano al 75% e all'85%. Il limite di spesa è pari a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare<sup>30</sup>.

22 Legge n. 232 dell'11 dicembre 2016, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/12/21/16G00242/sg>, consultato il 19/05/2021.

23 Camera dei Deputati, “Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica”, 2018, [https://temi.camera.it/leg17/post/app\\_detrazioni\\_fiscali\\_per\\_interventi\\_di\\_ristrutturazione\\_edilizia\\_e\\_di\\_efficienza\\_energetica](https://temi.camera.it/leg17/post/app_detrazioni_fiscali_per_interventi_di_ristrutturazione_edilizia_e_di_efficienza_energetica), consultato il 19/05/2021.

24 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/12/30/20G00202/sg>, consultato il 18/05/2021.

25 Agenzia delle Entrate, “Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico”, marzo 2019, pp. 38-39, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it\\_Guida\\_Agevolazioni\\_Risparmio\\_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it_Guida_Agevolazioni_Risparmio_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5), consultato il 18/05/2021.

26 ANCE, “Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni”, febbraio 2021, pp. 37-40.

27 Decreto-Legge n. 63 del 4 giugno 2013, articolo 16, comma 1 bis.

28 Legge n. 232 dell'11 dicembre 2016

29 Agenzia delle Entrate, “Sisma bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici”, febbraio 2019, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici\\_Guida\\_Sisma\\_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici_Guida_Sisma_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498), consultato il 21/04/2021.

30 Camera dei Deputati, “Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica”, 2018

La *Legge di Bilancio del 2018 (Legge n. 205/2017)*<sup>31</sup> prevede un incremento delle misure di detrazione all'80% e all'85% rispettivamente se viene garantito il passaggio ad una o due classi di rischio inferiori. Ad oggi la *Legge di Bilancio del 2021 (Legge n. 178/2020)*<sup>32</sup> come per l'ecobonus ha introdotto un potenziamento dei limiti di detrazione anche per i lavori di miglioramento delle capacità antisismiche degli edifici al 110%.

Come per il Bonus Casa anche il Sisma bonus ha la possibilità di essere riconosciuto anche in caso di acquisto di una abitazione purché situata nelle zone sismiche 1,2 o 3 e facente parte di fabbricati demoliti e ricostruiti rispettando il miglioramento di una o due classi. È fondamentale che sia i lavori che la cessione vengano effettuate da imprese di costruzioni e che la vendita ricada entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori. L'acquirente, quindi, può usufruire della detrazione del 75% fino all'85% in relazione al miglioramento sismico attuato da applicare al prezzo di acquisto della nuova abitazione fino al massimo di 96.000 euro<sup>33</sup>.

In conclusione, l'incentivo può essere applicato sia su singole abitazioni che su condomini, dove si vanno ad applicare interventi specifici atti al miglioramento della classe di rischio sismico dell'edificio, attraverso la realizzazione ad esempio di cordoli sommitali in copertura o la realizzazione di sistemi di rinforzo esterni come tiranti a supporto degli elementi strutturali esistenti<sup>34</sup>.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
agosto 2013 – dicembre 2013	Decreto-Legge n. 63/2013	65%	-	-
gennaio 2017 – dicembre 2017 (x 5 anni fino a dicembre 2021)	Legge n. 232/2016, Decreto-Legge n. 50/2017	50% - 70% - 80% (75 -85% se su parti comuni degli edifici)	5	€ 96.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2018 – dicembre 2018	Legge n. 205/2017	50% - 70% - 80% (80 -85% se su parti comuni degli edifici)	5	€ 136.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2019 – dicembre 2019	Legge n. 145/2018	50% - 70% - 80% (80 -85% se su parti comuni degli edifici)	5	€ 96.000 per ciascuna unità immobiliare
giugno 2020 – dicembre 2021	Legge n. 178/2020	110%	5	€ 96.000 per ciascuna unità immobiliare

Tabella 4.4: Evoluzione normativa degli incentivi per interventi antisismici.

31 Legge n. 205 del 27 dicembre 2017, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/12/29/17G00222/sg>, consultato il 19/05/2021.

32 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020

33 ANCE, "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", febbraio 2021, pp. 40-41.

34 Simone Tirinato, "Sismabonus 110 in 3 interventi", 2020, <https://www.logical.it/blog/sismabonus/sismabonus-110-in-3-interventi>, consultato il 21/4/2021.

#### 4.3.4 "Bonus Facciate"

La *legge n. 160/2019*<sup>35</sup> ha introdotto una nuova misura di incentivo fiscale per gli interventi di restauro o recupero di facciate esterne degli edifici esistenti indipendentemente dalla categoria catastale.

Viene riconosciuta una detrazione pari al 90% della spesa sostenuta da dividersi in 10 rate annuali di pari importo a partire già dall'anno dell'intervento. La particolarità di questo incentivo ricade sull'assenza di alcun limite di spesa previsto sia per una singola unità immobiliare che per l'intero condominio<sup>36</sup>. Questa misura è stata prorogata senza apportare modifiche anche per tutto il 2021 con l'ultima *legge di bilancio n. 178/2020*<sup>37</sup>.

Fondamentale per la sua applicazione è l'appartenenza degli edifici alle zone A e B, indicate nel *Decreto ministeriale n. 1444/1968* o in zone a queste assimilabili. Può essere utilizzato per interventi che riguardano solo le superfici opache della facciata attraverso ad esempio pulitura, tinteggiatura o anche per interventi che possono influenzare le caratteristiche termiche dell'edificio. In questo specifico caso, ed in particolare quando l'intervento interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda occorre soddisfare i requisiti indicati nel *MISE 26 giugno 2015* e per la trasmittanza termica quelli della *Tabella 2 del Decreto MISE 26 gennaio 2010*<sup>38</sup> (ad oggi sostituito dal *DM 6 agosto 2020 "requisiti minimi"*)<sup>39</sup>. Inoltre, in questa situazione occorre introdurre il monitoraggio dell'intervento all'ENEA al fine di valutare il risparmio energetico effettivamente raggiunto grazie ai lavori.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
gennaio 2020 – dicembre 2020	Legge n. 160/2019	90%	10	nessuno
gennaio 2021 – dicembre 2021	Legge n. 178/2020	90%	10	nessuno

Tabella 4.5: Evoluzione normativa degli incentivi per bonus facciate.

35 Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, articolo 1, commi 219-224, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/12/30/19G00165/sg>, consultato il 19/05/2021.

36 Agenzia delle Entrate, "Bonus facciate", febbraio 2020, p. 14, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12), consultato il 19/05/2021.

37 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020.

38 Decreto Ministeriale del 26 gennaio 2010, allegato B dell'articolo 2 "Valori limite di trasmittanza termica", Tabella 2, p. 6, [https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/dm\\_11-03-08\\_coordinato\\_-con\\_dm\\_26-1-10.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/dm_11-03-08_coordinato_-con_dm_26-1-10.pdf), consultato il 20/04/2021.

39 ANCE, "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", febbraio 2021, p. 37.

### 4.3.5 “Bonus mobili ed elettrodomestici”

Con il *Decreto-Legge n. 63 del 2013*, poi convertito in *Legge n. 147 del 2013*<sup>40</sup>, viene introdotto per tutti coloro che usufruiscono della detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia un incentivo pari al 50% per ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili per arredamento quali ad esempio armadi, tavoli, cucine, materassi, letti o divani e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+. In particolare, alcuni elettrodomestici come ventilatori, apparecchi per il riscaldamento, frigoriferi, forni e lavastoviglie possono anche presentare una classe energetica pari alla A.

Questa agevolazione fiscale è stata via via confermata ogni anno fino ad oggi senza l'introduzione di modifiche riguardo la percentuale di detrazione in 10 quote annuali di pari importo<sup>41</sup>. Da gennaio 2021, invece, la *Legge di Bilancio n. 178 del 2020*<sup>42</sup> ha portato l'aumento del massimale di spesa consentito da 10.000 € ad un importo pari a 16.000€. Questo limite è indipendente dalla quota totale dei lavori per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione<sup>43</sup>.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
agosto 2013 – dicembre 2013	<i>Decreto-Legge n. 63/2013</i>	50%	10	€ 10.000
gennaio 2016– dicembre 2017	<i>Legge n. 232/2016</i>	50%	10	€ 10.000
gennaio 2018– dicembre 2018	<i>Legge n. 205/2017</i>	50%	10	€ 10.000
gennaio 2019– dicembre 2019	<i>Legge n. 145/2018</i>	50%	10	€ 10.000
gennaio 2020– dicembre 2020	<i>Legge n. 160/2019</i>	50%	10	€ 10.000
gennaio 2021– dicembre 2021	<i>Legge n. 178/2020</i>	50%	10	€ 16.000

Tabella 4.6: Evoluzione normativa degli incentivi per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

### 4.3.6 “Bonus Verde”

Introdotta nel 2018 con la *legge n. 205/2017*<sup>44</sup> il bonus verde rappresenta la misura di incentivazione fiscale finalizzata al ripristino o alla realizzazione e manutenzione di aree verdi di pertinenza di edifici esistenti.

L'incentivo permette di portare in detrazione una percentuale pari al 36% delle spese sostenute calcolata fino ad un limite massimo per singola unità immobiliare di 5.000 euro del costo dell'intervento da dividersi poi in 10 quote annuali di pari importo. È importante per poter sfruttare sia questa ma anche tutte le altre agevolazioni che il pagamento sia tracciabile e quindi eseguito mediante mezzi come il bonifico bancario o postale. Anche questa misura è stata sempre riconfermata dal 2018 ad oggi ogni anno<sup>45</sup>.

Il Bonus Verde può essere sfruttato sia per la sistemazione di spazi verdi scoperti di edifici esistenti privati compresi gli impianti di irrigazione e la realizzazione di pozzi che per l'installazione di coperture verdi o di giardini pensili.

PERIODO	RIFERIMENTO NORMATIVO	ALIQUOTA	RATE ANNUALI	LIMITE MASSIMO
gennaio 2018– dicembre 2018	<i>Legge n. 205/2017</i>	36%	10	€ 5.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2019– dicembre 2019	<i>Legge n. 145/2018</i>	36%	10	€ 5.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2020– dicembre 2020	<i>Legge n. 162/2019</i>	36%	10	€ 5.000 per ciascuna unità immobiliare
gennaio 2021– dicembre 2021	<i>Legge n. 178/2020</i>	36%	10	€ 5.000 per ciascuna unità immobiliare

Tabella 4.7: Evoluzione normativa degli incentivi per bonus verde.

40 Legge n.147 del 27 dicembre 2013, articolo 1, comma 139, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/12/27/13G00191/sg>, consultato il 21/04/2021.

41 Agenzia delle Entrate, “Bonus Mobili ed Elettrodomestici”, gennaio 2021, p.9, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Mobili\\_012021.pdf/08565088-428b-ba64-1ce9-1823d86cbef4](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Mobili_012021.pdf/08565088-428b-ba64-1ce9-1823d86cbef4), consultato il 19/05/2021.

42 Legge n. 178 del 30 dicembre 2020.

43 ANCE, “Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni”, febbraio 2021, p.36.

44 Legge n. 205 del 27 dicembre 2017, articolo 1, comma 12.

45 Agenzia delle Entrate, “Bonus Verde – che cos'è”, 2021, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-verde/infogen-bonus-verde>, consultato il 19/05/2021.

#### 4.4 QUALI SOGGETTI POSSONO USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI?

Il grande numero di agevolazioni fiscali ad oggi disponibili, in merito alle ristrutturazioni, può permettere ad un ampio bacino di utenza di intervenire sulle proprie abitazioni andando a ridurre l'impatto economico dell'esecuzione dei lavori.

Rientrano tra coloro che possono impiegare le detrazioni tutti i contribuenti che siano residenti o non residenti sul territorio italiano, anche se titolari di reddito d'impresa e che siano proprietari con qualsiasi titolo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

*“Nello specifico, sono ammesse le persone fisiche (titolari di un diritto reale sull'immobile, condomini, gli inquilini, coloro che hanno l'immobile in comodato), compresi gli esercenti arti e professioni, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, le associazioni tra professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, gli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati. Sono ammessi a fruire della detrazione anche il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento nonché il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, purché sostengano le spese di realizzazione dei lavori. In caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue non utilizzate potranno essere fruite dal nuovo titolare, salvo diverso accordo delle parti da indicare nell'atto di trasferimento.”<sup>46</sup>*

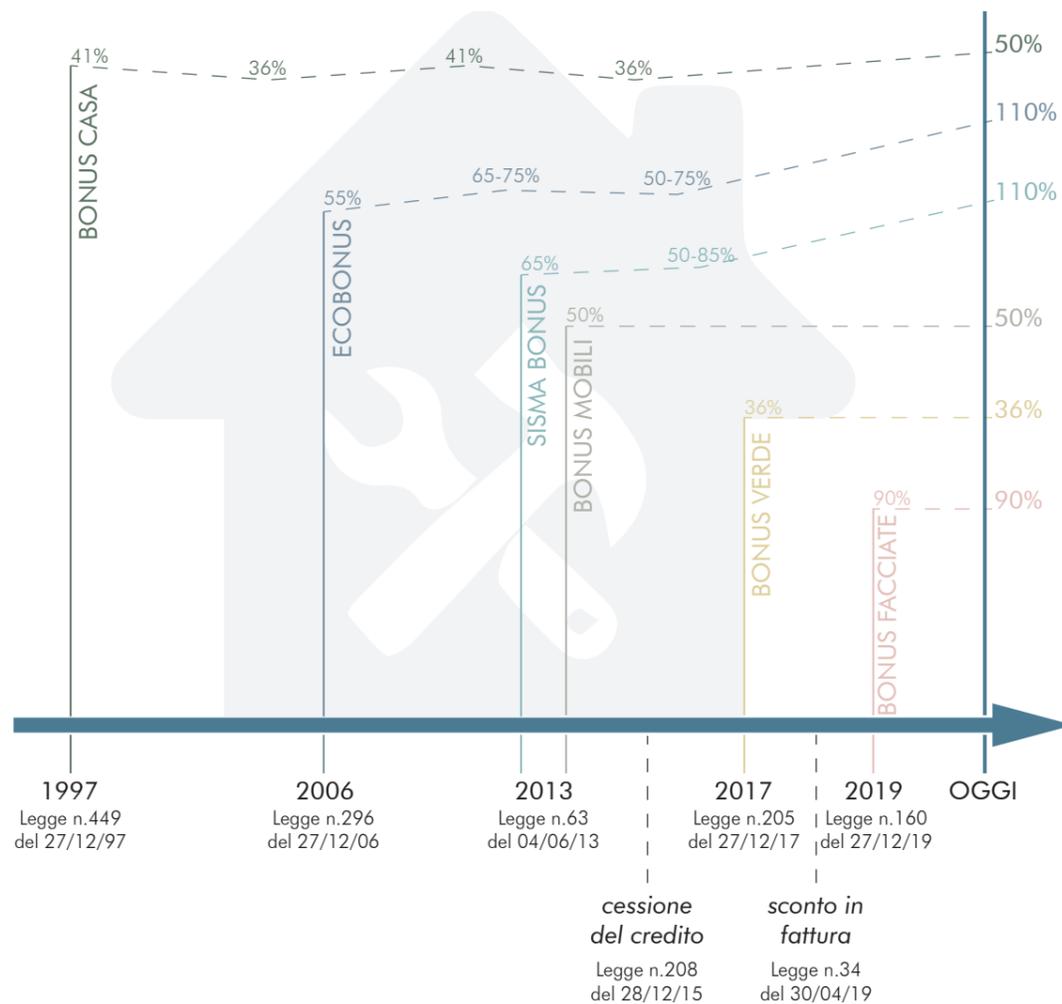


Figura 4.3: Schema di sintesi dell'evoluzione normativa degli incentivi fiscali per interventi sul patrimonio immobiliare esistente e le loro percentuali di detrazione.

<sup>46</sup> Agenzia delle Entrate, "Gli immobili in Italia 2017. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare", 2017, capitolo 5, p.173.

#### 4.5 L'INTRODUZIONE DELLA CESSIONE DEL CREDITO E DELLO "SCONTO IN FATTURA"

Una tra le grandi opportunità che il *Decreto Rilancio del 2020* ha ripreso dalla normativa esistente in materia di modalità di godimento di particolari detrazioni fiscali riguarda la possibilità per i committenti di lavori che usufruiscono di alcune specifiche agevolazioni fiscali di poter optare oltre che per la classica detrazione diretta attraverso lo scomputo dalle imposte nella dichiarazione dei redditi anche per:

- la cessione di un credito sotto forma di credito di imposta con la possibilità di effettuare successive cessioni ad altri soggetti (persone fisiche, imprese, società, enti) compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari (banche, assicurazioni, soggetti extra bancari come Poste Italiane) come indicato nel *DL Rilancio*<sup>47</sup> e nella circolare 24/E;
- lo "sconto in fattura", che comporta uno sconto da parte del fornitore dei lavori o dei beni di un importo pari al massimo al corrispettivo stesso e che porta il fornitore a guadagnare un credito di imposta che a sua volta potrà portare in detrazione direttamente nella propria dichiarazione dei redditi oppure andare a cedere secondo il criterio sopra descritto della cessione del credito.

Grazie a queste due misure, viene superato un importante limite intrinseco nelle precedenti agevolazioni fiscali che ne limitava l'utilizzo. Infatti, in precedenza solo i committenti che possedevano al momento dell'inizio lavori il potere monetario di sostenere i costi degli interventi potevano poi in tempi successivi andare a recuperare il loro investimento attraverso le detrazioni fiscali. Tuttavia, per tutti coloro che invece si trovavano in situazioni differenti il godimento delle misure di incentivi fiscali diventava un miraggio.

In realtà la possibilità di cedere il credito di imposta maturato in seguito a lavori di efficientamento energetico che interessano parti comuni di edifici condominiali era stata già introdotta dalla *Legge n.208 del 28 dicembre 2015*<sup>48</sup> che modifica il *Decreto-Legge 63/2013*. Inoltre, la formula dello sconto di importo pari alla possibile detrazione utilizzabile dal committente da applicare sul corrispettivo dovuto al fornitore degli interventi di efficientamento energetico appare per la prima volta nel *Decreto-Legge n.34 del 30 aprile 2019*<sup>49</sup>.

Sebbene non abbia introdotto misure completamente nuove per usufruire delle detrazioni fiscali, il *Decreto Rilancio del 2020*, tuttavia, riprende e migliora gli strumenti già a disposizione dalla normativa esistente. Mentre le norme precedenti limitavano

l'utilizzo del metodo di cessione del credito e di sconto in fattura al solo intervento di efficientamento energetico, la forza del nuovo Decreto risiede nell'estensione di queste due formule a più incentivi fiscali, incorporando sono solo l'Ecobonus, ma anche ad esempio il Sisma Bonus e il Bonus Ristrutturazione.

Ad oggi grazie proprio alle novità introdotte, viene superato questo importante limite e quindi ampliato il bacino di utenti che possono, indipendentemente dalle proprie risorse, sfruttare le agevolazioni senza dover in alcuni casi investire addirittura alcun denaro. Infatti, optando per lo sconto in fattura, le imprese esecutrici, sconteranno direttamente al momento della fine lavori l'intero importo dal corrispettivo per poi andare direttamente a godere del credito di imposta maturato o a cederlo, come spesso avviene a enti bancari.

Questi giocano un ruolo molto fondamentale nell'intero iter, perché, per importi dei lavori molto elevati, le imprese singole non sono in grado di gestire autonomamente i costi di tutte le fasi dei lavori e quindi si trovano nella condizione di chiedere finanziamenti alle banche. Queste possono in cambio del finanziamento andare ad acquistare il credito di imposta dalle imprese, detraendo una percentuale che è pari ad un ipotetico saggio di interesse sul prestito erogato. Queste percentuali variano in base a ciascuno istituto di credito.

47 Decreto-Legge n.34 del 19 maggio 2020, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/05/19/20G00052/sg>, consultato il 22/04/2021.

48 Legge n.208 del 28 dicembre 2015, articolo 14, comma 2-ter, legge che modifica il Decreto-Legge n.63 del 04 giugno 2013, <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={D71BF5BB-904A-42FF-9DC4-66113546DFCA}&codiceOrdinamento=200001400000000&idAttoNormativo={99463CA3-764B-414F-98AD-0966910B58C2}>, consultato il 13/08/2021.

49 Decreto-Legge n.34 del 30 aprile 2019, articolo 14, comma 3.1, legge che modifica il Decreto-Legge n.63 del 04 giugno 2013, <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={7D9F037F-8268-47A8-A585-A549E3DE345B}&codiceOrdinamento=200001400000000&idAttoNormativo={99463CA3-764B-414F-98AD-0966910B58C2}>.

#### 4.6 IL GIRO DI AFFARI DEI "BONUS"

Il CRESME ha stimato che dal 1998 al 2020 oltre 21 milioni di interventi su fabbricati siano stati agevolati da incentivi fiscali per il recupero edilizio e per la riqualificazione energetica, attivando investimenti pari a oltre 346 miliardi di euro<sup>50</sup>. La grave crisi attraversata dal settore delle costruzioni per oltre un decennio ha visto registrare al segmento degli interventi di ristrutturazioni nel periodo tra il 2007 e il 2019 un +21,8% di investimenti rispetto al dato medio del settore del -35%. Questo ha sottolineato il netto divario presente tra i rari interventi di nuova edificazione rispetto a quelli di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, che ad oggi coprono circa il 37% degli impieghi nel settore rispetto al 19% prima della crisi.

Nonostante questi numeri facciano ben sperare il blocco dell'economia e del lavoro prodotto dalla pandemia da Covid-19 nel 2020 ha portato per un momento ad una nuova inversione della tendenza positiva avviatasi negli anni precedenti. Infatti, dai dati pubblicati dal MEF, nel periodo tra gennaio e novembre 2020 vi è stato un ammontare complessivo di 19,5 miliardi di euro di giro di affari indotto dagli incentivi fiscali che ricadono nel settore dell'edilizia contro i circa 23,5 miliardi sia per il 2019 che per il 2018. Nello specifico dall'analisi dei dati che l'ANCE riporta nella Tabella 4.8 qui riproposta si può evidenziare una netta inversione di rotta per il periodo tra aprile e giugno 2020, durante quindi lo scoppio dell'emergenza sanitaria, riscontrando cali rispetto al 2019 rispettivamente del -10,5%, -58,6%, -42,2% per ogni mese.

GIRO D'AFFARI PER RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COLLEGATO AGLI INCENTIVI FISCALI		
Periodi	Stima del giro di affari di imprese relativo a incentivi fiscali (milioni di euro)	variazione % su stesso periodo anno precedente
2018	23.475	2,3
2019	23.588	0,5
gennaio 2020	3.438	-6,5
febbraio 2020	1.338	3,9
marzo 2020	1.638	17,0
aprile 2020	1.388	-10,5
maggio 2020	688	-58,6
giugno 2020	1.113	-42,2
luglio 2020	1.725	-6,8
agosto 2020	2.325	-4,1
settembre 2020	1.650	8,2
ottobre 2020	1.925	12,4
novembre 2020	2.263	-2,2
gen. - nov. 2020	19.488	-8,6

Tabella 4.8: Giro d'affari per recupero edilizio e riqualificazione energetica collegato agli incentivi fiscali - Elaborazione ANCE su dati MEF.

50 Camera dei Deputati e CRESME, "Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", 2020, p.45.

Come la tabella di riferimento mostra chiaramente attraverso i numerosi valori percentuali negativi, sicuramente lo scoppio della pandemia ha abbattuto la somma degli investimenti economici che interessa il settore della riqualificazione edilizia residenziale. Tuttavia, se si prova a non considerare i mesi di completa chiusura di tutte le attività imposta per contrastare la diffusione dell'epidemia, è possibile notare una ripartenza positiva degli investimenti, sia nel primo trimestre del 2020 che nei due mesi a cavallo tra il terzo e il quarto trimestre. Infatti, con il ritorno alla graduale "normalità" il settore delle ristrutturazioni ha avuto una prima boccata d'ossigeno, riscontrando infatti per i mesi di settembre e ottobre un +8,2% e +12,4% rispetto al 2019. Lo scoppio della seconda ondata pandemica però è stata di nuovo una piccola battuta di arresto per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica che nel mese di novembre ha riportato un -2,2% rispetto ai dati dell'anno precedente. Nel complesso il periodo gennaio-novembre 2020 ha registrato un calo del -8,6% rispetto al 2019<sup>51</sup>.

Queste considerazioni permettono di ragionare sull'importanza della formula del Superbonus 110% che in questo specifico momento, se da un lato la sua introduzione ha rappresentato un grande volano per la ripresa dell'economia, sia promuovendo come già detto il rinnovamento del patrimonio residenziale esistente di cui il paese da anni aveva bisogno che favorendo la ripresa del settore edile, dall'altro probabilmente non è ancora totalmente sufficiente a compensare le grosse perdite registrate nel 2020.

Il rapporto sopracitato pubblicato dalla Camera dei Deputati in collaborazione con il CRESME pone attenzione, inoltre, ad effettuare una prima stima sull'impatto potenziale del Superbonus 110% sugli investimenti per il settore delle costruzioni pari a circa 2,4 miliardi di euro per il 2021. Considerando invece la proroga dell'incentivo al 2022 si potrebbero raggiungere complessivamente circa 8 miliardi di euro di ulteriori investimenti per il biennio 2021-2022, rispettivamente 1,6 miliardi nel 2021 e 6,4 miliardi di euro nel 2022<sup>52</sup>.

51 ANCE, "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", febbraio 2021, p.43.

52 Camera dei Deputati e CRESME, "Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", 2020, p.7.

## 4.7 IL SUPERBONUS 110%

Uno tra i punti chiave del *Decreto Rilancio all'art. 119 del DL 34/2020*<sup>53</sup>, in seguito all'emergenza epidemiologica da Covid-19, è stato l'aumento delle aliquote di detrazione al 110% delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 per interventi di ristrutturazione che comportino un miglioramento dell'efficienza energetica e/o sismica del patrimonio edilizio residenziale esistente.

La necessità di sviluppare un nuovo modello di incentivo nasce come afferma l'On. Riccardo Fraccaro

*“dalla voglia di contrastare con una sola misura le due grandi sfide della nostra epoca: da una parte, l'emergenza economica che vivono i nostri cittadini e le nostre imprese, con milioni di disoccupati e tante crisi aziendali; dall'altra, l'emergenza climatica che mette a rischio la salute e la sopravvivenza del nostro pianeta. Non è più possibile immaginare una crescita quantitativamente infinita, che continui a consumare suolo, a inquinare e a sprecare risorse preziose. Dobbiamo iniziare a convertire il nostro sistema produttivo con coraggio e perseveranza, affinché diventi sostenibile e inclusivo. Questo è oggi possibile, anzi necessario.”*<sup>54</sup>

Grazie a questa misura, come abbiamo accennato all'inizio del capitolo, i proprietari degli immobili possono efficientare le proprie abitazioni gratuitamente andando a ridurre i consumi e di conseguenza i costi di gestione; le imprese possono riprendere a lavorare aumentando i propri fatturati e lo Stato, nel frattempo, riesce a garantire l'aumento dell'occupazione e del reddito oltre che il benessere collettivo della società.

È da qui che nasce il termine, oggi molto noto, “Superbonus”. L'aumento dell'aliquota di detrazione dei costi per i lavori sostenuti introdotto nel 2020 si applica ai “bonus” già esistenti quali l’“Ecobonus” per i lavori di efficientamento energetico e il “Sisma bonus” per le operazioni di messa in sicurezza sismica.

Come è sintetizzato dal grafico in Figura 4.4 l'esecuzione di interventi che usufruiscono del Superbonus 110% è composta da un iter che si struttura in diverse fasi. Inizialmente è fondamentale un primo studio di fattibilità condotto da un consulente tecnico, come un architetto o un ingegnere, per verificare la possibilità di accedere all'incentivo. Tra i requisiti che l'immobile deve avere, rientra la conformità urbanistica verificata tramite la consultazione di tutti i documenti d'archivio (progetto originale e successive varianti o schede catastali) e correnti (certificazione APE pre-intervento, eventuale regolamento di condominio) necessari. Il requisito successivo da indagare è l'esito positivo della pre-analisi energetica che, redatto da un termotecnico, testimonia la possibilità di superare il limite minimo di due classi energetiche imposto dalla normativa vigente, attraverso l'individuazione dei cosiddetti interventi trainanti e trainati e la simulazione dell'APE post-intervento. Durante questa prima fase, è necessario che il professionista incaricato

verifichi la conformità interna degli immobili, attraverso sopralluoghi nelle singole unità abitative e attraverso pratiche di sanatorie per risolvere eventuali abusi edilizi riscontrati.

Una volta completata questa fase, l'immobile risulta idoneo e si procede all'ottenimento del consenso da parte dei condòmini per intraprendere la seconda fase, consistente nella realizzazione del progetto esecutivo. Si tratta di individuare la soluzione o l'insieme di soluzioni tecnologiche da applicare all'immobile, redigendo il capitolato e il computo metrico estimativo dell'intera operazione, da confrontare con i preventivi proposti dai vari fornitori. Si individuano, successivamente, l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori e la valutazione delle modalità di finanziamento del progetto. Quest'ultimo può avvenire tramite la cessione del credito di imposta ad un ente bancario o all'impresa o la semplice detrazione diretta a carico del proprietario.

L'ultima fase riguarda l'ottenimento dei documenti e dei permessi necessari all'avvio dei lavori con la cantierizzazione. Alla conclusione dei lavori segue la compilazione di un'asseverazione finale da parte del tecnico abilitato che rilascia inoltre l'attestato di prestazione energetica post-intervento<sup>55</sup>.



Figura 4.4: Iter di realizzazione di interventi con l'applicazione del Superbonus 110%.

### 4.7.1 Gli edifici che possono usufruire del Superbonus 110%

All'interno della normativa sul Superbonus si specifica che possono usufruire di questo incentivo solo quegli edifici a “prevalente destinazione residenziale” ovvero per quei casi in cui la superficie complessiva delle abitazioni residenziali comprese nel condominio sia superiore al 50% della superficie complessiva del fabbricato. Se si rientra, perciò, nel principio della “prevalenza” è possibile portare in detrazione anche i costi per i lavori effettuati su parti dell'edificio con funzione diversa da quella residenziale. Tuttavia, nel caso in cui la superficie residenziale sia minore del 50%, potrà utilizzare il Superbonus 110% solo la quota di unità immobiliari destinate ad abitazione.

<sup>53</sup> Decreto-Legge n.34 del 19 maggio 2020, articolo 119.

<sup>54</sup> Riccardo Fraccaro, “Superbonus, la chiave per la ripartenza green”, 2020, <http://www.governo.it/it/articolo/superbonus-la-chiave-la-ripartenza-green/15950>, consultato il 5/05/2021.

<sup>55</sup> ANCE, “Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili”, gennaio 2021, pp. 62-64, [https://www.ance.it/multimedia/file/Guida\\_Superbonus\\_aggiornata.pdf](https://www.ance.it/multimedia/file/Guida_Superbonus_aggiornata.pdf), consultato il 5/05/2021.

Molto importante ai fini dell'applicazione dell'Superbonus 110% è che ciascuna persona può richiedere le agevolazioni per interventi che ricadono su massimo due singole unità immobiliari possedute dallo stesso soggetto. Questo limite può essere esteso ad un massimo di quattro unità nel caso in cui una persona fisica possieda interamente un edificio.

Vengono esclusi dal Superbonus quegli immobili che rientrano nelle categorie catastali A/1 ovvero abitazioni di tipo signorile, A/8 abitazioni in ville e A/9 tra cui castelli o palazzi di eminenti pregi artistici o storici. Di quest'ultima categoria rientrano nel Superbonus solo quei fabbricati aperti al pubblico. Nonostante questi limiti, i proprietari di abitazioni, ad esempio, in categoria A/1 situati all'interno di condomini, possono usufruire della detrazione per solo quegli interventi che ricadono sulle parti comuni dell'edificio<sup>56</sup>.

#### 4.7.2 La regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili

Un tema molto caldo all'interno dell'iter per la verifica sulla possibile applicazione del Superbonus 110% riguarda il controllo sulla regolarità urbanistica e edilizia degli immobili oggetto di intervento sia per gli spazi comuni che per quelli privati. Guardando al passato la normativa era molto chiara in merito.

L'articolo 49 D.P.R. 380/2001<sup>57</sup> (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) stabilisce infatti che in caso di presenza di interventi abusivi che siano stati realizzati senza una specifica autorizzazione, i relativi immobili non possono usufruire di qualsiasi agevolazione fiscale prevista dalle norme vigenti. Il successivo articolo 50, comma 4, D.P.R. 380/2001<sup>58</sup> sulle agevolazioni tributarie in caso di sanatoria, specifica che nel caso in cui si provveda a sanare ogni abuso presente attraverso un permesso in sanatoria, vanno a decadere tutti i vincoli imposti dall'articolo 49 sopracitato.

Gli abusi di cui si parla possono ricadere sia sulle parti comuni di complessi edilizi come i condomini che all'interno delle singole unità immobiliari. Quindi sulla base della normativa citata non sarebbe possibile applicare il Superbonus 110% qualora venisse riscontrato qualsiasi tipo di abuso edilizio.

Però con l'introduzione del Superbonus 110%, visto il grande numero di richieste e i tempi ristretti per riuscire a rientrare nello slot temporale del potenziamento della detrazione, il legislatore ha posto attenzione verso una semplificazione delle verifiche. Infatti, come indicato all'interno del nuovo comma 13-ter dell'articolo 119 D.L. n. 34/2020<sup>59</sup> per agevolare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni,

<sup>56</sup> ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, pp. 12-13.

<sup>57</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 49.

<sup>58</sup> Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020, articolo 50, comma 4.

<sup>59</sup> Decreto-Legge n.34 del 19 maggio 2020, aggiornato dalla Legge n.77 del 17 luglio 2020, articolo 119, comma 13ter.

viene prevista la verifica attraverso asseverazione dei tecnici incaricati sullo stato legittimo delle sole parti comuni degli edifici interessati dagli interventi e delle unità immobiliari nel solo caso in cui si intervenga anche su elementi che rientrano nella proprietà privata della singola unità. Il Codice Civile, infatti, stabilisce che gli infissi esterni siano di proprietà di ogni abitazione privata e che per questo, per poter essere sostituiti, incorrono nella verifica della regolarità edilizia degli spazi interni per poter rientrare nell'applicazione dell'agevolazione statale.

Con la semplificazione delle verifiche urbanistiche, le eventuali difformità edilizie presenti all'interno delle singole abitazioni non costituiranno ostacolo al beneficio delle agevolazioni legate al Superbonus 110% ed il tecnico non risulta obbligato ad effettuare delle verifiche ulteriori se gli interventi riguardano solo le parti comuni<sup>60</sup>.

Un divario di opinioni si è creato su questo tema, perché visto il maggior interesse verso la cessione del credito derivato dai lavori a banche o compagnie assicurative, queste nella maggior parte dei casi richiedono comunque per l'erogazione del denaro che le verifiche sull'assenza di abusi vengano condotte anche all'interno della unità immobiliari, nonostante gli interventi non prevedano parti private.

Un'ulteriore modifica della normativa in materia di Superbonus 110% sviluppata negli ultimi mesi ha previsto un nuovo passaggio verso la maggiore semplificazione delle procedure. Il Decreto-Legge n.77 del 31 maggio 2021<sup>61</sup>, noto come "Decreto Semplificazioni" ha, infatti, aggiornato il comma 13-ter dell'articolo 119 della Legge 77/2020 modificando i requisiti in termini di conformità urbanistica ed edilizia necessari per l'accesso all'incentivo. L'ulteriore semplificazione apportata con l'obiettivo di velocizzare le procedure per l'avvio dei lavori consiste nella presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata con la sola verifica da parte del tecnico della presenza di un titolo abilitativo per la costruzione dell'immobile che deve risultare conclusa in data antecedente al 1° settembre 1967. Per accedere al Superbonus 110% l'ultima normativa vigente non richiede, perciò, la conformità edilizia nei degli spazi comuni né delle singole unità immobiliari.

È importante precisare, tuttavia, come il comma 13-quater della Legge sopra citata riporta "fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento"<sup>62</sup>. Questa precisazione, in realtà, sottintende la possibile futura verifica da parte degli enti competenti sulla conformità dello stato di fatto con lo stato attestato dai tecnici incaricati in fase di avvio dei lavori. L'eventuale presenza di opere abusive riscontrate successivamente può comportare l'applicazione di sanzioni per le pratiche di sanatorie da dover necessariamente effettuare per far fronte alle dichiarazioni dello stesso professionista sullo stato di fatto dell'immobile.

Un altro aspetto da dover considerare in fase di presentazione delle pratiche per l'avvio di interventi riguarda il riferimento della semplificazione appena descritta al solo incentivo

<sup>60</sup> ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, pp. 17-18.

<sup>61</sup> Decreto-Legge n.77 del 31 maggio 2021, articolo 33, comma 13-ter, [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2021-07-30&atto.codiceRedazionale=21A04731&elenco30giorni=false](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2021-07-30&atto.codiceRedazionale=21A04731&elenco30giorni=false), consultato il 12/08/2021.

<sup>62</sup> Decreto-Legge n.77 del 31 maggio 2021, articolo 33, comma 13-quater.

del Superbonus 110%. In caso di lavori che prevedono l'applicazione di una combinazione di diversi incentivi come il Bonus Facciate o il Bonus Ristrutturazione, perciò, la conformità edilizia delle parti comuni risulta comunque necessaria per l'accesso a tutte le misure di agevolazione previste in fase progettuale<sup>63</sup>.

Queste considerazioni permettono di ragionare sull'effettiva convenienza nell'avvalersi delle novità introdotte nel "Decreto Semplificazioni" visti i possibili rischi in cui il tecnico e i committenti possono incorrere in una fase successiva all'apertura del cantiere. Probabilmente la soluzione più adatta potrebbe essere individuata nell'ottenimento della conformità urbanistica ed edilizia, qualora non sia presente, attraverso le opportune pratiche di sanatoria per poi poter procedere in modo più corretto e trasparente possibile nei successivi passaggi del processo dell'intervento.

#### 4.7.3 Gli interventi "trainanti" e "trainati"

I lavori che rientrano nell'applicazione del Superbonus 110% si dividono a seconda di quelli che permettono l'attivazione stessa dell'incentivo e quelli che possono essere aggiunti ai primi per raggiungere il massimo miglioramento energetico e/o sismico possibile.

I primi sono i cosiddetti interventi "trainanti", quali l'installazione di un isolamento termico sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con superficie superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (già presente nell'Ecobonus ordinario) e la messa in sicurezza sismica degli edifici (Sisma bonus ordinario). Tutte queste tre tipologie di lavori permettono di usufruire dell'incremento della percentuale di detrazione fiscale dei costi sostenuti al 110%.

La normativa però permette di portare in detrazione anche tutta una serie di altri lavori che devono essere eseguiti contemporaneamente a quelli "trainanti", ovvero realizzati tra la loro data di inizio e di fine lavori. Si tratta dei cosiddetti lavori "trainati" a cui viene applicato il medesimo potenziamento delle detrazioni. Rientrano in questa categoria tutti i lavori già previsti all'interno dell'Ecobonus all'art. 14 DL 63/2013<sup>64</sup>, gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, l'installazione di sistemi di ricarica per i veicoli elettrici e l'installazione di impianti fotovoltaici.

La normativa però impone dei limiti di spesa da poter portare in detrazione per ciascuna tipologia di lavoro effettuato in relazione al tipo e al numero di unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio. Ad esempio, i limiti di spesa variano a seconda se si tratta di edifici unifamiliari, di edifici plurifamiliari con all'interno singole unità immobiliari (es. villette a schiera), di edifici con numero di unità comprese tra 2 e 8 e infine di edifici con più di 8 unità immobiliari. Quindi come indicato e precisato dalla Agenzia delle Entrate con la

63 Simone Gualandi, "110%, il decreto Semplificazioni può trasformarsi in un boomerang", "Italia Oggi", 05 luglio 2021, <https://www.italiaoggi.it/news/110-il-decreto-semplificazioni-puo-trasformarsi-in-un-boomerang-2525262>, consultato il 12/08/2021.

64 Decreto-Legge n. 63 del 4 giugno 2013, articolo 14.

Risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020<sup>65</sup>, nel caso in cui si operi su un condominio con più unità immobiliari, il limite di spesa complessivo sarà fornito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi moltiplicato per il numero di unità immobiliari presenti. Ad esempio, in un condominio composto da 10 unità immobiliari per i soli lavori di isolamento termico, da normativa è previsto un tetto di detrazione pari a 30.000 euro per ciascuna unità, quindi il limite di spesa dell'intero condominio sarà dato dal prodotto di 10 unità per 30.000 euro per un totale di 300.000 euro.

Nel caso in cui occorra eseguire più lavori è importante procedere con una contabilizzazione separata tra le diverse attività per rispettare gli adempimenti previsti per ciascun lavoro effettuato.

I costi legati ai lavori di Superbonus sia trainanti che trainati godono dell'incremento di aliquota al 110% di detrazione fiscale. Questa può essere utilizzata direttamente dai proprietari delle unità immobiliari nelle proprie dichiarazioni dei redditi, oppure si può optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito descritte precedentemente. Nel caso di lavori condominiali la circolare 24/E/2020<sup>66</sup> dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che non è necessario che l'intero condominio scelga una o un'altra formula per la gestione della detrazione, ma che ogni condòmino può scegliere quella che meglio risponde alle proprie esigenze.

La normativa sul Superbonus 110% non prevede solo limiti di carattere economico sull'ammontare delle spese sostenute, ma anche l'obbligo di impiego di materiali edilizi che rispondano a specifici requisiti tecnici ed ambientali.

In particolare, per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache occorre che vengano rispettati i valori di trasmittanza termica post-intervento che non devono superare quelli indicati nella Tabella 1 dell'Allegato E al Decreto MISE del 6 agosto 2020<sup>67</sup>, calcolati secondo la norma UNI EN ISO 6946. Inoltre, i materiali isolanti adottati devono possedere determinati requisiti che rispettino i Criteri Minimi Ambientali (CAM) del DM 11 ottobre 2017<sup>68</sup>.

Invece per gli interventi sugli impianti i requisiti tecnici sono riportati negli allegati F, G e H al DM 6 agosto 2020<sup>69</sup>, rispettivamente riguardanti le pompe di calore, gli impianti e apparecchiature a biomassa e collettori solari.

*"In particolare, nel caso di sostituzione di impianti di*

65 Agenzia delle Entrate, "Risoluzione n.60/E" del 28 settembre 2020, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665656/Risoluzione+n.+60+del+28+settembre+2020.pdf/078dfa15-2b90-b0d3-9c27-2c8026dbdfa4>, consultato il 6/05/2021.

66 Agenzia delle Entrate, "Circolare 24/E" dell'8 agosto 2020, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624559/Circolare+n.+24+del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77>, consultato il 6/05/2021.

67 Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato E "Requisiti degli interventi di isolamento termico", Tabella 1 "Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni", [https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie\\_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG](https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG), consultato il 6/05/2021.

68 Elaborazione ANIT, "Decreto 11 ottobre 2017", <https://www.anit.it/wp-content/uploads/2017/11/DM-11-ottobre-2017.pdf>, consultato il 6/05/2021.

69 Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato F "Requisiti delle pompe di calore", Allegato G "Requisiti degli impianti e degli apparecchi a biomassa", Allegato H "Collettori solari".

climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, con Micro-cogeneratori la potenza elettrica degli stessi deve essere inferiore a 50kWe. Relativamente alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa, prevista per i soli interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti, le caldaie a biomassa devono avere prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, individuata ai sensi del regolamento di cui al DM 7 novembre 2017, n. 186, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 e n. 2015/2043".<sup>70</sup>

Per un ulteriore approfondimento del tema riguardante ciascun limite di spesa e di detrazione caratteristici di ogni intervento rientrante nell'applicazione del Superbonus 110%, si rimanda alla Tabella 1 dell'allegato B del Decreto Ministeriale 6 agosto 2020<sup>71</sup>.

Sarebbe interessante comprendere quale tipologia di intervento trainante è stato più richiesto fino a questo momento. Infatti, la normativa sul Superbonus 110% non obbliga l'esecuzione di tutti gli interventi trainanti descritti in precedenza, ma consente l'applicazione dell'incentivo anche con solo quelli necessari al superamento delle due classi energetiche. Enea ha elaborato un report<sup>72</sup> indicante anche i numeri di interventi trainanti a livello nazionale più eseguiti, riportati nella Tabella 4.9 dove si nota come l'intervento di sostituzione dell'impianto di riscaldamento è il più richiesto con oltre 11.000 interventi realizzati fino al 17 maggio 2021, data di aggiornamento del report. L'efficientamento energetico tramite cappottatura dell'involucro opaco segue la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, probabilmente a causa della più elevata quantità di interventi su edifici unifamiliari rispetto ai condomini.

TIPO DI INTERVENTO TRAINANTE	N° INTERVENTI
Efficientamento involucro opaco	7.890
Sostituzione impianto di riscaldamento	11.138

Tabella 4.9: Numero di interventi per tipologia di intervento trainante - Elaborazione dati ENEA.

70 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 34.

71 Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato B "Tabella di sintesi degli interventi", Tabella 1 "Interventi ammessi", [https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie\\_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400200010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG](https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400200010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG), consultato il 6/05/2021.

72 ENEA, "Statistiche Super Ecobonus 110%" del 17 maggio 2021, <http://www.cnpi.eu/wp-content/uploads/2021/05/Superbonus-report-Enea-17-maggio-2021.pdf>, consultato il 26/05/2021.

#### 4.7.4 Gli attori coinvolti nel Superbonus per il patrimonio immobiliare privato

La grande complessità che si presenta dietro un intervento incentivato con il Superbonus 110% porta con sé l'operato, la comunicazione e la collaborazione tra diversi attori, che svolgono e possiedono ruoli di natura differente. Importantissimo per la buona riuscita del progetto è la coordinazione che si deve creare tra i professionisti<sup>73</sup>.

##### Committente

Il committente rappresenta nel caso degli edifici unifamiliari il proprietario dell'intero immobile e l'intero condominio nel caso di edifici con più unità immobiliari. Il committente che ha interesse di attivare lavori di carattere straordinario come quelli inseriti nel Superbonus 110% deve provvedere a convocare una o più assemblee straordinarie che sono necessarie per l'approvazione dei lavori, l'assegnazione dell'incarico ai professionisti, la selezione dell'impresa esecutrice stipulando un contratto di appalto e infine l'approvazione del piano di ripartizione delle spese. Nel caso di edifici di piccola entità dove non sia obbligatoria la nomina sia di un amministratore che di un regolamento di condominio, per l'accettazione dei lavori è comunque obbligatorio lo sviluppo di un organo assembleare che deve esprimere la volontà collettiva<sup>74</sup>.

##### Amministratore di condominio

Questa figura, presente obbligatoriamente per quegli edifici in cui sono presenti più di otto unità immobiliari, svolge il ruolo di conduzione dell'edificio limitatamente alle parti comuni, vigilanza sullo stato di manutenzione e integrità, erogazione delle spese occorrenti al mantenimento delle aree comuni, osservanza delle norme stabilite dal regolamento di condominio e infine creazione del consuntivo delle spese del condominio. L'amministratore è nominato dall'assemblea di condominio che rinnova annualmente l'incarico e non possiede alcun potere per le parti private di ogni unità<sup>75</sup>.

All'interno dell'iter di applicazione del Superbonus 110% il ruolo dell'amministratore di condominio consiste nel provvedere alla convocazione di una o più assemblee consecutive per il dibattito di tutti i punti necessari per le fasi di approvazione, affidamento ed esecuzione dei lavori<sup>76</sup>.

##### Istituto di credito

L'istituto di credito rappresenta uno tra i soggetti più importanti nel processo di attivazione di un intervento di Superbonus 110%, che ha il compito di verificare la fattibilità dell'operazione attraverso apposite piattaforme che valutano il rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sul Superbonus 110%. In caso di risposta

73 Nomisma, "1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021", 30 marzo 2021, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab_channel=Nomisma), consultato il 18/05/2021.

74 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 42.

75 Serguei Mazzini Zaiontkovski, "Compiti, responsabilità, doveri dell'amministratore di condominio", 2017, <https://www.eco-condominio.it/articoli/doveri-amministratore.html>, consultato il 18/05/2021.

76 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 42.

affermativa la banca o l'ente assicurativo e il soggetto cedente, che sia esso l'impresa, il condominio o il proprietario privato, sottoscrivono un contratto di cessione del credito<sup>77</sup>.

#### **Imprese di costruzione**

Sono le aziende appaltatrici dei lavori legati al Superbonus 110%, che sottoscrivono un contratto di appalto con il condominio e che a loro volta possono subappaltare in tutto o in parte i lavori. Le imprese vengono scelte tramite delibera dell'assemblea dai condòmini. Nel caso in cui si opti per lo sconto in fattura è l'impresa stessa a doversi mettere in contatto con un istituto bancario per sottoscrivere un contratto per la cessione del credito<sup>78</sup>.

#### **Consulenti tecnici (progettisti)**

Sono i professionisti incaricati dal condominio per l'esecuzione delle verifiche preliminari per l'ottenimento del Superbonus 110% come la verifica dello stato legittimo degli immobili, la progettazione dell'intervento, la redazione dell'attestato APE ante e post-intervento e del computo metrico estimativo dei lavori. Questi, una volta ottenuto il consenso da parte dei condòmini, si occupano della presentazione delle pratiche edilizie, della redazione della relazione tecnica di progetto e una volta avviati i lavori dell'eventuale gestione del cantiere fino alla fine lavori<sup>79</sup>.

#### **Commercialista**

Quando il committente opta per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, la figura del commercialista è fondamentale per gestire con maggiore semplicità l'iter burocratico necessario. Il committente, infatti, richiede al commercialista o ai responsabili dei CAF il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la presenza di tutti i diritti alla detrazione d'imposta. Il commercialista, quindi, esamina la documentazione anche al fine di verificare *"sulla base delle spese sostenute per le varie tipologie di interventi, l'importo del Superbonus suscettibile di cessione o di sconto in fattura"*<sup>80</sup>.

Una volta individuati e descritti tutti gli attori che sono coinvolti nell'iter di un intervento legato all'applicazione del Superbonus 110%, è possibile riassumere i principali ruoli e rapporti che li legano attraverso l'analisi degli stakeholders. Si tratta di un metodo per individuare il livello di interesse, di influenza e di potere che ciascun soggetto partecipante dimostra nei confronti del progetto. Spesso questo tipo di analisi è necessaria per valutare e gestire al meglio le esigenze di tutti gli attori coinvolti e la comunicazione tra gli stessi al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi del progetto limitando il più possibile le ricadute negative che l'intervento può portare con sé.

L'analisi degli stakeholders prevede l'utilizzo di diverse modalità di rappresentazione dei rapporti tra i soggetti, ma il più conosciuto è sicuramente la griglia che mette in relazione

le due variabili "potere" ed "interesse", utilizzata in questa tesi per sintetizzare le figure presenti nel processo di intervento con Superbonus 110% e i loro ruoli. Gli stakeholders che dimostrano un elevato livello sia di interesse che di potere sono detti essenziali o chiave per la loro necessaria partecipazione nelle fasi decisionali. All'interno del processo di intervento queste figure si individuano nei soggetti privati che commissionano l'operazione e nei professionisti incaricati per la progettazione e gestione delle pratiche burocratiche necessarie.

I soggetti che non rappresentano i diretti interessati all'esito del progetto, ma che possiedono un elevato potere essendo in grado di fornire un buon contributo, ad esempio in termini economici, sono gli stakeholders istituzionali che nell'iter del Superbonus 110% possono essere ricondotti agli istituti di credito.

Gli stakeholders cosiddetti operativi rappresentano quelle figure fortemente coinvolte nel progetto, ma che non possiedono un adeguato livello di potere durante le fasi decisionali dell'intervento. Nel caso di lavori che interessano un complesso residenziale composto da un numero di unità immobiliari superiore ad otto, tra questi soggetti rientra ad esempio il ruolo dell'amministratore di condominio.

Infine, l'ultima categoria di stakeholders individuabile all'interno di un processo di intervento viene chiamata marginale o informativa, in quanto, non possedendo alti livelli di interesse e di potere sugli obiettivi del progetto, le loro esigenze risultano poco incidenti. Le figure del commercialista e dell'impresa di fornitura o di costruzione sono alcuni esempi di stakeholders che possono essere ricondotti a questa categoria.

L'analisi degli stakeholders non sempre viene eseguita in ogni progetto per studiare i ruoli di ciascun soggetto coinvolto all'interno di un processo di intervento sul patrimonio immobiliare, ma in questo paragrafo è risultata utile per individuare i principali attori e le loro esigenze che influiscono sul successo del progetto. L'obiettivo primario a cui l'analisi, anche semplicemente teorica, dovrebbe puntare si individua necessariamente nel garantire un'opportuna gestione di tutte le relazioni che intercorrono tra gli stakeholders dell'intervento, attraverso una rete di comunicazioni adeguata.

77 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 46.

78 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 46.

79 ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, p. 62.

80 Avv. Leonardo Leo, "Superbonus 110: i soggetti coinvolti", 2 dicembre 2020, p.3, <https://studiotributarioleo.it/superbonus-110-i-soggetti-coinvolti-0>, consultato il 18/05/2021.

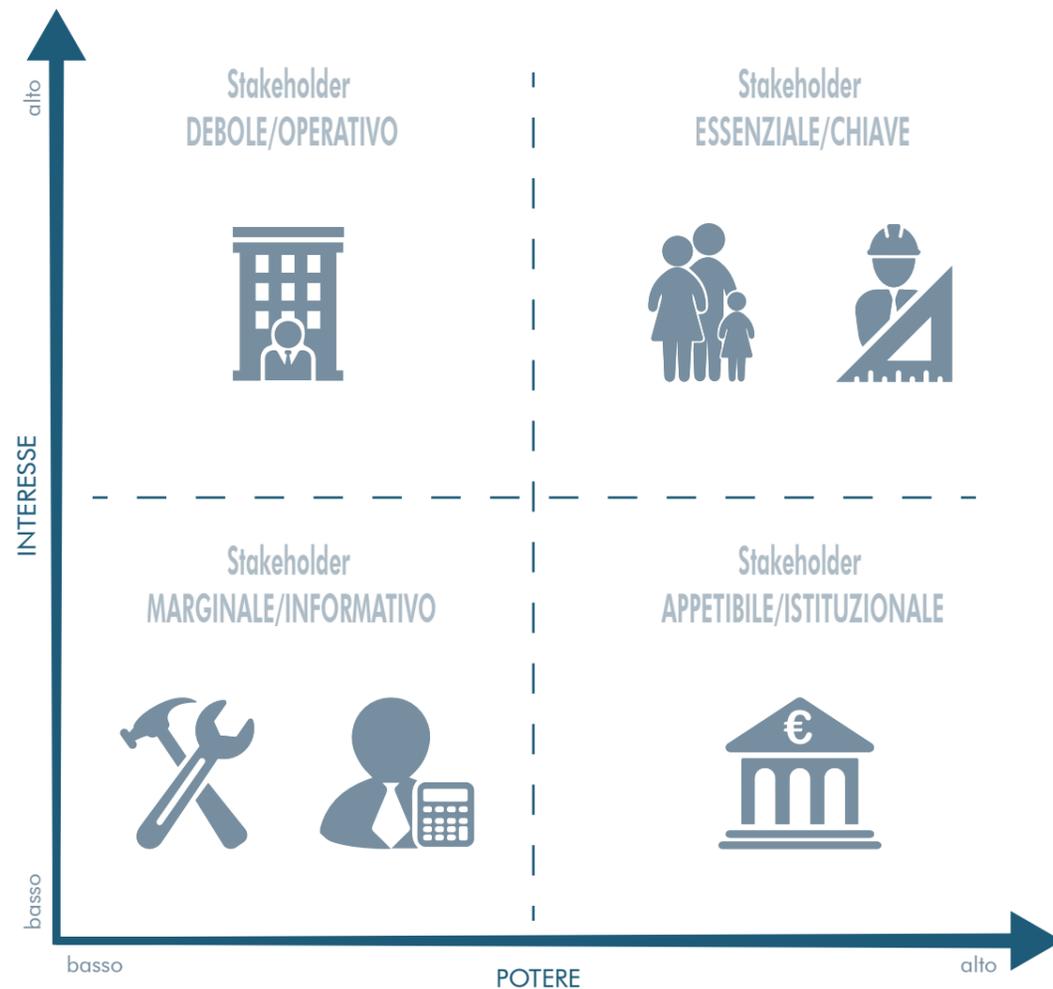


Figura 4.5: Schema "potere-interesse" dell'analisi degli stakeholders.

#### 4.7.5 Le sanzioni in cui si può incorrere con il Superbonus 110%

Viste le ingenti somme di denaro interessate dai lavori eseguiti con l'utilizzo del Superbonus, l'Agenzia delle Entrate in caso di lavori che utilizzino la detrazione diretta dei costi o la cessione del credito si riserva entro il 31 dicembre rispettivamente del quinto o dell'ottavo anno successivo all'esecuzione dei lavori di procedere ad effettuare le opportune verifiche su eventuali inadempienze. Qualora sia accertata la mancanza, anche parziale dei requisiti che danno diritto alla detrazione fiscale, l'Erario provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi (art 20 DPR 602/73) e delle sanzioni (art 13 del DLgs n. 471/97). Nello specifico tali more possono raggiungere il 200% della detrazione usufruita<sup>81</sup>.

<sup>81</sup> Agenzia delle Entrate, "Superbonus 110%", febbraio 2021, p. 22, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233417/Guida\\_Superbonus\\_110\\_marzo.pdf/b4ead163-8c2a-7a8d-dc10-668226f4679d](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233417/Guida_Superbonus_110_marzo.pdf/b4ead163-8c2a-7a8d-dc10-668226f4679d),

È importante sottolineare che in un eventuale controllo futuro da parte dell'Agenzia delle Entrate, sono sicuramente i committenti, ovvero di beneficiari diretti della detrazione, ad essere soggetti alle eventuali sanzioni. Nel caso in cui venga verificata una collaborazione implicita tra l'impresa esecutrice dei lavori e il committente, saranno entrambi i soggetti a rispondere della violazione.

Per tutti i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli, l'art. 119, comma 14 del DL 34/2020<sup>82</sup> stabilisce che si applichi la sanzione amministrativa pecuniaria che va da 2.000 a 15.000 euro per ogni attestazione resa. Inoltre, citando il comma:

*"I soggetti [che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli] stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio."*

Ciò significa, perciò, che vista la posta in gioco non basta solo fare affidamento alla polizza di assicurazione obbligatoria per i soggetti tecnici che rilasciano le attestazioni e le asseverazioni, ma occorre fare molta attenzione alla perfetta esecuzione di tutte le prassi da seguire, cercando per quanto possibile di affidarsi a professionisti qualificati e professionali sul lavoro, in modo da azzerare il rischio di eventuali problemi negli anni successivi.

#### 4.7.6 Alcune difficoltà nell'esecuzione dei lavori con il Superbonus 110%

Come l'Enea e l'Agenzia delle Entrate riportano durante le Audizioni alla Camera il 28 aprile 2021<sup>83</sup>, i dati sul numero di interventi che hanno aderito all'incentivo del Superbonus 110% sono molto incoraggianti, infatti sono circa 12.000 i lavori già avviati, comprendendo sia quelli che hanno raggiunto il 30% del SAL, quindi dello stato di avanzamento lavori, che quelli ormai già conclusi. In occasione di una delle Audizioni, Enea ha riportato i dati raccolti sugli interventi realizzati fino a quel momento illustrando il suo report che individua negli edifici unifamiliari, seguiti dalle unità immobiliari indipendenti degli edifici plurifamiliari, la tipologia di immobile che in maggior numero ha avuto accesso alla detrazione, a sfavore, invece, dei condomini. Nello specifico vengono riportati nella Tabella 4.10 i dati di Enea aggiornati al 17 maggio 2021<sup>84</sup>.

consultato il 18/05/2021.

<sup>82</sup> Decreto-Legge n.34 del 19 maggio 2020, articolo 119, comma 14.

<sup>83</sup> Camera dei Deputati, "Audizioni su Superbonus 110%" del 28 aprile 2021, [https://www.camera.it/Leg18/1132?shadow\\_primapagina=12226](https://www.camera.it/Leg18/1132?shadow_primapagina=12226), consultato il 19/05/2021.

<sup>84</sup> ENEA, "Statistiche Super Ecobonus 110%" del 17 maggio 2021, <http://www.cnpi.eu/wp-content/uploads/2021/05/Superbonus-report-Enea-17-maggio-2021.pdf>, consultato il 26/05/2021.

TIPO DI EDIFICIO	N° INTERVENTI
Edificio condominiale	1.384
Edificio unifamiliare	7.634
Unità immobiliare indipendente	5.432

Tabella 4.10: Numero interventi di Superbonus 110% per tipologia di edificio - Elaborazione su dati ENEA.

Dai numeri riportati è comprensibile come il Superbonus 110% faticò ancora ad essere promosso per grandi interventi come quelli che ricadono sui condomini, che originariamente erano il vero obiettivo di questo strumento, ma dove forse risulta essere più complessa e prolungata l'accettazione dei lavori da parte di tutti i condòmini. Non sono infatti per nulla scontate le difficoltà che un accordo tra i condòmini può creare, sia per la propria disponibilità economica, anche se in certi casi minima, che per una certa esitazione al "toccare la propria casa". Nello specifico quando si lavora con interventi legati al Superbonus 110%, vengono proposti ai condòmini interventi che, per quanto da un lato riescono a produrre notevoli vantaggi come la riduzione dei consumi e delle bollette, dall'altro possono risultare per alcuni alquanto invasivi. Questo tipo di impedimento ai lavori è generato non solo per la temporanea invasione necessaria all'esecuzione dei lavori, ma soprattutto per la tipologia di intervento che l'efficientamento energetico spesso si porta dietro. Ad esempio, l'installazione di cappotti termici indispensabili per la buona resa energetica dell'edificio, occupando spessori di circa 10-14 cm sull'involucro esterno, comporta una riduzione della superficie dei balconi o delle terrazze, generando spesso un certo disappunto negli inquilini, soprattutto in quei casi dove già per scelte progettuali originarie, la loro profondità risultava piuttosto esigua. Un altro esempio è rappresentato dalle verande che per la successiva installazione del cappotto sull'involucro opaco dell'edificio, devono essere smontate e poi successivamente riacquistate e rimontate. Anche questo può a volte rappresentare un ostacolo non così banale, visto inoltre il costo aggiuntivo che questa operazione comporta può comportare per i condòmini. Tutto ciò porta a ragionare che non sono solo i personali interrogativi sulle procedure burocratiche a creare perplessità sui lavori eseguibili con l'incentivo del Superbonus 110% nei condomini, ma sono anche determinanti alcune ripercussioni più pratiche che possono influire a volte direttamente sullo stile di vita all'interno degli alloggi.

Inoltre, un'ulteriore difficoltà per raggiungere un omogeneo consenso all'esecuzione di questo tipo di interventi si riscontra anche nella concezione di ciascun individuo di riqualificazione del proprio immobile. Spesso, infatti, molti ritengono ininfluenza un aumento di valore e di qualità dell'abitazione, comportando un rifiuto verso questa opportunità di investimento, senza considerare né la possibilità di un miglioramento del benessere interno che di una vendita futura. Con l'adozione della misura del 110%, annullando quindi ogni costo diretto a carico dell'utente, l'incentivo può fungere da mediatore tra i condòmini, aumentandone il consenso generale all'esecuzione dei lavori.



Figura 4.6: 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.

---

IL COMPLESSO TEODOSIA COME  
CASO STUDIO DI APPLICAZIONE  
DEL SUPERBONUS 110%

## 5.1 IL CONTESTO SOCIALE DEL SUPERBONUS 110%

Attualmente si sente molto parlare della possibilità di utilizzare misure di incentivazione fiscale per eseguire interventi edilizi sui fabbricati ad uso residenziale. Spesso, infatti, le informazioni trasmesse non solo da fonti istituzionali, ma anche da mezzi di divulgazione pubblici come telegiornali, giornali o ancora da voci di passaparola possono portare le persone a formulare diverse interpretazioni delle reali informazioni. Il rischio, perciò, è quello di intraprendere scelte senza una corretta conoscenza del tema, che è fondamentale quando si tratta di optare per importanti decisioni personali.

L'influenza dell'opinione creata solamente dalla collettività non è sempre sufficiente a dimostrare un completo consenso all'esecuzione dei lavori incentivati. Come è stato riportato precedentemente, le difficoltà nell'avvio di interventi con l'utilizzo di incentivi, quali il Superbonus 110%, non sono poche, ma riguardano temi diversi riferiti ad aspetti burocratici, economici, personali quando si interviene sulla proprietà privata. Il raggiungimento dell'adeguato livello di conoscenza dell'argomento può rappresentare sicuramente uno strumento per aumentare la consapevolezza anche sulla presenza di criticità o di ostacoli che possono presentarsi nell'esecuzione dei lavori.

Dal sondaggio condotto per questa tesi, infatti, emerge che su 400 partecipanti, solo il 3% possiede una conoscenza da esperto e il 34% un livello medio-alto. Il 55%, quindi oltre la metà, dichiara di non essere adeguatamente informato in materia e addirittura l'8% possiede un livello di conoscenza nullo. All'interno del capitolo riguardante il sondaggio condotto è stato possibile confrontare, inoltre, l'interesse rivolto verso l'acquisto di un'abitazione che possa usufruire successivamente di incentivi fiscali con il livello di conoscenza del tema. Nonostante si sia registrata una generale attrazione verso questo tipo di alloggio, si sottolinea che ben l'85% di coloro che possiedono un basso livello di informazioni riguardo gli incentivi pubblici probabilmente è spinto dall'opinione generale della collettività anche senza essere adeguatamente consapevole di tutti gli aspetti positivi e negativi che ruotano intorno al tema.

LIVELLO DI CONOSCENZA DEL TEMA	MOLTO/ ABBASTANZA	POCO/PER NULLA
Alto, medio-alto	92%	8%
Medio-basso, basso, nullo	85%	15%

Tabella 5.1: Confronto tra livello di conoscenza del tema degli incentivi fiscali e livello di interesse all'acquisto di un immobile che possa usufruirne per una ristrutturazione.

## 5.2 LA NECESSITÀ DI UN CASO STUDIO

Vista la presenza di numerosi ostacoli che si riscontrano nella realizzazione di interventi che riescano ad usufruire di incentivi fiscali, si ritiene che l'esemplificazione del tema possa essere utile ad evidenziare le responsabilità in capo alle diverse figure coinvolte nel processo che porta all'attivazione del Superbonus 110%.

Attraverso un caso studio, ogni attore è in grado di comprendere il suo ruolo e tutto ciò che lo riguarda all'interno dell'operazione. Infatti, come già illustrato in precedenza, molte delle difficoltà che nascono dalla scelta di usufruire del Superbonus 110% in un intervento edilizio non riguardano solamente i professionisti incaricati, ma anche i proprietari degli immobili oggetto dell'intervento, che sono i veri destinatari di tutti i lavori.

Nel capitolo sull'evoluzione della normativa legata agli incentivi fiscali applicati ad interventi sul patrimonio residenziale esistente, è già emerso che in Italia il corpus normativo è molto articolato. Molte delle leggi riguardanti gli incentivi fiscali vengono annualmente riconfermate o aggiornate senza che siano eliminate quelle non più in vigore e, nella maggior parte dei casi, si continua a fare riferimento a norme antecedenti. Questo fa ben capire come il professionista si trovi in una posizione spesso instabile al centro tra la burocrazia e la sua messa in pratica. Sembra che ci sia un netto divario tra quella linea che guida l'applicazione di un incentivo complicato dal punto di vista normativo e quella che segue lo sviluppo di un intervento edilizio. La maggiore difficoltà è rappresentata dall'unione di queste due correnti in un unico filone che veda una corretta e ben unificata sequenza di fasi.

Data la complessità del corpus normativo del settore delle costruzioni e, in particolare, della parte riguardante gli incentivi fiscali, si ritiene quindi che l'esemplificazione attraverso un caso studio possa essere utile a sciogliere alcuni interrogativi e dubbi che naturalmente sorgono durante lo svolgimento di un intervento sul patrimonio costruito.

Ovviamente, ogni caso pratico è diverso dagli altri, ciò significa che non è possibile creare una guida universale valida per tutti i diversi contesti di applicazione. È necessario, perciò, comprendere come l'utilizzo di un solo esempio non sia sufficiente a sintetizzare tutta la normativa applicabile, ma sicuramente può rappresentare un valido supporto iniziale per tutti.

Ragionando su quale fosse l'esempio migliore per creare un supporto il più valido possibile, è risultato interessante scegliere tra la progettazione di un ipotetico intervento di ristrutturazione su un immobile campione o l'utilizzo di un reale caso di applicazione. Valutando la prima soluzione è emerso come questa si sarebbe arrestata alla sola progettazione e programmazione dell'intervento, senza concretizzarsi nella sua reale messa in opera. Infatti, considerando, invece, un intervento realmente eseguito, o in fase di esecuzione, su cui sia stato realizzato da parte di un professionista un progetto già approvato e avviato alla cantierizzazione, sarebbe stato possibile mettere in luce non solo gli aspetti puramente teorici, ma soprattutto quelli legati alla praticità. Per quanto la progettazione di un intervento ipotetico venga eseguita in modo preciso, strutturato e ragionato, il caso reale si porta dietro una serie di situazioni nate dal rapporto diretto tra tutti gli attori coinvolti, che sulla carta non possono essere né considerati né tantomeno previsti tutti.

Valutando, perciò, gli aspetti appena descritti si è optato per la ricerca di un caso studio reale, che permettesse di riuscire a raccogliere le impressioni dei singoli attori che partecipano al processo, tra cui i proprietari degli immobili con i loro bisogni e aspettative, i professionisti con le loro competenze sugli aspetti burocratici e progettuali o ancora le imprese esecutrici con le loro proposte tecniche.

Uno degli obiettivi che questo capitolo si pone è quello di creare una sorta di "diario di bordo" che possa raccogliere non solo tutti gli aspetti del caso studio dal punto di vista tecnico ed economico, ma anche tutto ciò che riguarda le relazioni che si vengono a creare tra i soggetti coinvolti, fondamentali per comprendere punti di forza e criticità presenti nell'intervento.

Proprio sotto l'aspetto economico un caso concreto riesce a raccogliere dati realmente messi in gioco, non solo stimati attraverso valutazioni che, per quanto correttamente eseguite, hanno sempre il rischio di riportare delle differenze rispetto alla realtà.

Poiché un caso studio può rappresentare un esempio di diverse tipologie di interventi applicati, la scelta ha preso in considerazione quello strumento di agevolazione di cui oggi tanto si sente parlare, ovvero il cosiddetto Superbonus 110% applicato all'Ecobonus ordinario. Come è stato ampiamente descritto nel precedente capitolo, si tratta di un incentivo fiscale che permette un incremento dell'aliquota di detrazione toccando quindi il 110%, valore che fino a questo momento non si era mai raggiunto. Questa tipologia di incentivo viene applicato su due tipologie di intervento distinte, rispettivamente riguardo l'efficientamento energetico che prevede l'utilizzo dell'agevolazione dell'Ecobonus e il miglioramento della sicurezza sismica dell'edificio attraverso il Sisma bonus. Il primo incentivo è sicuramente quello che coinvolge la maggior parte degli attuali interventi di ristrutturazione edilizia, grazie alla forte richiesta a livello globale di una maggiore sensibilizzazione riguardo il tema dell'impatto delle costruzioni sull'ambiente. Si sfruttano quindi i lavori di ristrutturazione di un immobile per installare soluzioni tecnologiche in grado di diminuirne sensibilmente i consumi e le relative spese di gestione.

### 5.3 LA SCELTA DEL CASO STUDIO

La ricerca che si è svolta per la scelta del caso studio più adatto all'obiettivo si è rivelata alquanto ardua in quanto il limite territoriale di partenza era quello nazionale. Sebbene gli interventi su cui è stato applicato il Superbonus 110% non siano ancora numerosi, il reperimento dei dati ad essi relativi non è scontato. Analizzando interventi che ricadono su edifici residenziali privati da un lato risulta difficoltosa la stessa individuazione sia di progetti che di cantieri che sfruttino l'incentivo del Superbonus 110% applicato su un intervento di efficientamento energetico, dall'altro si riscontra un numero esiguo di pubblicazioni delle informazioni relative. Il web non è così ben fornito di questo tipo di informazioni e molti divieti imposti durante la pandemia in corso non hanno aiutato il loro reperimento di persona. I dati riportati dagli enti interessati nello sviluppo di questi interventi, quali ad esempio l'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), identificano unicamente il numero di interventi complessivi per ciascuna categoria di immobile, l'ammontare totale degli incentivi fiscali risultanti dai lavori, ma non riportano, invece, i dati specifici relativi ad ogni progetto, quali ad esempio la localizzazione o lo studio tecnico incaricato della progettazione, fondamentali per avviare un successivo approfondimento.

La scelta del caso studio è ricaduta su un cantiere in corso situato a Torino, la cui conoscenza è derivata dalla combinazione di due aspetti, la forte pubblicizzazione dell'intervento e la vicinanza personale rispetto al suo sito. Quest'ultimo fattore è stato determinante per la nascita di una grande curiosità ed interesse generati dalla semplice osservazione del cantiere, fin dall'inizio della sua apertura con le prime installazioni dei ponteggi. Poiché la *Legge di bilancio 2021*<sup>1</sup> impone all'articolo 1, comma 14 bis:

*“Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: “Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”,*

è stato possibile individuare nel cantiere in corso l'operazione di efficientamento energetico con l'ausilio del Superbonus 110%.

Si tratta del complesso Teodosia situato nel quartiere di Pozzo Strada, nell'isolato compreso tra Via Monte Ortigara, Via Sagra di San Michele e Via Tofane e Corso Monte Cucco, importante arteria urbana della parte ovest della città di Torino.

Da una prima analisi si è reso subito evidente che l'intervento detiene un alto grado di notorietà per la sua complessità, le sue dimensioni ed il forte impatto ambientale positivi che ne conseguirà. La stessa sindaca di Torino Chiara Appendino, andando a visitare il cantiere, ha commentato *“Vedere a Torino una delle riqualificazioni edilizie ed energetiche più grandi d'Italia, nata anche grazie al super ecobonus 110% del Governo, non può che*

*essere motivo di soddisfazione”*<sup>2</sup>.

Grazie alla sua imponenza, il complesso Teodosia è un ottimo esempio di come la collaborazione tra i diversi attori che intervengono nel processo permetta di sviluppare diversi punti di vista. Come è stato detto precedentemente, un solo caso studio non può rappresentare tutte le possibilità di applicazione del Superbonus 110%, ma sicuramente per la sua importanza e la sua complessità, questo può essere considerato il migliore.

L'analisi di un grande condominio come quello citato permette di osservare tutti i punti di forza e di debolezza che nascono dalla presenza di portatori di interesse differenti ed, in particolare, dalla numerosità dei proprietari delle unità immobiliari interessate dai lavori. Rispetto ad un immobile mono o bifamiliare, le relazioni che intercorrono tra i soggetti sono sicuramente più articolate e prolungate quando si tratta di un condomino. Non a caso, dai dati riportati dall'Enea, il numero di interventi eseguiti su questo tipo di immobili risulta inferiore.

Un aspetto che rende il complesso Teodosia un buon esempio di progettazione e realizzazione dell'intervento riguarda sicuramente la solidità sia degli studi tecnici incaricati alla progettazione e direzione dei lavori che dell'impresa esecutrice, che godono tutti di un'ottima fama non solo a livello locale, ma anche nazionale.

Inoltre, un punto chiave che ha risolto una grossa problematica riscontrata nella ricerca del caso studio riguarda il reperimento dei dati tecnico-economici e procedurali, ottenuti grazie alla grande disponibilità da parte degli attori.

<sup>1</sup> Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, articolo 1, comma 14bis, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/12/30/20G00202/sg>, consultato il 03/06/2021.

<sup>2</sup> Marco Drogo, *“Superbonus 110%, a Torino uno dei primi e più grandi interventi di riqualificazione edilizia”*, su *“TorinoToday”*, 26 gennaio 2021, <https://www.torinotoday.it/attualita/superbonus-110-riqualificazione-condominio-teodosia.html>, consultato il 03/06/2021.

## 5.4 IL COMPLESSO TEODOSIA

### 5.4.1 La localizzazione

Come precedentemente anticipato, il complesso Teodosia è situato all'interno del quartiere Pozza Strada inserito all'interno della zona occidentale della città di Torino. Insieme al Borgo San Paolo, nel XX secolo, questo quartiere è stato un grande polo industriale grazie alla nascita di importanti fabbriche del settore automobilistico, tra cui Lancia, Bertone e Viberti. Dagli anni Cinquanta, in seguito alla dismissione di queste aree industriali trasferite nelle zone più periferiche della città, tra cui Mirafiori Sud, il quartiere ha subito una trasformazione in zona residenziale attraverso la costruzione di grandi complessi condominiali.

Il complesso Teodosia si trova nel cuore del quartiere, all'interno dell'isolato che comprende i civici 84-86 di Corso Monte Cucco, 44-54 di Via Tofane e 41-51 di Via Monte Ortigara. Il quarto lato che delimita l'isolato corrisponde ad un tratto di Via Sagra di San Michele, dove però non sono presenti accessi al complesso.



Figura 5.1: Vista aerea del complesso Teodosia con la localizzazione dell'isolato. Fonte: <http://www.onleco.com/portfolio-category/altri-energia>, consultato il 21/06/2021.

### 5.4.2 La storia

L'edificio venne costruito tra il 1971 e il 1973 su progetto dell'architetto Eraldo Martinetto e degli ingegneri Gabriele Manfredi e Alberto Todros, per accogliere le famiglie di un'associazione di giornalisti appartenenti alla cooperativa Teodosia<sup>3</sup>. La realizzazione, perciò, è stata pensata per una popolazione benestante che richiedeva alti standard abitativi. Il progettista del complesso, per rispondere alle esigenze della committenza, ha pensato a una diversificazione delle tipologie degli alloggi che potessero accogliere coppie o famiglie più numerose.

### 5.4.3 La struttura

Il lotto all'interno del quale si inserisce il complesso Teodosia è caratterizzato da una forma regolare completamente recintata, con i due lati più lunghi disposti lungo Via Monte Ortigara e Via Tofane. La struttura del complesso si divide in due corpi di fabbrica, uno composto dalla tipologia a stecca disposto parallelamente a Corso Monte Cucco, ma leggermente arretrato dal filo strada e l'altro caratterizzato dall'incrocio ortogonale di due stecche che insieme formano una croce, ruotata di 45 gradi rispetto al nord.

Il complesso è immerso all'interno di una fitta vegetazione ad alto e medio fusto che colma i vuoti del lotto non occupati dai fabbricati. Infatti, le superfici pavimentate dello spazio esterno sono ridotte, mentre è ricca la superficie vegetata che appartiene agli spazi di pertinenza del condominio.

Entrambi i fabbricati presentano una struttura portante a travi e pilastri in cemento armato, con murature perimetrali di tamponamento in laterizio e solai in laterocemento. Esternamente le facciate degli edifici sono caratterizzate da una grande uniformità, infatti, presentano una scansione regolare delle aperture e dei balconi sia orizzontalmente che verticalmente. Anche il piano dell'attico all'ultimo piano è posto sul filo della facciata sottostante senza arretramenti o modifiche che lo rendano individuabile. La finitura esterna del complesso prevede per il solo piano terra un rivestimento marmoreo dei pilastri, mentre per i piani superiori una semplice intonacatura tinteggiata con una tonalità di grigio tortora, che diventa bianco in corrispondenza delle fasce verticali delle finestre. La copertura degli edifici realizzata mediante tetti piani, su cui le uniche sporgenze sono dovute alle torrette dei corpi scala che permettono l'accesso alla copertura attraverso una botola.

Gli edifici si elevano per 11 piani fuori terra, ai quali si sommano due piani interrati adibiti a box auto e cantine. Il piano terra non è adibito a spazio abitativo, ma ha una funzione esclusivamente distributiva grazie all'ampio piano pilotis aperto che permette il collegamento dei diversi accessi ai vani scala. Qui, inoltre, è situato lo spazio adibito a portineria per l'intero complesso residenziale. I vani scala citati sono posizionati in modo

<sup>3</sup> Carola Ribotta, "Riuso e Sharing Economy: il caso Garden Palace a Torino", Rel. Isabella Lami, Manfredo Nicolis di Robilant, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città, 2018-2019, p. 9.

equo in tutto il complesso e se ne contano quattro nella stecca lungo Corso Monte Cucco e nove nel corpo a croce, di cui due per ogni braccio e uno al centro.

Ogni vano scala è dotato di due ascensori con una capienza di quattro persone, che conducono ai piani servendo due appartamenti ciascuno. Il complesso è composto da 286 appartamenti suddivisi in tre diversi tagli - bilocali, quadrilocali e pentalocali - e raggiunge una superficie complessiva di circa 36.500 m<sup>2</sup> di alloggi. Ogni appartamento è caratterizzato da un doppio affaccio tramite ampie aperture che conducono a balconi e, nel caso di alloggi che godono di triplo affaccio, anche a un terrazzo angolare.

## 5.5 L'INTERVENTO SUL COMPLESSO TEODOSIA

### 5.5.1 La decisione di intervenire sul complesso

Dopo oltre 50 anni dalla sua costruzione, a metà del 2020 il complesso si presentava in uno stato di conservazione che, sebbene senza riportare eccessivi segnali di degrado, risultava oramai compromesso. Attraverso le attente analisi condotte dallo studio Box Architetti durante i rilievi di dettaglio è risultato che il complesso necessitava già da alcuni anni di importanti interventi di manutenzione, che sono sempre stati rimandati. Ad esempio, erano presenti distacchi di intonaco sui frontalini dei balconi e sul copriferro sull'intradosso dei solai di sostegno, effetti di ruggine e corrosione sulle ringhiere e danneggiamenti sulle lastre di vetro che compongono i parapetti. La maggior parte degli alloggi presentava ancora gli infissi originali degli anni Settanta realizzati in legno con vetro singolo, molti dei quali in cattivo stato di conservazione. Inoltre, per la sicurezza del condominio, era assente un adeguato impianto antincendio che riguardasse tutte le vie d'esodo, infatti, ne era presente solamente uno nei piani interrati adibiti a box auto. Infine, in questi ultimi due piani interrati erano presenti alcune infiltrazioni d'acqua e in alcune porzioni del fabbricato si trovavano ancora alcuni elementi in amianto.

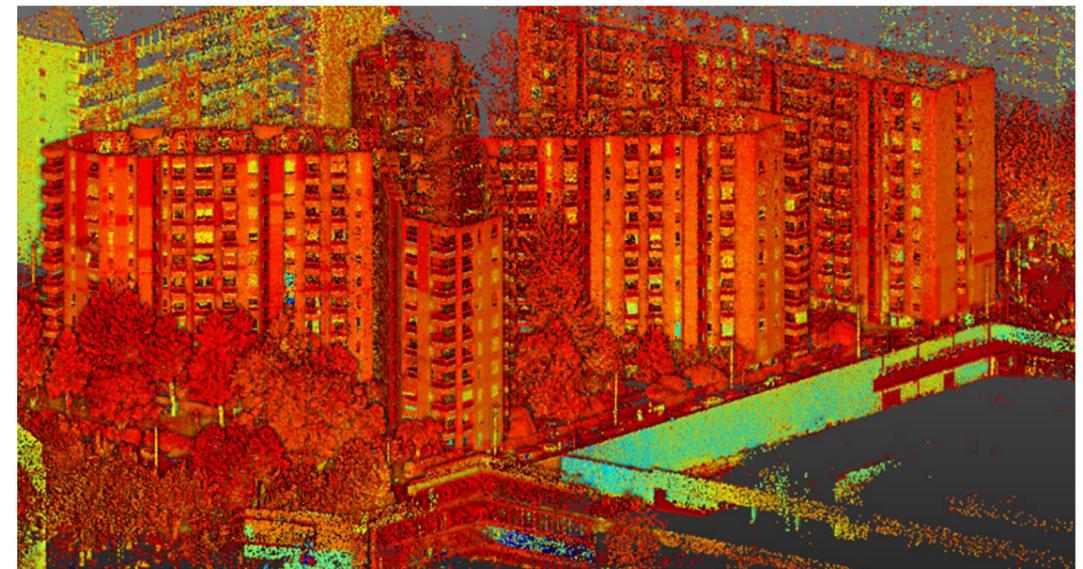


Figura 5.2: Rilievo effettuato con termocamera delle prestazioni energetiche del complesso Teodosia pre-intervento. Fonte: <http://www.onleco.com/portfolio/condominio-teodosia>, consultato il 21/06/2021.

Per il miglioramento delle condizioni degli immobili del complesso Teodosia, era quindi necessario attuare un intervento manutentivo che avrebbe coinvolto importanti risorse economiche da parte delle famiglie e quindi l'introduzione del Superbonus 110% nel maggio 2020 ha gettato le basi per la sua applicazione. Intervenire sullo stato di manutenzione era, inoltre, un ottimo modo per migliorare contemporaneamente anche le prestazioni energetiche dei due edifici che lo compongono con un minimo impegno economico a carico dei condòmini. In realtà, esistevano già alcune agevolazioni fiscali

come il Bonus Casa, l'Ecobonus ordinario o il Bonus Facciate che avrebbero comunque permesso una riduzione dell'importo dei lavori di manutenzione da eseguire, ma con l'introduzione del Superbonus 110% la convenienza economica nell'eseguire oggi i lavori necessari è sicuramente aumentata.

La decisione dello studio Box Architetti - anche grazie alla collaborazione dell'architetto originario Eraldo Martinetto - di provare a verificare l'appetibilità e la fattibilità al Superbonus 110% sul complesso Teodosia, nasce proprio dalla possibilità che questa nuova misura possa fungere da leva economica per rinnovare gli edifici sia dal punto di vista architettonico che prestazionale.

### 5.5.2 Gli attori coinvolti

L'interesse verso la realizzazione di un importante intervento sugli edifici è scaturito dalla possibilità - da parte dell'amministratore di condominio, il Dott. Massimiliano Oberto - di contattare lo studio di progettazione Box Architetti con cui collabora il progettista originario del complesso Eraldo Martinetti, residente ancora oggi all'interno dello stesso condominio. Box Architetti è uno studio associato che si occupa di architettura, urbanistica ed Interior Design e che dal 2014, attraverso la collaborazione tra i tre soci architetti Marco Aimetti, Stefano Camusso e Carlo Macerata, è in grado di seguire l'intero iter di un'opera, dalla sua progettazione alla sua realizzazione. In questa operazione sul complesso Teodosia, lo studio Box Architetti si è occupato della progettazione e dell'amministrazione, incaricando l'architetto Marco Aimetti di svolgere il ruolo di direttore lavori e di coordinatore della sicurezza.

Insieme a questo Studio ha collaborato anche la società Onleco, importante ente di consulenza e ricerca applicata in acustica, energia ed ambiente nata nel 2001 come una delle Imprese innovative del Politecnico di Torino. Questa, attraverso la figura dell'ingegnere Lorenzo Balsamelli, direttore tecnico e responsabile del settore energia, si è occupata dell'aspetto energetico del progetto.

Un Partner della società Onleco, lo studio tecnico Proeco ha contribuito al progetto del complesso Teodosia attraverso lo studio della componente impiantistica legata al nuovo sistema antincendio.

Per quanto riguarda l'esecuzione dei lavori, la selezione dell'appaltatore è stata operata dallo studio Box Architetti e la scelta è ricaduta sull'impresa Secap S.p.a. Si tratta di una grande azienda organizzata, solida e qualificata e, quindi, in grado di gestire un lavoro di grande entità, come quello previsto per il complesso Teodosia.

Come partner assicurativo e finanziario dell'intervento è stata scelta la società Reale Group, importante compagnia italiana di fama internazionale.

L'intera operazione è stata gestita in modo da creare una rete di relazioni basate su collaborazione e confronto tra i diversi soggetti intervenienti, i quali, tuttavia, lavorano secondo una logica tradizionale in cui ciascuno svolge il proprio incarico avvalendosi della propria esperienza, contrariamente alla logica del general contractor.

### 5.5.3 Gli obiettivi da raggiungere

Gli obiettivi dell'intervento di riqualificazione si dividono secondo due tematiche, il miglioramento estetico e quello energetico dell'intero complesso. Il progetto intende rinnovare il condominio senza, tuttavia, stravolgere l'immagine originale dell'edificio esistente. Questo, probabilmente, deriva sia dalla volontà di rispettare l'idea originale dell'architetto che ancora oggi abita nel condominio, sia dall'apprezzamento mostrato dai condòmini nei confronti di un'immagine del proprio edificio che ancora oggi, dopo più di 50 anni, riesce ad adattarsi perfettamente al contesto urbano in cui si inserisce.

Il progetto, inoltre, ha come obiettivo il raggiungimento di una nuova efficienza energetica in linea con gli standard delle nuove abitazioni. Questo obiettivo, oltre che voluto, è anche necessario per poter accedere all'agevolazione del Superbonus 110%. Infatti, secondo la normativa, è necessario l'avanzamento di almeno due classi energetiche rispetto a quella di partenza. Dall'attuale classe energetica D, attraverso una combinazione di interventi trainanti e trainati, il progetto mostra due differenti scenari, entrambi altamente migliorativi. Il primo prevede il passaggio alla classe B, mentre il secondo permette di arrivare alla classe energetica A1. A parità di interventi eseguiti, l'unica differenza in termini operativi riguarda la quantità di serramenti originali sostituibili.

Tra i due scenari, il progetto ha previsto la realizzazione della seconda ipotesi, che, secondo i calcoli condotti dalla società Onleco, permetterà di ridurre i consumi annui dell'intero complesso del 50%. Ciò comporterà una riduzione di 300 tonnellate all'anno di anidride carbonica, pari alla capacità di assorbimento di 15.000 alberi ad alto fusto, equivalente ad un incremento del 15% dell'intero patrimonio vegetale urbano. Ciò fa capire come questo tipo di intervento applicato a grandi complessi residenziali, può comportare un forte impatto positivo sull'ambiente e sugli ecosistemi, riuscendo quasi a compensare i grandi consumi che l'edificio stesso ha prodotto negli anni, ma in tempi sicuramente più brevi.

La riduzione dei consumi del complesso sicuramente porta come conseguenza un notevole risvolto positivo dal punto di vista economico, in quanto diminuendo i consumi, si riducono anche le spese di gestione di ogni alloggio. Il progetto prevede, infatti, un risparmio annuo complessivo di oltre 120.000 €, che corrispondono ad un risparmio annuo di circa 400 € ad unità immobiliare. È importante sottolineare come quest'ultimo dato sia basato su una semplice media effettuata su tutti gli alloggi, ma ovviamente varia in base alle relative dimensioni.



Figura 5.3: Confronto tra le prestazioni energetiche pre e post-intervento adottando due diversi scenari. Fonte <http://www.onleco.com/portfolio/condominio-teodosia>, consultato il 21/06/2021.

#### 5.5.4 Gli incentivi utilizzati

Per la realizzazione dell'intervento è stata considerata la possibilità di usufruire dei numerosi incentivi fiscali che lo Stato italiano ad oggi mette a disposizione per la riqualificazione energetica ed architettonica del patrimonio costruito. Per l'intervento sul complesso Teodosia, il Superbonus 110% non era sufficiente ad includere tutti gli interventi in progetto, comportando così l'integrazione anche del Bonus Facciate e del Bonus Casa con detrazione rispettivamente del 90% e del 50%. Questa decisione progettuale massimizza la quota di spesa che potrà essere agevolata, minimizzando, invece, quella a carico dei singoli proprietari degli alloggi. Grazie a questa combinazione è quindi possibile ottenere il massimo miglioramento del complesso sia in termini energetici che in termini puramente architettonici, con un investimento economico privato che può essere considerato modesto rispetto all'entità dell'intervento complessivo.

#### 5.5.5 Il progetto dell'intervento

Gli obiettivi sopra descritti sono attuabili grazie a una combinazione di scelte progettuali che interessano sia gli spazi di pertinenza del condominio sia quelli privati delle singole unità immobiliari. Grazie alla grande disponibilità fornita dallo studio Box Architetti è stato possibile anche effettuare una visita in cantiere che ha permesso di sviluppare in modo dettagliato l'analisi dell'intervento.

Il cantiere necessario alla realizzazione dell'intero intervento richiede il montaggio di circa 40.000 m<sup>2</sup> di ponteggi per un'estensione di circa 8,55 chilometri di impalcati rivestiti con teli di protezione che ricoprono tutte le facciate del complesso.



Figura 5.4: Vista aerea del complesso Teodosia durante le fasi di cantiere. Fonte <https://www.facebook.com/photo?fbid=10226356403486622&set=pcb.10226356414406895>, consultato il 28/06/2021.

L'adozione del Superbonus 110% per i lavori di efficientamento energetico prevede l'esecuzione di almeno un intervento cosiddetto trainante che in questo caso studio è rappresentato dall'installazione di un cappotto esterno per l'isolamento termoacustico. Non è stato possibile optare per la sostituzione di un impianto condominiale per il riscaldamento, poiché questo complesso è già allacciato al sistema di teleriscaldamento della città di Torino.

La soluzione del cappotto ha interessato ben oltre il 25% della superficie disperdente opaca, limite minimo imposto dalla normativa per l'accesso al Superbonus 110%. Questa soluzione tecnologica, infatti, non si applica solo alle superfici verticali, ma anche a quelle orizzontali, come avviene per l'intradosso del solaio del piano pilotis verso gli alloggi e per quello di copertura. Il sistema di cappottatura viene applicato in aderenza alla muratura perimetrale esistente in laterizio che presentava già un materassino in lana di roccia posto nella camera d'aria. Prima di installare il nuovo cappotto è importante effettuare una battitura sull'intonaco esistente per verificare la presenza di eventuali distacchi da risolvere per costituire una corretta base di ancoraggio dei nuovi pannelli. I distacchi sono risolvibili attraverso delle operazioni di consolidamento per mezzo della posa di un nuovo intonaco rinforzato con una rete e con funzione strutturale. Poiché la rifinitura originale prevedeva un'intonacatura delle facciate, all'installazione del cappotto segue la posa di un primo strato di intonaco su rete in appoggio ai tamponamenti esistenti seguito poi da un secondo strato di intonaco di finitura già colorato. Durante la stesura degli strati di intonaco risulta importante prestare attenzione ad evitare che, una volta asciugata la finitura ultima, rimangano evidenti le fughe tra i pannelli isolanti accostati. Inoltre, a causa del nuovo inspessimento delle pareti perimetrali, vengono sostituiti sia i carter metallici che ricoprivano i frontalini dei balconi, che quelli che componevano una cornice intorno alle file verticali di finestre, includendo del materiale isolante.

Il prodotto scelto come isolante termico viene realizzato dalla Società Stiferite S.p.a. ed è costituito da pannelli termoisolanti in schiuma poliuretanic polyiso espansa rigida (PIR), di spessore 12 cm. Questi vengono ancorati alla muratura con un collante cementizio e tasselli con rondella facilmente inseribili, posizionati in corrispondenza di ogni giunto tra i pannelli. Il pacchetto tecnologico costituito dallo strato isolante e dall'intonaco di finitura è fornito di una completa certificazione prestazionale. L'estensione del nuovo cappotto isolante supera i 17.000 m<sup>2</sup>, di cui 11.000 m<sup>2</sup> per le facciate, 2.500 m<sup>2</sup> per le zone comuni e 3.500 m<sup>2</sup> per la copertura. Riprendendo un tema sensibile che si è citato nel capitolo precedente in riferimento all'occupazione di porzioni di superficie di pertinenza privata di ciascun alloggio dovuta alla cappottatura, all'interno del progetto che interessa il complesso Teodosia è stato scelto di non far risvoltare lo strato isolante all'interno dei balconi, operazione che avrebbe richiesto un'autorizzazione da parte di ogni singolo condòmino. Questa soluzione è stata comunque sottoposta a verifica per garantire l'assenza di eventuali fenomeni di condensa o muffa che si potrebbero generare in futuro con la non completa risoluzione del ponte termico lungo l'area dei balconi.

L'intervento trainato che segue il miglioramento dell'isolamento termoacustico delle superficie opache disperdenti è la sostituzione di oltre 5.400 m<sup>2</sup> di infissi in cattivo stato di manutenzione. In particolare, erano presenti 4.000 m<sup>2</sup> di infissi in legno con vetro singolo di pertinenza degli appartamenti, 1.100 m<sup>2</sup> di infissi in ferro con vetro singolo appartenenti ai vani scala e 300 m<sup>2</sup> nuovamente in legno con vetro singolo nelle zone comuni presenti nel piano pilotis. I nuovi serramenti installati sono composti da un telaio in alluminio con doppio vetro e vetrocamera per gli appartamenti e i vani scala, mentre per gli spazi comuni al piano terra è stato scelto di mantenere l'immagine originale grazie al lavoro di un abile artigiano, riproponendoli in legno, ma con migliori prestazioni energetiche. La necessità di sostituire questi ultimi serramenti risponde non solo alla ricerca di un miglior livello di isolamento degli androni, ma anche alla necessità di adeguare quelli esistenti alla notevole riduzione dell'altezza netta del piano generata dall'installazione dell'isolamento del solaio superiore.



Figura 5.5: Vista tridimensionale del risultato finale dell'intervento. Fonte: Box Architetti, "Analisi di prefattibilità per accesso a incentivi Ecobonus 110%".

Poiché sia gli androni al piano terra sia i vani scala sono riscaldati, è possibile far rientrare la sostituzione dei rispettivi infissi all'interno dell'agevolazione del Superbonus 110%. Inoltre, insieme agli infissi delle unità immobiliari è stato scelto di sostituire anche gli avvolgibili esterni.

Come è già stato anticipato, l'intervento di efficientamento energetico ha previsto anche l'isolamento della copertura piana dei due fabbricati, che ha comportato anche il rifacimento del manto esterno. La soluzione adottata ha previsto l'installazione di pannelli isolanti già provvisti di un rivestimento con guaina, posti al di sopra delle varie guaine bituminose che con gli anni sono state sovrapposte raggiungendo uno spessore complessivo di circa 6 cm. I pannelli sono semplicemente incollati tra loro e alla guaina esistente senza l'utilizzo di tasselli che avrebbero creato fori e quindi possibili problemi di infiltrazione. Per migliorarne la durabilità, il tetto piano esistente è stato sostituito con una lamiera praticabile, posizionata in modo da formare due falde leggermente inclinate. Il colore bianco della lamiera permette, inoltre, di evitare l'eccessivo assorbimento della radiazione solare con conseguente surriscaldamento dell'area sottostante la copertura e comporta, perciò, un miglioramento del comfort all'interno degli appartamenti localizzati nel piano attico.

Un ulteriore intervento trainato il progetto di efficientamento energetico del complesso prevede anche il miglioramento del sistema di produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria grazie all'installazione di un impianto fotovoltaico e solare termico sfruttando la copertura piana, attualmente libera. In particolare, secondo lo studio condotto dalla società Onleco sulla radiazione solare incidente in copertura e sulla presenza di ombreggiamenti, il sistema di collettori solari termici a tubi sottovuoto dovrà essere predisposto su entrambi i fabbricati per un'estensione di 360 m<sup>2</sup> e ciascuno sarà completato da due sistemi di accumulo dedicati. Le coperture in lamiera installate permettono una maggiore facilità di montaggio e una migliore efficienza dei due impianti previsti in progetto. L'impianto fotovoltaico composto da pannelli monocristallini, invece, verrà installato solo sull'edificio a croce per circa 100 m<sup>2</sup> e per l'accumulo dell'energia prodotta è stato previsto un sistema di batterie di accumulo che sarà posizionato in un apposito locale tecnico al secondo piano interrato. Quest'ultimo impianto permetterà di fornire l'energia elettrica necessaria al funzionamento degli impianti di illuminazione delle parti comuni degli edifici, dei circolatori di acqua calda sanitaria e dell'impianto solare. Inoltre, per garantire la sicurezza delle future operazioni di manutenzione e pulizia dei nuovi impianti installati in copertura è stata prevista la sostituzione della linea vita esistente, ma ormai obsoleta, con un nuovo sistema.

L'integrazione di questi sistemi nell'architettura del complesso Teodosia permette sia di ridurre l'impatto ambientale attraverso lo sfruttamento di risorse rinnovabili, sia di ottenere un risparmio economico attraverso il supporto che la radiazione solare fornisce ai sistemi tradizionali di approvvigionamento di energia e di acqua calda sanitaria. Infatti, secondo gli studi energetici condotti da Onleco sull'intervento, l'installazione di questi nuovi impianti comporterà una riduzione annuale dei consumi di circa 20.000 € per la produzione di acqua calda sanitaria e di circa 3.000 € per l'approvvigionamento di energia elettrica.



Figura 5.6: Vista tridimensionale del risultato finale dell'intervento. Fonte: Box Architetti, "Analisi di prefattibilità per accesso a incentivi Ecobonus 110%".

Oltre alle operazioni di miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati, il progetto interessa anche interventi per il ripristino del loro stato di conservazione ottimale, eseguibili attraverso l'utilizzo del Bonus Facciate che permette una detrazione del 90% degli importi spesi. Come accennato in precedenza, gli edifici necessitavano di estesi interventi di manutenzione rivolti soprattutto al risanamento dei distaccamenti di calcestruzzo dei solai dei balconi e terrazzi. Inoltre, anche i parapetti sono diventati oggetto di intervento, per porre rimedio sia agli effetti di corrosione presenti sul materiale metallico, sia ai danneggiamenti delle lastre di vetro che li costituiscono. Poiché il rifacimento del balcone è un'operazione da svolgere a discrezione del proprietario di ciascun alloggio, il progetto ha proposto due possibili modalità di intervento, in modo da garantire una totale accessibilità economica all'esecuzione dei lavori. La soluzione "base" prevede il ripristino della balaustra, dei vetri e dei frontalini, mentre la soluzione "completa", oltre a quanto previsto nella formula "base", comprende anche la demolizione, il rifacimento e l'impermeabilizzazione del sottofondo, compresa la posa della nuova pavimentazione. In entrambe le soluzioni, il nuovo vetro applicato rispetta le vigenti normative in materia di sicurezza grazie al posizionamento di un'intelaiatura che incornicia ciascuna lastra di vetro installata.

Nonostante la proposta di queste due possibilità di intervento con costi differenti, su 720 balconi totali ne risultano circa 180 non soggetti ad alcuna operazione di risanamento, comportando anche una differenza tra le tre tipologie di vetro che compongono i parapetti, quello originale, quello installato nel corso degli anni e quello nuovo. Tuttavia, per riuscire a garantire un'uniformità del risultato finale di facciata complessivo tutte le ringhiere dei balconi subiscono una riverniciatura secondo la nuova tonalità di colore scelta.

Il progetto ha inoltre dovuto confrontarsi con opere aggiuntive non comprese nel Superbonus 110% e nel Bonus Facciate, ma che possono essere soggette a detrazione fiscale del 50%. Si tratta di interventi che permettono di agire su due grandi aspetti fondamentali per il corretto funzionamento dell'intero complesso e che, spesso, rischiano di essere trascurati.

È risultato interessante agire su tutto il sistema di fornitura e distribuzione dell'acqua all'interno del complesso che da un lato viene integrato con l'installazione del nuovo impianto solare termico posto in copertura, ma dall'altro si deve confrontare con sistemi complementari ormai vetusti. Il progetto, quindi, prevede la riqualificazione delle centrali idriche condominiali attraverso il rinnovamento dei sistemi di pressurizzazione dell'acqua e l'installazione di gruppi di trattamento acqua che, tramite addolcitori e trattamento anti-legionella, consentono di mantenere maggiori livelli di qualità e salubrità del fluido all'interno del sistema di distribuzione.

Questa operazione permette sia un risparmio economico grazie alla minor richiesta di energia da parte delle nuove tecnologie introdotte per il trattamento dell'acqua, che una migliore razionalizzazione degli spazi occupati da tutto il sistema di gestione dell'acqua all'interno delle centrali idriche collocate al secondo piano interrato dell'edificio a croce, a servizio dell'intero complesso.

Un altro aspetto introdotto nell'intervento riguarda la progettazione e l'installazione di un nuovo sistema antincendio con la relativa dotazione impiantistica necessaria, al fine di ottenere il Certificato Prevenzione Incendi. All'interno della stessa centrale idrica è stato possibile collocare una nuova stazione di pompaggio antincendio indispensabile per rispondere alla domanda idrica della rete idranti esistente, attualmente alimentata direttamente dall'acquedotto e rinnovata tramite nuove tubazioni in acciaio. Inoltre, per migliorare l'impianto elettrico degli spazi comuni, il progetto prevede il rifacimento dell'impianto di illuminazione dei vani scala, degli atrii e dei corridoi al piano terreno, dei piani interrati e del sistema di illuminazione di emergenza. All'interno della riqualificazione dell'impianto elettrico è rientrata anche la sostituzione dei conduttori che alimentano le abitazioni private, strettamente collegati agli impianti degli spazi comuni.

Un'ulteriore operazione che gode della detrazione al 50% riguarda l'attività di impermeabilizzazione di alcune porzioni del cortile con conseguente ripristino degli elementi degradati dei piani interrati e le opere di bonifica e smaltimento dell'amianto trovato in elementi appartenenti alle autorimesse, alla copertura e alle fioriere.

### 5.5.6 L'iter dell'intervento

Riportare fedelmente ogni singolo passaggio che caratterizza l'intero iter dell'intervento non è un'operazione semplice, in quanto gli attori, i pareri e le decisioni che riguardano un'operazione di tale entità sono molto numerosi. In questo paragrafo si è tentato di riassumere due momenti del processo, la progettazione e l'esecuzione dei lavori. All'interno di entrambi sono presenti delle macro fasi che racchiudono singoli step. Si parlerà della fase "preliminare" di rapporto con il condominio e presa in carico dell'intervento da parte dei professionisti che si occuperanno dei primi studi di fattibilità e della prima progettazione dell'intervento, per proseguire con la fase "esecutiva". Questa si articola in due fasi, la prima "realizzativa" che comprende l'avvio del cantiere e la vera e propria realizzazione dei lavori e la seconda "conclusiva" in cui si redigono i documenti necessari alla chiusura dell'intervento.

Come è stato riportato in precedenza, l'idea di intervenire sul complesso Teodosia è nata dalla volontà di apportare un rinnovamento sia energetico che architettonico usufruendo delle nuove agevolazioni appena introdotte. Sicuramente l'attuale momento storico ha influito notevolmente sull'avvio e sullo sviluppo dell'intero intervento edilizio. La presenza di consistenti restrizioni dovute alla diffusione del Covid-19, infatti, ha comportato la necessità di modificare l'usuale sistema di comunicazione tra i soggetti interessati. La grande abilità dello studio di progettazione Box Architetti si è dimostrata nella capacità di creare una rete di relazioni tra gli attori coinvolti organizzata e ben strutturata, nonostante le numerose complessità sia all'utilizzo di incentivi fiscali sia all'entità dell'intervento. È importante sottolineare come l'introduzione del Superbonus 110% sia avvenuta nella prima metà del 2020, poco prima della proposta di intervento sul complesso, ponendo così un ulteriore fattore di complessità. Infatti, i professionisti si sono trovati a dover essere in grado di condurre parallelamente ai primi incontri con i condòmini anche le ricerche necessarie a comprendere le nuove normative di settore.

La fase "preliminare" che dà avvio all'intervento avviene con l'instaurazione dei primi rapporti tra professionisti e clienti. Questo processo è stato pesantemente influenzato dalle normative anti-contagio esistenti per la pandemia in corso, poiché si è reso necessario condurre i primi incontri sfruttando gli spazi condominiali all'aperto e dividendoli in più date per evitare assembramenti. In seguito alla spiegazione e presentazione al condominio del tipo di intervento da attuare sul complesso e della possibilità di usufruire degli incentivi per l'esecuzione dei lavori, è stato affidato, tramite un'assemblea condominiale tenutasi in giugno 2020, l'incarico allo studio Box Architetti per il primo studio di fattibilità. Per eseguire gli studi di fattibilità che interessano gli aspetti energetici ed architettonici dell'intervento, in questa prima fase è stato condotto sia un rilievo preliminare del complesso sia una verifica della conformità urbanistica di entrambi gli edifici.

Lo studio di prefattibilità energetica ha permesso di verificare la possibilità di accedere al Superbonus 110%. Quest'ultimo, infatti, ha dei requisiti molto stringenti ed impone che l'intervento progettato sia in grado di migliorare di almeno due classi energetiche quella attuale. Inoltre, questo studio ha consentito di rendere i committenti partecipi del processo, esponendo loro gli obiettivi raggiungibili con l'intervento e le prime proposte di operazioni da eseguire sul complesso.

Dopo aver presentato i risultati ottenuti da questa prima fase di studio, si sono susseguite due assemblee condominiali avvenute in luglio ed in settembre con l'obiettivo di rassicurare e di rispondere ai numerosi interrogativi ed incertezze manifestate dai condòmini. La capacità dei professionisti di chiarire i dubbi ed esplicitare in modo diretto ed efficace i passaggi successivi dell'evoluzione dell'intervento ha permesso l'avvio della seconda fase dell'iter. Da un rilievo più approfondito dei due fabbricati e dall'esecuzione di prove e campionature dei materiali esistenti per verificarne lo stato di fatto, gli studi professionali hanno quindi redatto i progetti definitivi relativi all'ambito architettonico, impiantistico, energetico e di prevenzione incendi. Grazie a questi elaborati è stato possibile stendere il primo computo metrico estimativo comprensivo degli onorari dei singoli professionisti e tutta la contrattualistica necessaria a legittimare i rapporti tra i soggetti.

La fase "esecutiva" successiva prende avvio dalla delibera del condominio avvenuta in sede dell'assemblea svolta ad ottobre 2020, che ha visto l'approvazione dell'oggetto da parte del 90% dei partecipanti. In questa fase sono stati svolti i sopralluoghi in tutte le unità immobiliari al fine di verificarne la conformità urbanistica essenziale per poter procedere ai lavori interni alle proprietà private e consistenti nell'eventuale sostituzione degli infissi. Dal confronto tra lo stato licenziato dell'alloggio, cioè l'ultima situazione dichiarata agli enti amministrativi comunali, e lo stato reale rilevato durante i sopralluoghi è emersa la presenza di circa 150 alloggi che presentavano situazioni di difformità. Nella maggior parte dei casi l'irregolarità consisteva nell'effettiva assenza di un doppio antibagno. Attraverso la pratica di sanatoria eseguita per ciascun alloggio difforme è stato quindi possibile regolarizzare lo stato di conformità degli immobili, indispensabile oltre che per l'accesso alle agevolazioni fiscali, anche per una possibile futura vendita.

Il passaggio successivo consiste nella definizione dei particolari costruttivi e nella scelta dei materiali da adottare nell'intervento; nell'elaborazione del computo metrico estimativo esecutivo; nella formulazione del capitolato d'appalto ed infine nella redazione della relazione tecnica sul risparmio energetico. In fase esecutiva è necessario, inoltre, sviluppare la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) da allegare alla contrattualistica d'appalto, definire le sanatorie necessarie a risolvere eventuali difformità rilevate sia sulle parti comuni del complesso sia su quelle private ed infine redigere la pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) da presentare al Comune. Per concludere la presentazione e la raccolta dei documenti che questa fase richiede, è necessario ottenere il verbale colore da parte dell'Ufficio Colore della città di Torino e l'accettazione del progetto di Certificazione Prevenzione Incendi (CPI) da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Conclusa la macro fase della progettazione, l'inizio dei lavori avvenuto a novembre 2020 apre la fase "realizzativa" dove sono state chiamate ad operare le aziende appaltatrici che, nonostante facciano riferimento alla SECAP, sono costituite da realtà di più piccola entità. Per comprendere l'entità del cantiere basti pensare che ogni giorno lavorano tra i 70 e gli 80 operai divisi in diverse squadre e sono in attività due gru a torre.

Durante la fase di cantiere è stato importante mantenere sempre un costante rapporto con i condòmini del complesso al fine di garantire il giusto equilibrio tra le parti. Se precedentemente all'apertura del cantiere i maggiori interessi dei condòmini riguardavano gli aspetti architettonici ed economici dell'operazione, con il montaggio dei primi ponteggi, le preoccupazioni si sono spostate sugli effetti derivati dalla sua

messa in pratica. Per ottemperare alle normative in materia di sicurezza in cantiere è stata prevista la presenza di una prima barriera, oltre al ponteggio esterno, costituita da una doppia rete di protezione posta in aderenza alle aperture verso i balconi. Con le forti restrizioni imposte in periodo di pandemia è stato fondamentale considerare come la presenza di questi elementi possa ridurre ancor più la qualità dell'abitare impedendo agli inquilini di sfruttare quei pochi spazi esterni di pertinenza o di godere dell'illuminazione naturale filtrata dalla presenza dell'impalcato. Le criticità riscontrate dopo l'installazione dei ponteggi sono incrementate anche dall'aumento del rischio di intrusione di estranei negli appartamenti che è stato ridotto dall'utilizzo sia di un sistema di allarme che di una guardia armata notturna a controllo dell'area di cantiere.

In questa fase realizzativa sono, inoltre, stati assegnati i ruoli di tutte le figure di cantiere come il Direttore Lavori (DL), i Direttori Operativi (DO) per ciascuna categoria di opere quali impianti, strutture, edilizia e prevenzione incendi e il Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE). Sono proprio queste figure che durante il cantiere svolgono il ruolo di gestione sia delle attività che del rapporto con i condòmini che continuano ad abitare all'interno degli alloggi anche durante l'esecuzione dei lavori. Per garantire il più possibile una giusta convivenza tra la quotidianità degli inquilini e il lavoro degli operatori coinvolti sono infatti stati applicati degli accorgimenti finalizzati a limitare le possibili criticità. Ad esempio, per rimediare al problema della chiusura totale degli alloggi è stato pensato di procedere con i lavori sfruttando il doppio affaccio presente in ciascun appartamento, intervenendo così su un fronte alla volta. Un'altra attenzione rivolta al rispetto delle abitudini quotidiane dei condòmini ha riguardato la protezione in cantiere garantita dalla predisposizione di percorsi protetti con tettoie in legno all'interno del cortile sia per l'accesso alle rampe carrabili sia per il raggiungimento delle isole ecologiche condominiali. Una prerogativa essenziale per lo svolgimento delle operazioni di cantiere ha previsto lo smontaggio dei motori degli impianti di condizionamento posizionati sui balconi da parte dei singoli condòmini, che si sono ritrovati nel periodo estivo sprovvisti del proprio sistema di condizionamento.

Come spesso avviene durante l'esecuzione dei lavori, anche in questo cantiere la Direzione Lavori ha dovuto confrontarsi con delle problematiche riscontrate in fase operativa e non previste direttamente nel progetto. Ad esempio, per la corretta installazione dei nuovi serramenti delle abitazioni, è risultato necessario effettuare dei piccoli interventi di modifica sulla posizione dei radiatori posti subito in aderenza agli infissi. Poiché questa operazione comporta lo spegnimento e il conseguente svuotamento dell'impianto di riscaldamento, la Direzione Lavori ha programmato il termine di questo specifico intervento entro il mese di ottobre, al fine di sfruttare il periodo estivo di inattività dell'impianto condominiale.

In fase di apertura del cantiere si è proceduto alla compilazione di tutta la modulistica per la successiva cessione del credito, mezzo scelto dai committenti per il pagamento dei lavori, da caricare in seguito sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate. Con l'evolversi dei lavori gli step dei pagamenti sono suddivisi in tre momenti sulla base dello Stato di Avanzamento dei Lavori (SAL), rispettivamente al 30% erogato a giugno 2021, al 60% ipotizzato a settembre 2021 e alla Fine Lavori prevista per il 31 dicembre 2021. Secondo il cronoprogramma dei lavori di cantiere redatto, entro settembre 2021 è previsto il termine dei lavori per l'edificio a stecca su Corso Monte Cucco compreso lo smontaggio del ponteggio, mentre dicembre 2021 è il mese previsto per la conclusione dei lavori

sull'edificio a croce. Una volta terminati gli interventi su entrambi i corpi di fabbrica con la conseguente liberazione delle superfici a terra dedicate allo stoccaggio dei materiali e delle attrezzature di cantiere, sarà possibile operare la sistemazione delle aree vegetate del giardino condominiale adibite a prato attraverso una nuova semina. Questa operazione è necessaria per rimediare ai danni creati dall'area di cantiere, nonostante le attenzioni messe in atto durante i lavori per evitare di danneggiare gli arbusti e le piante presenti.

Una volta che i lavori saranno terminati, l'ultima fase "conclusiva" prevederà la redazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) per ciascuna unità immobiliare, l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) in seguito al sopralluogo effettuato dai Vigili del Fuoco e le relazioni di collaudo, eseguiti dai relativi professionisti incaricati. Per completare la documentazione richiesta dalla conclusione dell'iter dell'intervento sarà necessario che il professionista incaricato dei lavori di efficientamento energetico presenti l'asseverazione che attesti la conformità dell'intervento realizzato ai requisiti tecnici richiesti e alle spese sostenute. Infine, in seguito alla verifica delle asseverazioni e attestazioni redatte dai professionisti, verrà rilasciato "dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF [...] il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta"<sup>4</sup>.

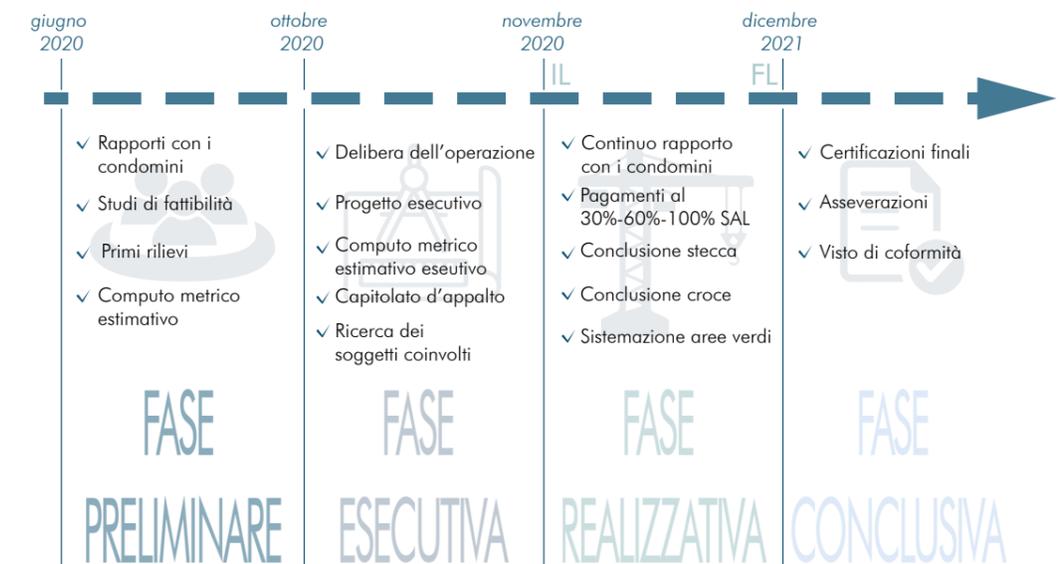


Figura 5.7: Schema delle fasi che caratterizzano il processo di intervento sul complesso Teodosia.

<sup>4</sup> Agenzia delle Entrate, "Superbonus 110%", Febbraio 2021, p. 23, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Superbonus110\\_.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Superbonus110_.pdf), consultato il 20/06/2021.

### 5.5.7 L'analisi economica dell'intervento

Un aspetto che accompagna il progetto nel suo intento di riuscire a raggiungere tutti gli importanti obiettivi prefissati inizialmente riguarda la componente economica dell'intera operazione, che non può essere sottovalutata. A fronte, infatti, della numerosità e dell'estensione degli interventi che interessano il complesso Teodosia, il progetto comporta l'esborso di un importo importante che si aggira intorno ai 17 milioni di euro iva compresa. Come è stato già anticipato in precedenza, la particolarità di questo momento storico è la disponibilità di interessanti misure fiscali da parte dello Stato che interessano diversi ambiti, dalla ristrutturazione all'efficientamento energetico. Inoltre, ciò che rende ancora più appetibile l'utilizzo di questi strumenti è l'introduzione e l'estensione della misura dello sconto in fattura e della cessione del credito applicabili a tutte le agevolazioni che interessano il settore dell'edilizia. In questo modo è possibile, perciò, ridurre o addirittura annullare istantaneamente l'ammontare dell'investimento dell'intera operazione a carico dei singoli condòmini. Sicuramente quest'ultimo aspetto è stato di fondamentale importanza nell'accettazione dell'intervento che, in questo caso, ha previsto l'applicazione da parte dell'impresa di costruzione e dei professionisti dello sconto in fattura. A loro volta questi ultimi soggetti, di comune accordo, hanno deciso di individuare un unico ente a cui cedere il proprio credito, scegliendolo in base alle diverse condizioni finanziarie offerte.

Come accade solitamente durante le fasi di esecuzione delle opere di progetto, ancora di più in questo cantiere risulta difficile mantenere invariati gli importi indicati nel computo metrico presentato precedentemente all'avvio del cantiere. Le spese delle singole operazioni da realizzare secondo il progetto di questo intervento risultano più complicate da definire in quanto, come già spiegato in precedenza, è presente una combinazione di diverse attività rientranti in diversi strumenti di incentivazione. In particolare, la maggiore difficoltà si riscontra nella definizione di quei costi relativi alle opere che interessano gli spazi privati degli appartamenti, quali ad esempio i serramenti o gli stessi balconi. Si tratta di interventi che da un lato si devono distinguere in base all'incentivo applicabile e dall'altro possono essere soggetti a nuove richieste di esecuzione comportando una continua variazione della quantità delle operazioni da realizzare e quindi dell'importo dell'intervento.

Per una comprensione più semplice ed immediata dell'impatto economico dell'intero intervento, è risultato interessante produrre un quadro economico sintetico creato mediante la realizzazione di una tabella per ogni incentivo utilizzato. All'interno di ciascuna di esse vengono riportate le principali operazioni svolte, a cui corrispondono sia gli importi totali che quelli rimanenti a carico del condominio, in relazione alla percentuale di detrazione dell'agevolazione applicata.

È importante sottolineare che le voci indicate rappresentano le categorie principali di lavori eseguiti, derivanti dall'accorpamento di più operazioni singole precedentemente descritte in modo più dettagliato.

Per quanto riguarda i lavori rientranti nell'incentivo fiscale del Superbonus 110%, la Tabella 5.2 espone l'importo totale delle operazioni, di poco superiore ai 13 milioni di euro. Questa cifra comprende le singole lavorazioni sui fabbricati, le operazioni di allestimento

cantiere e sicurezza, le spese tecniche necessarie a far fronte alla progettazione, la gestione del cantiere in fase realizzativa e la redazione delle certificazioni finali dell'intervento. Per queste voci l'importo è totalmente coperto dalla detrazione al 110%, mentre rimangono escluse le opere definibili accessorie, come ad esempio le pratiche di sanatoria per risolvere le difformità dell'intero condominio, la consulenza legale per la verifica dei contratti e ancora la gestione dell'amministrazione straordinaria. È interessante considerare come questi ultimi costi che rimangono interamente a carico dei privati ricoprono solo lo 0,2% dell'importo totale delle opere legate al Superbonus 110%, mentre sui restanti costi il condominio può godere immediatamente della formula dello sconto in fattura.

INTERVENTO	IMPORTO TOTALE	DETRAZIONE	IMPORTO A CARICO PRIVATO
<b>A. Opere con Superbonus 110%</b>			
Spese tecniche per progettazione	293.081,25 €	110%	0,00 €
Spese tecniche per gestione cantiere	674.456,18 €	110%	0,00 €
Spese tecniche per certificazioni finali	225.476,06 €	110%	0,00 €
Allestimento cantiere/sicurezza	2.046.000,00 €	110%	0,00 €
Isolamento termico (pareti+solai+copertura)	3.035.780,00 €	110%	0,00 €
Impianto fotovoltaico	77.000,00 €	110%	0,00 €
Impianto solare termico	858.000,00 €	110%	0,00 €
Sostituzione infissi	5.925.291,43 €	110%	0,00 €
Opere accessorie (pratiche di sanatoria+consulenza legale+gestione amministrazione straordinaria)	27.400,80 €	0%	27.400,80 €
<b>TOTALE A - Superbonus 110%</b>	<b>13.162.485,72 €</b>		<b>27.400,80 €</b>

Tabella 5.2: Quadro economico dell'importo delle opere legate al Superbonus 110%.

Affiancato al Superbonus 110% nell'intervento che interessa il complesso Teodosia risulta applicabile anche il Bonus Facciate che, come già è stato detto, prevede una detrazione al 90% sull'importo totale delle operazioni ad esso legate. Come si nota dalla Tabella 5.3, anche in questa categoria di lavori sono comprese le spese tecniche per la progettazione e la gestione del cantiere che accompagnano gli interventi eseguiti sui balconi e sulle facciate degli edifici. La quota maggiore dei costi è ricoperta dalle operazioni realizzate sulle parti private, quali sono i balconi e i terrazzi dei singoli alloggi. Si ricorda che la possibilità di riqualificare i propri spazi esterni rimane una decisione spettante al singolo proprietario e che non può essere un'operazione imposta. Come è stato spiegato nella descrizione dell'intervento, lo studio di progettazione ha proposto ai condòmini due diverse formule di risistemazione per ogni tipologia di balcone, caratterizzate da costi differenti. Per semplicità, il calcolo dell'importo legato alla ristrutturazione dei balconi è stato effettuato considerando un prezzo ricavato dalla media ponderata dei costi per la ristrutturazione "completa" delle diverse tipologie di balcone, moltiplicato poi per i 540 balconi che sono risultati oggetto dell'intervento. I 2,2 milioni di euro calcolati per la riqualificazione dei balconi sono, in realtà, stimati sulla base delle autorizzazioni private

ottenute in fase di progettazione, ma occorre tenere in considerazione che il numero di proprietari che manifestano l'interesse per questo intervento è soggetto a continue modifiche in corso d'opera.

INTERVENTO	IMPORTO TOTALE	DETRAZIONE	IMPORTO A CARICO PRIVATO
<b>B. Opere con Bonus Facciate 90%</b>			
Opere oggetto di bonus facciate (intonaco sfondato, balconi e logge, pareti laterali, soffitto)	489.720,00 €	90%	48.972,00 €
Opere su balconi e ringhiere (540 balconi con soluzione di ristrutturazione completa)	2.239.119,72 €	90%	223.911,97 €
Spese tecniche per progettazione	11.297,40 €	90%	1.129,74 €
Spese tecniche per gestione cantiere	19.770,45 €	90%	1.977,05 €
<b>TOTALE B - Bonus Facciate 90%</b>	<b>2.759.907,57 €</b>		<b>275.990,76 €</b>

Tabella 5.3: Quadro economico dell'importo delle opere legate al Bonus Facciate 90%.

Le operazioni previste dal progetto dell'intervento che non rientrano nei due Bonus sopra indicati usufruiscono del Bonus Ristrutturazione che prevede una detrazione sui costi del 50%. Le voci dei lavori che rientrano in questa categoria sintetizzata nella Tabella 5.4 indicano tutte opere che interessano direttamente il complesso e che ne permettono il corretto funzionamento sia in termini di prestazione che di sicurezza. I singoli importi sono quelli che probabilmente incidono maggiormente sui singoli proprietari in quanto sono quelli che godono della detrazione più bassa. Come per i due Bonus precedenti, anche nell'importo totale di queste opere rientrano le spese tecniche, mentre il costo maggiore è rappresentato dall'intervento di risanamento dell'impianto elettrico accompagnato dall'installazione del nuovo impianto antincendio.

INTERVENTO	IMPORTO TOTALE	DETRAZIONE	IMPORTO A CARICO PRIVATO
<b>C. Opere con Bonus Ristrutturazione 50%</b>			
Impianto antincendio + elettrico (CPI)	736.450,00 €	50%	368.225,00 €
Impianto idrico	237.930,00 €	50%	118.965,00 €
Rimozione amianto	38.500,00 €	50%	19.250,00 €
Risanamento solai garage + manutenzione piani interrati	342.100,00 €	50%	171.050,00 €
Spese tecniche per progettazione	106.888,62 €	50%	53.444,31 €
Spese tecniche per gestione cantiere	48.724,73 €	50%	24.362,37 €
<b>TOTALE C - Bonus Ristrutturazione 50%</b>	<b>1.510.593,35 €</b>		<b>755.296,68 €</b>

Tabella 5.4: Quadro economico dell'importo delle opere legate al Bonus Ristrutturazione 50%.

Se attraverso la Tabella 5.5 si mettono a confronto i tre incentivi fiscali applicati sull'intero intervento di efficientamento e riqualificazione edilizia del complesso, è interessante notare

come l'importo maggiore pari a circa 13 milioni di euro sia rappresentato dalle opere che usufruiscono del Superbonus 110%, mentre si calcolano quasi 2,8 milioni di euro per il Bonus Facciate e poco più di 1,5 milioni di euro per il Bonus Ristrutturazione. Risulta immediato notare che l'importo totale dell'operazione e quello rimanente a carico privato risultano indirettamente proporzionali. Infatti, riducendo la percentuale di detrazione aumenta il costo per i proprietari, ma soprattutto è interessante scoprire come l'importo totale spettante ai privati derivi per il 71% dalle operazioni che godono della detrazione minore.

Considerando l'ammontare totale dell'importo dei lavori sul complesso sono stati calcolati quasi 17,5 milioni di euro, di cui solo 1 milione rimane a carico dei singoli proprietari. Questi valori diventano ancora più impattanti se vengono suddivisi sulle singole unità immobiliari, in quanto con l'applicazione delle detrazioni dei quasi 61.000 € spettanti a ciascun alloggio, rimangono da corrispondere circa 3.700 €.

Ciò significa che grazie all'adozione delle misure di incentivazione fiscale e delle loro modalità di applicazione proposte dallo Stato è possibile abbattere immediatamente il costo diretto del soggetto privato su un'operazione di questa entità di circa il 94%.

INTERVENTO	IMPORTO TOTALE	DETRAZIONE	IMPORTO A CARICO PRIVATO	
A. Opere con Superbonus 110%	13.162.485,72 €	110%	27.400,80 €	2,59%
A. Opere con Bonus Facciata 90%	2.759.907,57 €	90%	275.990,76 €	26,07%
A. Opere con Bonus Ristrutturazione 50%	1.510.593,35 €	50%	755.296,68 €	71,34%
<b>TOTALE IMPORTO OPERE A+B+C</b>	<b>17.432.986,64 €</b>		<b>1.058.688,23 €</b>	<b>100%</b>
<b>TOTALE IMPORTO OPERE A+B+C PER OGNI ALLOGGIO</b>	<b>60.954,50 €</b>		<b>3.701,71 €</b>	

Tabella 5.5: Quadro economico di sintesi degli importi totali dei lavori suddivisi per incentivo fiscale.

È importante sottolineare come questa percentuale calcolata derivi dalla combinazione di interventi che ricadono sui tre principali incentivi presenti attualmente nel settore dell'edilizia che interessano questo specifico caso studio. In altre situazioni questo valore è sicuramente soggetto ad una variazione in relazione sia agli incentivi applicati che alla quota di lavori rientrante in ciascuno. Infatti, ad esempio, aumentando l'importo delle opere rientranti nel Bonus Ristrutturazioni, si riduce la percentuale riguardante l'abbattimento dei costi a carico dei privati. D'altro canto, però, nell'ipotesi peggiore in cui non vi siano interventi che possano usufruire del Superbonus 110% o del Bonus Facciate 90% e che quindi ricadono unicamente nel Bonus Ristrutturazione 50%, la quota di riduzione dell'ammontare dei lavori non sarà mai inferiore al 50%, con la sola eccezione di quelle piccole quote dovute a spese tecniche accessorie.

Questo ragionamento fa comprendere come attraverso l'utilizzo degli incentivi fiscali per l'efficientamento energetico e le ristrutturazioni edilizie, i singoli condòmini riescano

ad ottenere un edificio completamente rinnovato energeticamente, esteticamente e funzionalmente, con una quota di spesa molto ridotta. Quest'ultima, in effetti, rappresenta proprio la spinta necessaria ad avviare gli interventi di manutenzione, efficientamento e messa in sicurezza su scala nazionale. Il complesso Teodosia, infatti, rappresenta un intervento di rinnovamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale nazionale, senza dimenticare il rispetto delle singole realtà economiche familiari, testimoniando proprio le aspettative espresse dagli enti statali attraverso l'introduzione degli incentivi fiscali come il Superbonus 110%.

### 5.5.8 Le prime considerazioni sull'intervento

L'analisi completa di tutti gli ambiti che riguardano un intervento, dall'architettonico all'energetico e dall'economico al procedurale, permettono all'operazione sul complesso Teodosia di essere un ottimo esempio di applicazione di una combinazione di incentivi fiscali su un unico progetto. Questo caso studio è inoltre fondamentale per trasmettere e testimoniare i possibili obiettivi raggiungibili attraverso questo tipo di intervento che si concretizza in un numero esiguo di cantieri conclusi. Ragionando sul caso studio in esame, è importante sottolineare che la difficoltà di esecuzione di questi lavori è anche dovuta alla costante presenza degli inquilini all'interno dei propri alloggi durante la fase realizzativa. Ciò comporta, infatti, la necessità di prestare maggiori attenzioni durante lo svolgimento delle varie operazioni per garantire da un lato la totale sicurezza dei lavori e dall'altro una pacifica convivenza all'interno del cantiere.

Non bisogna dimenticare, perciò, che la situazione in cui l'intervento si trova oggi, non è stata il frutto di un lavoro semplice ed immediato, ma si manifesta nel risultato di un lungo ed articolato processo che durerà almeno un anno e mezzo. È interessante concludere questo capitolo riportando il commento espresso dall'architetto dello Studio Box Architetti, Marco Aimetti in un'intervista del Sole 24 Ore<sup>5</sup>:

*“Pur con tutte le difficoltà e le complessità che il processo Superbonus impone, come Studio BOX Architetti ed in collaborazione con l'Ing. Lorenzo Balsamelli di ONLECO, da subito abbiamo creduto che questa fosse un'occasione per svolgere reali interventi di rigenerazione urbana. L'iter progettuale è stato lungo, complesso e ha vissuto momenti di reale partecipazione e collaborazione con tutti i soggetti coinvolti, in primo luogo i condomini. Se dovessi individuare le parole chiave di tutto questo iter sarebbero: rigenerazione urbana, architettura, partecipazione, ambiente, energia, lavoro, integrazione della filiera.”*

5 Evelina Marchesini, “Ecco come un condominio di 300 appartamenti passa da inefficiente a green con esborso minimo dei proprietari” da “Il Sole24Ore”, 25 febbraio 2021, <https://www.ilsole24ore.com/art/ecco-come-condominio-300-appartamenti-passa-inefficiente-green-esborso-minimo-proprietari-ADyTDqLB>, consultato il 22/06/2021.



Figura 5.8: Quadro riassuntivo dei risultati dell'intervento sul complesso Teodosia.

---

LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO DEL  
SUPERBONUS 110% SUL MERCATO  
IMMOBILIARE RESIDENZIALE PRIVATO

## 6.1 PREMESSA

Spesso, quando si interviene su un appartamento, vengono considerati principalmente quegli effetti incidenti sul suo miglioramento inteso puramente in termini estetici e funzionali. Tuttavia, è interessante comprendere come un intervento di ristrutturazione edilizia su un immobile privato comporti anche delle modifiche di altri fattori più intrinseci e meno incidenti sulla vita quotidiana all'interno dell'immobile e che, usualmente, non sono oggetto di un costante interesse.

Ancora di più, la possibilità di usufruire di incentivi fiscali da parte dello Stato che incoraggino maggiormente le operazioni di riqualificazione, può spesso incidere indirettamente sulla variazione di questi fattori.

Una diretta conseguenza di un intervento di ristrutturazione che comporti il miglioramento delle condizioni manutentive di un immobile ed il suo efficientamento, oltre che la sua messa in sicurezza, è l'incremento del suo valore di mercato.

Questo capitolo vuole evidenziare le variazioni subite dal valore di mercato degli immobili che sono stati sottoposti ad interventi incentivati con la misura del Superbonus 110%, in quanto questo è l'ultima delle agevolazioni introdotte a livello nazionale e la sua diffusione è per ora limitata.

## 6.2 I MODELLI TEORICI DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% SUL MERCATO RESIDENZIALE

Fino all'introduzione dei recenti incentivi fiscali, la maggior parte degli interventi eseguiti su un immobile consideravano operazioni di manutenzione straordinaria, ottenendo miglioramenti per lo più strutturali, estetici e funzionali. Come è stato già esposto nei capitoli precedenti, le nuove agevolazioni puntano ad incentivare interventi che agiscono sulle prestazioni energetiche del fabbricato, spostando l'attenzione dalla singola unità immobiliare all'intero condominio. L'importanza di questi nuovi incentivi si fonda contemporaneamente sia sulla convenienza economica da parte del proprietario privato che sulla forte riduzione dell'impatto del patrimonio edilizio nazionale sull'ambiente. Per questo motivo gli interventi che permettono di accedere a questi recenti incentivi fiscali sono strettamente legati a un miglioramento delle prestazioni dell'edificio dal punto di vista energetico. La classe energetica, perciò, rappresenta uno dei principali fattori di interesse in un progetto di ristrutturazione e la sua importanza è recepita anche dal mercato immobiliare, in cui il valore di mercato degli immobili ne è sempre più influenzato. Inoltre, ogni intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria effettuato su un immobile comporta un miglioramento estetico, funzionale e del comfort abitativo che a sua volta si tramuta in una variazione positiva del valore del bene stesso. Quando si parla di un intervento di efficientamento energetico il parametro che può essere considerato per valutare il possibile incremento del valore di mercato dell'intero edificio è proprio la classe energetica, poiché essa rappresenta il suo livello di prestazioni precedenti e successivi all'intervento.

A sostegno di questa affermazione sono stati indagati due studi che hanno dimostrato teoricamente l'incidenza della classe energetica sul valore di mercato del bene ristrutturato, quantificandola numericamente.

Il primo report analizzato è stato pubblicato il 27 gennaio del 2021<sup>1</sup> dall'ufficio studi di Gabetti Property Solutions che ha cercato di stimare numericamente il possibile aumento del valore di mercato degli alloggi all'interno di un edificio residenziale che ha deliberato un intervento di efficientamento energetico beneficiando dell'incentivo del Superbonus 110%. È stato considerato un complesso condominiale edificato negli anni Sessanta, sito nel comune di Vimercate (MB) e composto da 173 unità immobiliari. In questo caso studio l'intervento prevede il passaggio dalla classe energetica G alla D con un conseguente miglioramento di tre classi. Confrontando questo complesso con un campione di edifici simili appartenenti alla stessa microzona e aventi la medesima classe energetica raggiunta con l'intervento, lo studio condotto ha permesso di valutare un incremento tra il 3% e il 5% del valore di mercato delle singole unità immobiliari per ogni classe energetica superata. Dall'analisi, inoltre, è emerso che tra i principali fattori che influiscono su questa percentuale rientrano miglioramenti sia estetici e prestazionali dell'intero condominio che qualitativi e funzionali che interessano le singole unità immobiliari.

La seconda ricerca che ha quantificato l'impatto della variazione della classe energetica

conseguente a un intervento di miglioramento energetico sul valore di mercato di un immobile è stata condotta dal CRIF Real Estate Services, branca del Gruppo CRIF specializzata nell'erogazione di servizi e soluzioni in ambito immobiliare. La società CRIF Res ha elaborato un campione di 600.000 perizie svolte negli ultimi cinque anni per indagare l'incidenza della classe energetica sui valori immobiliari e il risultato che è emerso rispecchia come il valore medio di mercato degli immobili decresce in relazione al peggioramento della classe energetica. Come afferma Gianluca Natalini, Manager Consulting di CRIF Res, in occasione del Primo Rapporto sul Mercato Immobiliare di Nomisma del 30 marzo 2021<sup>2</sup>, questa tendenza dimostra come il mercato consideri e abbia sempre considerato la classe energetica come uno dei fattori fondanti nella valutazione del prezzo di un immobile. Infatti, gli immobili che si trovano in classe energetica A generalmente sono caratterizzati da prezzi di vendita più alti, rispetto a quelli in classe G.

In una simulazione statistica di valutazione degli immobili, effettuata nel 2020 da CRIF Res, si è cercato di riprezzare circa 100.000 immobili dopo un ipotetico miglioramento di due classi energetiche, coerentemente alla normativa del Superbonus 110%. Il maggior incremento di valore immobiliare si registra a fronte del raggiungimento della classe energetica di destinazione A. Come si legge nel grafico in Figura 6.1, questa differenza di valore diminuisce qualora la riqualificazione energetica preveda classi di destinazione quali C o D, mentre risale quando dalla classe peggiore G, l'intervento di efficientamento genera un aumento di classe, seppur senza raggiungere la migliore - in questo caso la classe di destinazione è la E. È bene considerare che la normativa del Superbonus 110% prevede per l'accesso all'incentivo il minimo superamento di due classi energetiche, ma può accadere che alcuni interventi riescano ad oltrepassare questo limite, raggiungendo classi ancora più alte. Con questa opportunità è possibile che le percentuali stimate dalla società CRIF Res subiscano una variazione significativa, incrementando ancora di più il valore del bene.



Figura 6.1: Variazione dei valori percentuali a fronte di un miglioramento di due classi energetiche - fonte elaborazione dati CRIF RES con AVM, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab_channel=Nomisma), consultato il 02/07/2021.

<sup>2</sup> Nomisma, "1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021", 2021, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9l&ab_channel=Nomisma), consultato il 02/07/2021.

<sup>1</sup> Ufficio Studi Gabetti Property Solutions, "Le opportunità del rinnovo edilizio. Superbonus 110% i primi effetti tangibili", <https://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/1106/articleid/1118/le-opportunita192-del-rinnovo-edilizio>, consultato il 02/07/2021.

È importante sottolineare che le percentuali di incremento del valore immobiliare riportate dagli studi sopra esposti appartengono a ragionamenti puramente teorici e basati unicamente su stime e non sull'analisi di reali compravendite avvenute all'interno dei casi studio. Ciononostante, è possibile utilizzare questi valori per comprendere come i valori immobiliari delle singole unità tendano a crescere in seguito ad un intervento di efficientamento energetico svolto sull'immobile di cui sono parte.

Di fronte ad uno scenario dove, a causa dello scoppio della pandemia da Covid-19, il mercato immobiliare - e non solo - ha subito un forte rallentamento. Inoltre, nonostante l'interesse della popolazione italiana verso l'acquisto di una nuova casa si sia nuovamente riaperto con il miglioramento della situazione sanitaria, le incertezze sul futuro fanno in modo che alcuni soggetti preferiscano ancora essere prudenti ed attendere una situazione più stabile, causando così una riduzione del numero di compravendite immobiliari effettuate in questo periodo. In questa situazione, l'introduzione di una misura come il Superbonus 110%, che ha come principale obiettivo la riqualificazione del patrimonio edilizio con la sua riduzione dell'impatto sull'ambiente, assume un ulteriore ruolo di risollevarlo del mercato immobiliare. La possibilità di usufruire della misura del Superbonus 110%, riducendo al minimo l'investimento nell'abitazione desiderata e ottenendo un incremento del valore dell'immobile, può incidere indirettamente sul miglioramento dell'andamento delle compravendite del comparto residenziale. A sostegno di questa affermazione è utile notare che, durante il sondaggio eseguito per la stesura della tesi, è emerso che il 40% degli intervistati sono "molto" interessati all'acquisto di una casa che possa usufruire del Superbonus 110%, e di questi ben il 63% esprime come motivazione della scelta il conseguente aumento di valore dell'immobile.

### 6.3 UN MODELLO REALE DI QUANTIFICAZIONE DELL'IMPATTO DEL SUPERBONUS 110% SUL MERCATO RESIDENZIALE

È stato precedentemente spiegato come gli obiettivi principali dell'analisi condotta in questa tesi vogliano essere perseguiti facendo sempre riferimento ad un caso studio reale di applicazione del Superbonus 110% per un intervento di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico. Per questo motivo, anche lo studio sulla valutazione della variazione del valore di mercato di un immobile è svolto sempre sullo stesso intervento già analizzato in precedenza, il complesso Teodosia.

Inoltre, la validità di questo caso studio per la ricerca condotta risiede anche nella presenza di un attivo mercato di compravendite che interessa gli immobili al suo interno sia nel periodo precedente che contemporaneo allo sviluppo della pandemia attualmente ancora in corso.

Per comprendere l'andamento delle compravendite delle unità immobiliari nel complesso, è stato necessario raccogliere i dati relativi alle compravendite avviate o concluse all'interno del condominio in un periodo di circa tre anni, da giugno 2018 a giugno 2021. Questa indagine ha previsto diversi passaggi sviluppati in funzione delle informazioni ottenute durante il periodo di ricerca tra marzo 2021 e giugno 2021. Inizialmente l'indagine ha riguardato il reperimento di quegli annunci ancora attivi di appartamenti in vendita all'interno del complesso Teodosia disponibili in rete nei principali siti di annunci immobiliari, come "Immobiliare.it" e "Casa.it". Una volta ottenuto un quadro generale sugli alloggi attualmente in vendita, si è proceduto alla ricostruzione della cronologia delle compravendite avvenute, e quindi concluse, all'interno del complesso. Per eseguire questa operazione è stato condotto un elaborato ragionamento sulle modalità di raccolta delle informazioni necessarie. Infatti, l'indagine ha previsto la combinazione di diverse metodologie di ricerca che sfruttassero sia la ricerca sul web attraverso parole chiave che riconducessero ad annunci di vendita di appartamenti all'interno del condominio, sia l'analisi attenta e accurata dello strumento di rappresentazione virtuale della realtà esterna a 360° fornito dalla Street View di Google Maps. Grazie alla possibilità offerta da questo motore di ricerca di visualizzare le registrazioni raccolte nel corso degli anni, sono state osservate le viste panoramiche di tutti i civici relativi al complesso Teodosia ripercorrendo le vie dell'isolato di interesse. Nonostante la poca nitidezza delle immagini fornite da Google, dovuta alla necessità di rispettare le normative sulla privacy, attraverso un'attenta osservazione dei colori e delle forme degli annunci di vendita affissi all'esterno dei cancelli di accesso ai portoni dei condomini, è stato possibile individuare i brand delle agenzie immobiliari che in quel momento si stavano occupando di quegli immobili.

Successivamente, di quelle agenzie immobiliari sono state individuate le sedi che ricadono all'interno del quartiere in cui si inserisce il condominio, al fine di contattarle per ottenere i dati relativi alle compravendite concluse nel complesso, da integrare agli annunci di alloggi ancora oggi in vendita.

Una volta ottenute tutte le informazioni possibili, è stato creato un database per raccogliere, datare e confrontare i dati resi disponibili. Le informazioni raccolte per ciascun alloggio compravenduto o ancora in vendita riguardano due diverse tematiche. Da un lato si specificano le sue caratteristiche, quali la localizzazione dell'immobile, la

sua attuale disponibilità, il suo stato di manutenzione, la sua composizione e la presenza di eventuali vani pertinenziali come ad esempio la cantina o il garage. Dall'altro vengono esplicitate le informazioni relative alla compravendita conclusa o in corso, come l'individuazione dell'agenzia immobiliare incaricata, le date di inizio mandato e quelle eventuali di vendita, il prezzo richiesto, l'eventuale prezzo finale della transazione e infine il valore di mercato normalizzato in base alla superficie.

Sono quindi state reperite le compravendite avvenute prima e dopo l'accettazione dei lavori con l'utilizzo del Superbonus 110%, individuando inoltre gli appartamenti che ancora oggi sono disponibili sul mercato.

Per il lavoro di stesura della tesi è stata posta attenzione al rispetto della privacy delle informazioni raccolte. Per questo motivo nel riportare i dati di ogni compravendita è stato creato un database semplificato sulla base di quello completo redatto nella fase precedente. Questa operazione è stata condotta eliminando i dati personali che, inoltre, non ricoprivano un ruolo chiave negli obiettivi della tesi, e raggruppando alcune categorie all'interno di altre più ampie. Nello specifico, sono state eliminate quelle informazioni relative, ad esempio, all'agenzia immobiliare incaricata della vendita e alla presenza di locali di pertinenza, in quanto tutti gli alloggi considerati disponevano di cantina. Inoltre, si è ritenuto opportuno evitare di indicare il civico di ciascun appartamento sia per evitare la pubblicazione di dati che potrebbero ricondurre alla proprietà, sia per la scarsa utilità del dato, visto che gli immobili considerati appartengono allo stesso complesso residenziale.

Nel database che riassume i dati utili all'analisi, il piano di ciascun alloggio è individuabile attraverso una scala dal piano basso al piano alto, che suddivide i piani in tre fasce, dal primo al terzo, dal quarto al sesto e dal settimo al decimo. Il taglio dell'immobile, invece, è individuabile sia dal numero di locali di cui si compone, sia dai range di valori all'interno dei quali rientra la sua effettiva superficie, costruiti sulla base della suddivisione che l'Istat ha utilizzato all'interno del Censimento del 2011. Inoltre, si riportano anche le caratteristiche dell'alloggio esplicitando la sua composizione, la classe energetica e lo stato di conservazione, manifestabile o attraverso lo stato originale dell'immobile o l'esecuzione di precedenti lavori di ristrutturazione.

Come è già stato riportato, dalla ricerca condotta per l'individuazione degli alloggi compravenduti sono stati ricavati anche la specifica data in cui è stato affidato l'incarico di vendita alle relative agenzie immobiliari con il prezzo di vendita richiesto e l'effettiva data di vendita con il prezzo finale di compravendita. Per una maggiore semplicità necessaria per un confronto efficace tra gli immobili, nella tabella di sintesi creata successivamente sono stati individuati e riportati quei valori che indicano i divari tra i due momenti sopra citati. In questo modo è stato ricavato il tempo in cui è stato compravenduto l'alloggio, che, come si spiegherà successivamente, varia in base a diversi fattori. Inoltre, oltre al dato temporale, si riporta anche, in forma percentuale, lo sconto sul prezzo iniziale richiesto.

Poiché le compravendite analizzate sono riferite ad un ampio periodo temporale compreso tra il 2018 e il 2021 è risultato opportuno eseguire un passaggio intermedio per poter riuscire ad ottenere un confronto corretto ed efficace. Infatti, i prezzi di vendita sono stati depurati dall'inflazione riportandoli ad un unico anno di riferimento. Per fare ciò, è stato consultato il portale dell'ISTAT che offre diverse tabelle dove per ogni periodo temporale viene riportato l'indice di prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati

(FOI). Questo indice si riferisce ai consumi dell'insieme delle famiglie che fanno capo a un lavoratore dipendente, ad esempio operaio o impiegato, non appartenente al settore agricolo e viene utilizzato normalmente per adeguare periodicamente i valori monetari. In termini numerici l'indice FOI è un numero puro che rappresenta l'incremento di valore di un determinato quantitativo monetario in uno specifico anno rispetto ad un anno considerato di base a cui viene attribuito un valore pari a 100. Lo scostamento rispetto a questo valore individuato in ogni periodo temporale rappresenta l'incremento o il decremento che un prezzo assume rispetto all'anno considerato come base. In particolare, per il calcolo eseguito in questa tesi si fa riferimento all'indice generale individuato dall'Istat in funzione delle diverse quote di spesa che le famiglie destinano all'acquisto di quei beni e servizi che compongono il paniere<sup>3</sup>.

Tutti i prezzi sono stati riportati all'anno 2020, scelto come periodo a cui riportare i singoli prezzi di vendita, attraverso l'utilizzo di tabelle FOI con base 2015. Poiché, come si vede in Tabella 6.1, l'Istat fornisce l'indice su medie annue fino al 2020, per le compravendite tra il 2018 e il 2020 è stata utilizzata la media annuale, mentre per il 2021, poiché questa non è ancora disponibile, è stata considerata la media dei valori mensili da gennaio a maggio dell'anno corrente, riportati nella Tabella 6.2.

Indice	indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (base 2015=100) - medie annue				
Periodo	2016	2017	2018	2019	2020
COICOP Rev. Istat ORO: COICOP_2015 00: indice generale	99,9	101,1	102,2	102,7	102,5

Tabella 6.1: Banca dati ISTAT, "Foi - medie annue dal 2016 (base 2015)", [http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP\\_FOI1B2015t](http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_FOI1B2015t), consultato il 05/07/2021

Indice	indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (base 2015=100) - medie mensili				
Periodo	Gen - 2021	Feb - 2021	Mar - 2021	Apr - 2021	Mag - 2021
COICOP Rev. Istat ORO: COICOP_2015 00: indice generale	103,1	103,2	103,6	103,9	103,9

Tabella 6.2: Banca dati ISTAT, "Foi - medie mensili dal 2016 (base 2015)" - [http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP\\_FOI1B2015](http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_FOI1B2015), consultato il 05/07/2021.

A titolo esemplificativo vengono riportati in Tabella 6.3 i dati necessari ad effettuare il calcolo del valore normalizzato di una compravendita avvenuta nel 2018 attualizzato al 2020.

<sup>3</sup> ISTAT, "Gli indici dei prezzi al consumo. Aggiornamenti del paniere, della struttura di ponderazione e dell'indagine", [https://www.istat.it/it/files//2020/02/Notainformativa\\_Paniere2020\\_PC-2.pdf](https://www.istat.it/it/files//2020/02/Notainformativa_Paniere2020_PC-2.pdf), consultato il 05/07/2021.

PREZZO NORMALIZZATO 2018	INDICE FOI 2018	INDICE FOI 2020
1.818,00 €/m <sup>2</sup>	102,2	102,5

Tabella 6.3: Esempio di calcolo dell'attualizzazione di un prezzo di vendita dal 2018 al 2020.

Dalla tabella dell'ISTAT vengono ricavati gli indici FOI su base annua dell'anno in cui è avvenuta la transazione, in questo caso il 2018, e dell'anno preso come periodo a cui riportare il valore, il 2020. Per attualizzare l'effettivo prezzo di compravendita il valore normalizzato del 2018 è stato diviso per l'indice FOI dell'anno corrispondente, moltiplicando per l'indice del 2020.

$$\frac{1.818,00 \text{ €/m}^2}{102,2} * 102,5 = 1.823,34 \text{ €/m}^2$$

Analizzando questo caso specifico si nota come l'incremento dello 0,3% dell'indice FOI tra il 2018 e il 2020 comporti di conseguenza un aumento anche dell'effettivo valore monetario. Questo calcolo è risultato opportuno per comprendere quanto la variazione anche minima dei prezzi negli anni possa influire sull'esattezza delle riflessioni successive. È necessario, perciò, riportare tutti i valori monetari allo stesso periodo temporale al fine di ottenere una base comune che riesca a rendere i dati raccolti perfettamente confrontabili tra loro.

Si specifica che all'interno delle tabelle di sintesi dei dati raccolti tramite la ricerca di mercato condotta, sono riportati i valori normalizzati delle compravendite già attualizzati al 2020.

Per comprendere se esista una correlazione tra la variazione dei tempi e dei prezzi di vendita e l'applicazione del Superbonus 110% sul complesso, i dati raccolti sono stati esaminati e ordinati cronologicamente. In questo modo sono stati creati tre gruppi che suddividono gli alloggi considerati in quelli compravenduti precedentemente all'adozione dell'incentivo, contemporaneamente alla sua applicazione e quelli che durante l'esecuzione dei lavori sono stati messi in vendita e che ad oggi risultano ancora invenduti.

L'operazione di ricerca delle compravendite che interessano il complesso Teodosia ha prodotto 13 alloggi, dei quali 6 sono stati compravenduti tra il 2018 e la fine del 2019, in una fase antecedente all'introduzione del Superbonus 110%, 3 sono stati compravenduti a partire dalla decisione di usufruire dell'incentivo e 4 sono stati messi in vendita a partire dal mese di marzo dell'anno corrente e risultano ancora disponibili sul mercato.

La Tabella 6.4 sottostante riporta il primo gruppo di appartamenti, che consiste in un bilocale, tre quadrilocali e due pentalocali, tutti facilmente confrontabili tra loro grazie al fatto che prevalentemente sono collocati ad un piano medio, sono dotati di una doppia aria, possiedono almeno un balcone ed hanno una classe energetica che oscilla tra la C e la E. Di questi alloggi, tre sono stati ristrutturati in precedenza, mentre l'altra metà si presentano ancora nello stato originale. È opportuno sottolineare che gli interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni hanno riguardato principalmente opere localizzate all'interno dell'alloggio con prevalente funzione estetica, come ad esempio il rifacimento della pavimentazione e del bagno.

Per quanto riguarda i valori di mercato normalizzati a metro quadrato, attraverso l'indagine diretta condotta sulle compravendite, è possibile individuare una fascia compresa tra i 1.607 €/m<sup>2</sup> e i 1.824 €/m<sup>2</sup> in cui si inseriscono le sei compravendite.

Poiché questo intervallo di valori considera al suo interno alloggi con stato di conservazione differente, l'analisi economica risulta maggiormente efficace nel momento in cui vengono esplicitati i valori normalizzati medi delle due principali categorie di stato a cui è possibile ricondurre gli appartamenti analizzati. Il valore medio normalizzato per quegli alloggi che risultano ristrutturati è pari a 1.754 €/m<sup>2</sup>, influenzato soprattutto dalla presenza di un unico alloggio in classe energetica C. Quelli in stato originale che presentano una classe energetica più omogenea, sono caratterizzati, invece, da un valore di mercato medio leggermente più basso pari a 1.678 €/m<sup>2</sup>, circa il 4,3% in meno al precedente valore.

Analizzando i tempi medi di presenza sul mercato degli immobili considerati si nota che, al contrario delle aspettative, i tempi di vendita sono maggiori per gli alloggi già ristrutturati che registrano un tempo medio di permanenza sul mercato di 301 giorni, contro i 213 giorni calcolati per le transazioni degli immobili in stato originale. Osservando i dati riportati in tabella è possibile ricondurre questa situazione alla presenza di un alloggio bilocale che, probabilmente a causa della minor richiesta di una superficie ridotta nel complesso, è responsabile dell'aumento della media delle tempistiche di vendita. Se questo alloggio non venisse considerato, il tempo medio di permanenza sul mercato si ridurrebbe a 192 giorni, lasso di tempo inferiore rispetto a quello individuato per gli immobili in stato originale. Si nota, inoltre, che la percentuale di sconto media sul prezzo richiesto è maggiore per le compravendite che hanno richiesto periodi di tempo più lunghi per la chiusura. In particolare, è stato registrato uno sconto medio del 12,72% sui prezzi richiesti degli immobili ristrutturati, contro uno del 9,8% per quelli in stato originale.

PIANO	SUP. (m <sup>2</sup> )	N. LOCALI	DESCRIZIONE LOCALI	CLASSE ENERGETICA	STATO DI CONSERVAZIONE	TEMPO DI VENDITA (gg)	SCONTO (%)	VALORI A m <sup>2</sup>
medio	40-59	2	ingresso, soggiorno, cucinino, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone	E	Ristrutturato	520,00	8,16%	1.633€
medio	100-119	4	doppio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere due bagni e due balconi	C	Ristrutturato	182,00	18,37%	1.824€
medio	100-119	4	ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e due balconi	E	Originale/da ristrutturare	246,00	12,50%	1.747€
alto	100-119	4	ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e due balconi	E	Ristrutturato	201,00	11,63%	1.806€
medio	>150	5	ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni, tre balconi.	E	Originale/da ristrutturare	142,00	13,33%	1.607€
medio	>150	5	ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni, tre balconi.	D	Originale/da ristrutturare	253,00	3,57%	1.679€

Tabella 6.4: Dati di sintesi delle compravendite avvenute nel complesso Teodosia tra il 2018 e il 2019, precedentemente la delibera dell'intervento.

Le caratteristiche delle compravendite appena analizzate si modificano notevolmente quando si studiano le transazioni avvenute durante l'esecuzione dell'intervento agevolato con l'incentivo fiscale del Superbonus 110%. Riprendendo quanto riportato nel capitolo precedente, è importante sottolineare come questo tipo di intervento comporti non solo miglioramenti a livello condominiale, ma anche sulle singole unità immobiliari. Infatti, per queste ultime è prevista la sostituzione completa di infissi e avvolgibili oltre che l'eventuale ripristino di balconi e terrazzi. Con la grande pubblicizzazione dell'applicazione del Superbonus 110% sul complesso Teodosia, si è probabilmente diffuso anche un maggior interesse rivolto ad alloggi che potessero essere oggetto di questo tipo di intervento.

In Tabella 6.5 sono riportati tre alloggi, un bilocale e due quadrilocali, compravenduti tra il secondo semestre del 2020 e il primo del 2021. Sebbene rimangano invariati i presupposti iniziali, come la posizione degli alloggi, il doppio affaccio, la presenza di

almeno un balcone e le classi energetiche tra la D e la E, ciò che viene modificato è il valore di mercato, il tempo di vendita e la percentuale di sconto sul prezzo richiesto. I prezzi di vendita sono compresi tra 1.892 €/m<sup>2</sup>, prezzo riferito al bilocale e 2.049 €/m<sup>2</sup>. Poiché tutti e tre gli alloggi indicati in tabella sono ancora nel loro stato originale è possibile calcolare il valore di mercato medio normalizzato, pari a 1.971 €/m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda i tempi di vendita, anche in questo caso è possibile notare come il bilocale rappresenta quel taglio di immobile che porta un innalzamento della tempistica media di presenza sul mercato che raggiunge i 121 giorni. Questo valore viene affiancato da una ridotta percentuale di sconto sul valore dell'immobile richiesto dal proprietario pari a 5,79%. Questa percentuale è fortemente influenzata dalla compravendita di un quadrilocale posizionato ad un piano alto che non è stata oggetto di alcuna negoziazione.

PIANO	SUP. (m <sup>2</sup> )	N. LOCALI	DESCRIZIONE LOCALI	CLASSE ENERGETICA	STATO DI CONSERVAZIONE	TEMPO DI VENDITA (gg)	SCONTO (%)	VALORI A m <sup>2</sup>
medio	60-79	2	ingresso, soggiorno, cucinino, balcone, camera matrimoniale, cameretta/zona armadi, bagno.	E	Originale/da ristrutturare	218,00	5,38%	1.892€
medio	120-149	4	ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e tre balconi	D	Originale/da ristrutturare	132,00	12,00%	2.049€
alto	120-149	4	ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e tre balconi	E	Originale/da ristrutturare	15,00	0,00%	1.972€

Tabella 6.5: Dati di sintesi delle compravendite avvenute nel complesso Teodosia tra il 2020 e il 2021, contemporaneamente all'applicazione del Superbonus 110%.

Dalla ricerca sul mercato delle compravendite all'interno del complesso Teodosia sono risultati ancora disponibili quattro alloggi, di cui un quadrilocale e tre pentalocali. Come i due gruppi precedenti anche questi immobili hanno alcune caratteristiche simili, come il doppio affaccio, la presenza di almeno un balcone e la classe energetica, ma si discostano in termini di posizione, infatti uno di questi si trova in un piano basso. Essendo immobili ancora in vendita il valore normalizzato non fa riferimento ad un prezzo di mercato, ma a quello richiesto dal proprietario e perciò può essere ancora soggetto a variazioni. Di conseguenza, non è possibile calcolare la percentuale di sconto registrata all'atto della compravendita. Dalla Tabella 6.6 sottostante è possibile osservare come il valore di mercato risulti compreso tra 1.879 €/m<sup>2</sup> e 2.599 €/m<sup>2</sup>, mentre quello medio normalizzato pari a 2.159 €/m<sup>2</sup>, relativo ad uno stato originale caratteristico di tutti gli immobili individuati. In questo caso, il tempo di permanenza sul mercato di ciascun alloggio è stato calcolato fino al 30 giugno 2021 e risulta pari a 76,5 giorni. Il tempo più

alto è registrato sul pentalocale posizionato in un piano basso, a cui corrisponde anche la minor classe energetica e il minor prezzo richiesto tra i quattro analizzati.

PIANO	SUP. (m <sup>2</sup> )	N. LOCALI	DESCRIZIONE LOCALI	CLASSE ENERGETICA	STATO DI CONSERVAZIONE	TEMPO DI VENDITA (gg)	SCONTO (%)	VALORI A m <sup>2</sup>
basso	>150	5	doppio ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni e tre balconi.	E	Originale/da ristrutturare	102,00	-	1.879€
alto	>150	5	ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni e tre balconi	D	Originale/da ristrutturare	82,00	-	1.974€
alto	>150	5	ingresso, salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni e quattro balconi	D	Originale/da ristrutturare	78,00	-	2.599€
medio	120-149	4	Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e tre balconi	D	Originale/da ristrutturare	44,00	-	2.186€

Tabella 6.6: Dati di sintesi degli immobili del complesso Teodosia ancora disponibili sul mercato il 30 giugno 2021.

Per il raggiungimento dell'obiettivo della tesi, che consiste nel verificare se vi siano effettive variazioni sui valori di mercato generate dagli interventi che sfruttano le agevolazioni fiscali introdotte a livello nazionale, e in particolare il Superbonus 110%, l'utilizzo di un caso studio reale si è mostrato particolarmente utile in quanto ha permesso di ottenere valori numerici reali. Infatti, attraverso la stesura di una sintesi dei dati sopra raccolti ed analizzati è risultato possibile creare la Tabella 6.7 che da un lato permette di ragionare sull'eventuale manifestazione di questo tema e dall'altro è in grado di generare ulteriori riflessioni.

Attraverso l'elaborazione dei dati raccolti si è resa evidente la presenza di un numero limitato di compravendite riferite ad immobili già in parte ristrutturati che, infatti, sono presenti solo nel periodo precedente all'introduzione del Superbonus 110%. Per questo motivo, per poter confrontare al meglio i valori di mercato tra i diversi anni sono stati presi in considerazione immobili che vertono nello stato di conservazione originale. Nella tabella sono stati riportati i valori medi relativi ai tempi di vendita, allo sconto sui prezzi richiesti e ai prezzi di mercato attualizzati al 2020, per ciascuno dei tre periodi considerati. Da una prima analisi si nota che, in seguito all'intervento - la cui fattibilità è dovuta all'applicazione dell'incentivo del Superbonus 110% - sia il tempo impiegato per la vendita, sia lo sconto sul prezzo iniziale hanno subito una contrazione. In particolare,

tra il periodo precedente l'avvio dei lavori e lo sviluppo dell'intervento si calcola una diminuzione di circa il 43% del tempo medio impiegato per la vendita e di quasi il 41% dello sconto medio applicato sui prezzi in fase di negoziazione.

Tuttavia, la conseguenza di maggior rilievo riguarda la variazione del valore medio di mercato che ha subito un notevole aumento. Infatti, se si prende come riferimento il prezzo medio delle compravendite avvenute tra il 2018 e la fine del 2019 e lo si confronta con quelli dei successivi periodi - contemporanei all'applicazione del Superbonus 110% - si ottiene uno scostamento del 17,49%.

I dati fin qui riportati rappresentano valori su operazioni di compravendite realmente concluse, mentre un ragionamento a parte meritano quegli alloggi che essendo stati inseriti recentemente sul mercato, ancora oggi risultano disponibili. Per questi immobili è possibile calcolare dei valori che, tuttavia, saranno oggetto di possibili future variazioni, sia per quanto riguarda le tempistiche sia per i valori di mercato con cui verranno concluse le transazioni. Da queste premesse che, come anticipato, hanno come limite temporale il 30 giugno 2021, è possibile calcolare un aumento del 28,72% dei prezzi medi richiesti dai proprietari. Si ricorda che il prezzo medio degli immobili in vendita deriva dai prezzi richiesti attualmente, che non comprendono eventuali negoziazioni.

Osservando e leggendo l'analisi eseguita fino a questo momento, potrebbe risultare poco utile l'indicazione dei dati relativi a quegli alloggi ancora in vendita. Tuttavia, questi testimoniano che un intervento che usufruisce di un incentivo come il Superbonus 110% può incrementare il valore immobiliare dei beni. Nonostante questi valori debbano ancora essere confermati dalle future compravendite, si nota comunque che, in seguito ad un intervento di questo tipo, si registrano dei segnali positivi molto incoraggianti.

PERIODO	TEMPO DI VENDITA MEDIO (gg)	SCONTO MEDIO (%)	VALORI A m <sup>2</sup> ATTUALIZZATI AL 2020	INCREMENTO VALORE RISPETTO AL PERIODO A
A precedente al Superbonus 110%	213,67	9,80%	1.678 €	-
B contemporaneo al Superbonus 110%	121,67	5,79%	1.971 €	+ 17,49%
C ancora in vendita con Superbonus 110%	-	-	2.159 €	+ 28,72% <sup>4</sup>

Tabella 6.7: Dati di sintesi di tutte le variabili medie per i tre gruppi di alloggi compravenduti e ancora in vendita nel complesso Teodosia.

Dai calcoli ricavati si può osservare, perciò, un elevato incremento dei valori di mercato degli alloggi all'interno del complesso Teodosia che supera il +17%. Per comprendere meglio la causa che ha generato questa positiva rivalutazione immobiliare è stato condotto un breve ragionamento sull'andamento dei valori che guidano il mercato del comparto residenziale. Per fare ciò, è stata consultata la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato

<sup>4</sup> Si ricorda che questo valore è calcolato sulla base dei prezzi medi richiesti attualmente per alloggi ancora in vendita.

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate<sup>5</sup>, dove sono stati ricavati i valori di mercato di edifici residenziali riferiti alla zona D7 "Pozzo Strada", all'interno della quale si trova il complesso di riferimento. L'OMI fornisce dati per ogni semestre sulla base dello stato conservativo in cui si presenta l'immobile.

Poiché tra le compravendite analizzate solo una risulta conclusa nel 2018 e presenta uno stato ristrutturato, questo periodo è stato escluso dalle successive analisi. Nella Tabella 6.8 e nella Tabella 6.9 sono stati riportati i valori della Banca Dati dell'OMI relativi ai semestri del 2019 e del 2020 che si riferiscono agli immobili residenziali in stato di conservazione "normale", in quanto i dati del complesso Teodosia si riferiscono prevalentemente a immobili in stato originale. Per coerenza tra le operazioni di confronto anche i valori del 2019 sono stati aggiornati al 2020 tramite gli Indici FOI indicati dall'ISTAT già utilizzati in precedenza.

VALORI OMI	STATO NORMALE		
	min	medio	max
2° SEMESTRE 2019	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.850 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup>
ATTUALIZZATI AL 2020	1.497 €/m <sup>2</sup>	1.846 €/m <sup>2</sup>	2.196 €/m <sup>2</sup>

Tabella 6.8: Fonte dati: valore di mercato normalizzato per il 2° semestre 2019 - Banca Dati OMI, Agenzia delle Entrate. Valori di mercato aggiornati al 2020 secondo gli Indici FOI dell'Istat.

VALORI OMI	STATO NORMALE		
	min	medio	max
2° SEMESTRE 2020	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.825 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup>

Tabella 6.9: Fonte dati: valore di mercato normalizzato per il 2° semestre 2020 - Banca Dati OMI, Agenzia delle Entrate.

Vista la condizione originale in cui vertono gli immobili campioni delle compravendite è risultato opportuno considerare il valore medio dell'intervallo definito dall'OMI.

Effettuando un confronto tra i valori immobiliari medi precedentemente ricavati dall'indagine sulle compravendite all'interno del complesso Teodosia e i valori medi dell'OMI per i periodi di riferimento del 2019 e del 2020, è possibile proseguire con il ragionamento iniziale. Infatti, come si individua all'interno del grafico riportato in Figura 6.2, tra i due anni si nota una lieve flessione dei valori di mercato reperiti dalla Banca Dati pari a poco più dell'1% contrapposta alla forte crescita di quelli registrati nel condominio. Toccando quasi il 17,5%, l'incremento di questi ultimi valori medi non segue, perciò, l'andamento generale delle compravendite all'interno della medesima microzona, ma al contrario non solo lo ribalta, ma addirittura ne aumenta anche l'intensità. Con questa breve analisi, si può affermare quindi che l'intervento legato al Superbonus 110% eseguito sul complesso Teodosia è probabilmente la causa principale di questo forte incremento del valore di mercato degli immobili al suo interno.

<sup>5</sup> Agenzia delle Entrate, "Banca dati delle quotazioni immobiliari", <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, consultato il 12/07/2021.

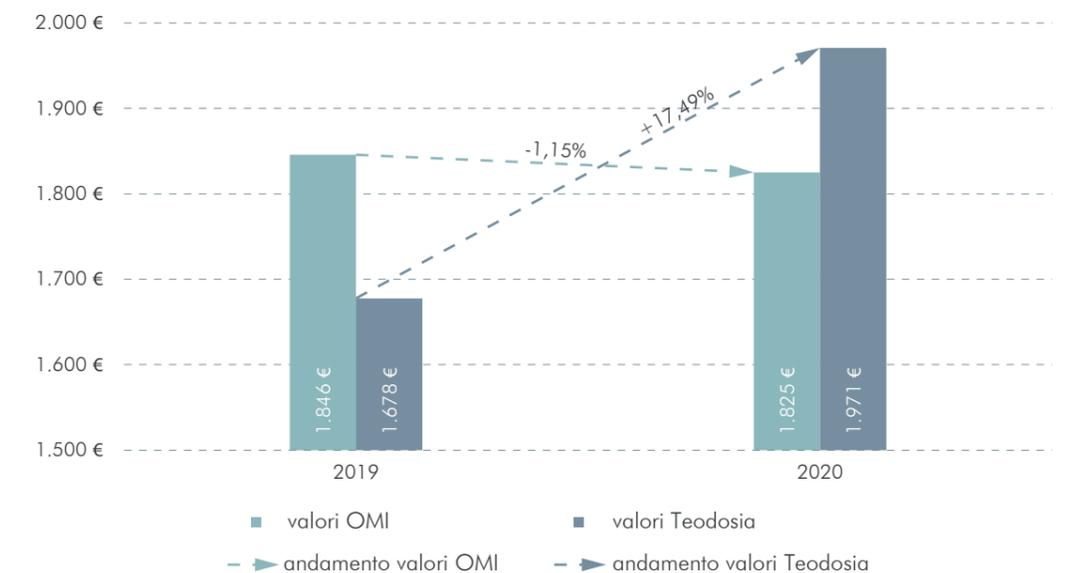


Figura 6.2: Confronto tra l'andamento dei valori di mercato OMI e quello dei valori immobiliari sul complesso Teodosia, tra il secondo semestre 2019 e il secondo semestre 2020.

Considerando l'analisi economica condotta fino a questo momento e ponendosi dal punto di vista di un proprietario di un alloggio collocato all'interno di un condominio ormai datato e che ha la possibilità di essere oggetto di una ristrutturazione edilizia connessa all'utilizzo di incentivi fiscali ed in particolare del Superbonus 110%, è possibile descrivere alcune considerazioni. Da un lato il nuovo intervento permette di ottenere un grande miglioramento energetico ed estetico sia diretto sul condominio che indiretto sulla singola unità immobiliare. Dall'altro la possibilità di accedere ad un'agevolazione così considerevole comporta un minimo investimento economico da parte del soggetto privato. La combinazione di intervento ed incentivo fiscale può quindi portare al rinnovamento del patrimonio immobiliare sia dal punto di vista prestazionale grazie al miglioramento della qualità dell'abitare, sia da quello economico, ottenendo un incremento del valore di mercato del proprio bene. Se il proprietario in esempio è, inoltre, intenzionato alla vendita del proprio alloggio, ai vantaggi sopra indicati può sommare anche la materiale concretizzazione di quell'incremento percentuale del valore del bene, attraverso una ridotta tempistica necessaria per la ricerca di un nuovo acquirente. Inoltre, un alloggio inserito in un immobile completamente rinnovato e riqualificato diventa più attrattivo.

## 6.4 GLI APPROCCI TEORICI E CONCRETI A CONFRONTO

Una volta calcolato l'impatto economico di un intervento di riqualificazione energetica su un immobile esistente, è ancora necessario confrontare il valore trovato con quelli stimati dagli studi riportati in precedenza. L'incremento medio del valore di mercato di un immobile del complesso Teodosia che passa dalla classe energetica D alla A1 raggiunge il 17,49%. Paragonando questo risultato con quello dello studio condotto da Gabetti Property Solutions, si nota che il valore massimo di quest'ultimo è di poco inferiore a quello stimato. Il confronto con Crif Res è meno preciso in quanto l'analisi da loro condotta prevede il salto di sole due classi, mentre il caso studio raggiunge il superamento di tre classi energetiche. Prendendo in considerazione i valori della società si può comunque sottolineare che si tratta della percentuale maggiore tra quelle stimate, poiché la classe di destinazione è quella massima.

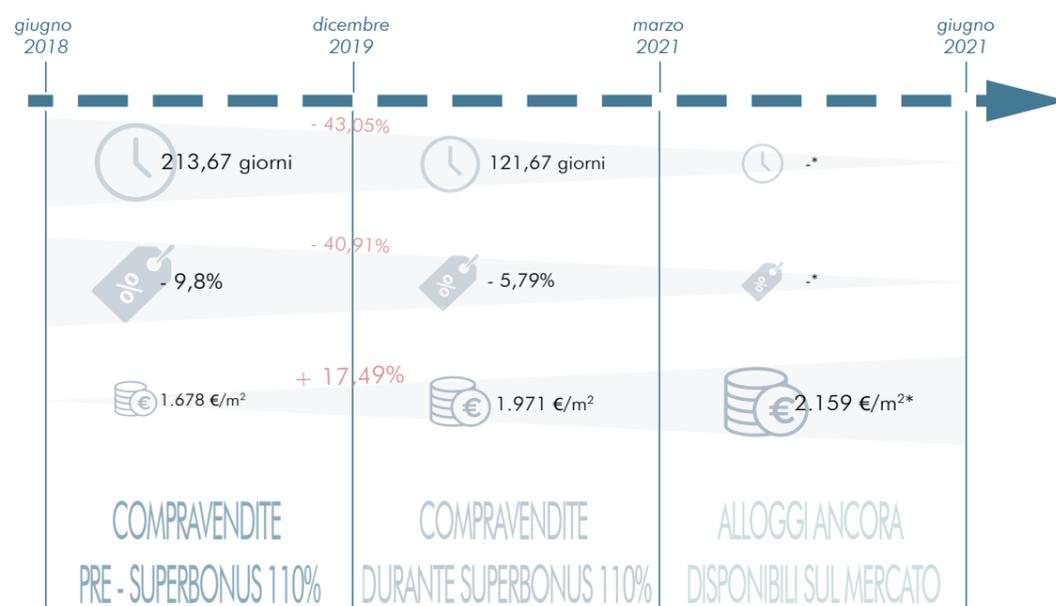
Dal confronto dei dati ottenuti - grazie alla Tabella 6.10 - si nota che il valore più alto è quello calcolato per il complesso Teodosia e, sulla base di ciò, è possibile effettuare alcune osservazioni. Gli studi riportati considerano solamente i lavori che beneficiano del solo incentivo del Superbonus 110%, mentre il condominio analizzato nella tesi è oggetto di operazioni che rientrano in tre diverse agevolazioni fiscali, che interessano non solo l'efficientamento energetico, ma anche la riqualificazione e la ristrutturazione edilizia di facciate e impianti.

STUDIO	VARIABILE CLASSE ENERGETICA	INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS	per tre classi	+9% - +15%
CRIF RES	per due classi (C-A)	+11,10%
TEODOSIA	per tre classi (D-A1)	+17,49%

Tabella 6.10: Confronto tra gli incrementi calcolati sui valori di mercato degli immobili oggetto di analisi. - Fonte Gabetti Property Solutions e Crif Res.

È importante sottolineare che questo incentivo può essere applicato sia ad una abitazione mono o bifamiliare che ad un intero condominio. Ciò significa che il valore di mercato di un alloggio si modifica in relazione non solo agli interventi che interessano la singola unità immobiliare, ma anche a quelli eseguiti sugli spazi comuni dell'edificio, come ad esempio la facciata esterna che, nel caso di un'abitazione unifamiliare, è anch'essa parte dell'intera proprietà privata.

È importante considerare che risulta complesso trovare un equilibrio che riesca ad individuare un preciso valore univoco per tutti i casi studio, in quanto ogni variazione del valore del bene è strettamente legato a una grande quantità di variabili che dipendono dall'immobile stesso.



\*i valori riportati, riferendosi ad immobili ancora in vendita, sono aggiornati al 30 giugno 2021 e soggetti perciò a possibili modifiche successive. In particolare il valore di mercato è calcolato sul prezzo richiesto.

Figura 6.3: Schema di sintesi di tutte le variabili medie per i tre gruppi di alloggi compravenduti e ancora in vendita nel complesso Teodosia.

---

IL CONFRONTO TRA DUE  
SCENARI DI ACQUISTO

## 7.1 I DUE SCENARI DI ACQUISTO

All'interno del capitolo precedente sono state effettuate delle analisi sull'applicazione dell'incentivo fiscale del Superbonus 110% per interventi di efficientamento e riqualificazione su un complesso condominiale, ricavando e considerando gli effetti indotti sugli stessi proprietari delle singole unità immobiliari che lo abitano. Guardando dalla loro prospettiva, l'aspetto economico ha rappresentato uno dei fattori più interessanti dal punto di vista della valutazione immobiliare, in quanto è stato dimostrato come l'intervento abbia prodotto un incremento del valore di mercato del proprio alloggio.

In questo capitolo, invece, si cercherà di spostare l'attenzione verso il possibile acquisto di un alloggio con funzione di prima casa in uno scenario in cui è possibile usufruire di diverse agevolazioni fiscali come il Superbonus 110% o il Bonus Ristrutturazioni per intervenire sia sul condominio che sugli spazi interni all'appartamento.

Si intende verificare la convenienza economica dell'operazione, confrontandola con l'acquisto di un alloggio all'interno di un condominio di nuova costruzione. Dall'elaborazione dei dati ricavati dal sondaggio eseguito a sostegno di questa tesi, è stato riscontrato che tendenzialmente, per il 78% i partecipanti sono maggiormente orientati verso l'acquisto di un alloggio nuovo rispetto al 57% che mostra interesse per uno che necessita di lavori di ristrutturazione.

Questo capitolo prevede la creazione di due scenari che riflettano le due possibili situazioni in cui un soggetto si potrebbe trovare volendo acquistare casa. L'obiettivo è quello di individuare la convenienza economica di un'operazione rispetto all'altra, ragionando su tutte le possibili motivazioni che determinano la scelta.

## 7.2 UN CASO STUDIO DI NUOVA COSTRUZIONE: IL COMPLESSO TRECATE

Per l'analisi dello scenario di acquisto di un alloggio che necessita interventi di ristrutturazione al suo interno si è scelto il caso studio del complesso Teodosia, di cui sono state già analizzate sia le caratteristiche del condominio e quindi della singola unità abitativa, sia tutti i dati relativi alle compravendite avvenute al suo interno.

Nell'ottica di voler strutturare una tesi realistica e concreta, anche per lo scenario di acquisto di un alloggio di nuova costruzione è stata condotta una ricerca approfondita al fine di individuare il caso studio più appropriato al confronto con un alloggio appartenente al complesso Teodosia. Per raggiungere questo obiettivo, sono stati selezionati alcuni requisiti a cui la ricerca del caso studio avrebbe dovuto rispondere. I primi presupposti hanno riguardato la scelta di un complesso condominiale appena costruito o in fase di costruzione, situato all'interno della stessa zona D7 "Pozzo Strada" riportata dall'OMI in cui si trova anche il fabbricato oggetto di confronto.

La ricerca ha prodotto un numero ridotto di risultati idonei e, tra questi, si è scelto di analizzare il complesso Trecate, ancora parzialmente in fase di costruzione. Il condominio, interamente ad uso residenziale, è situato all'interno di un lotto di circa un ettaro compreso tra via Bardonecchia, via Marsigli e via Fattori, a circa 500 metri di distanza dal complesso Teodosia. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area precedentemente occupata da un istituto scolastico, attraverso la realizzazione di due corpi di fabbrica che coprono circa 1.300 m<sup>2</sup> immersi all'interno di un parco pubblico esteso per circa 8.600 m<sup>2</sup> a disposizione del quartiere. L'edificio su via Bardonecchia, già terminato, si presenta come una torre di undici piani fuori terra e comprende 21 alloggi serviti da un unico vano scala al centro. Il fabbricato ancora in corso di costruzione, invece, sorge parallelamente all'asse di via Marsigli e si presenta come una stecca di undici piani fuori terra in cui sono distribuite 60 unità immobiliari attraverso tre corpi scala. Entrambi gli edifici hanno copertura piana e due piani interrati adibiti a box auto provvisti di linee di alimentazione per la ricarica di mezzi elettrici e collegati ai piani superiori con ascensore da sei posti.

Il complesso Trecate presenta una classe energetica A4 che gli permette di rientrare tra gli edifici ad energia zero (ZEB), per quanto riguarda il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e le utenze elettriche interne<sup>1</sup>. Infatti, per raggiungere questi elevatissimi standard prestazionali il condominio è dotato di innovative soluzioni tecnologiche come un impianto solare termico in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria e un impianto fotovoltaico posto in parte in copertura e in parte in facciata per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'intero complesso. Questo sistema permette al condominio di costituire la prima comunità energetica nella città di Torino, intesa come quell'insieme di unità abitative e quindi di cittadini che condividono un impianto di produzione di energia rinnovabile comune. L'abbinamento dell'installazione di questi impianti con l'adozione di un involucro altamente performante comporta la netta riduzione dei consumi provenienti da fonti non rinnovabili. Il condominio è collegato alla rete comunale di teleriscaldamento

<sup>1</sup> Daniela Patrucco, "C'è chi vuole il contatore unico condominiale per l'autoconsumo collettivo", Quale energia. it pro, 19 febbraio 2021, <https://www.qualenergia.it/pro/articoli/chi-vuole-contatore-unico-condominiale-per-autoconsumo-collettivo/>, consultato il 18/07/2021.

per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento invernale e per il completamento dell'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria.

Secondo il capitolato tecnico descrittivo dei materiali e delle finiture previste<sup>2</sup>, ogni appartamento prevede la dotazione di un impianto di pannelli radianti a pavimento, di avvolgibili motorizzati e di videocitofono. Inoltre, per ciascuno è presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione estivo e l'impianto domotico necessario per il controllo e la gestione dei sistemi antifurto, degli avvolgibili motorizzati, delle telecamere, del riscaldamento e di tutti consumi energetici.

Il complesso offre diverse soluzioni di alloggi che si distinguono in base al numero di locali che li compongono, al fine di rispondere a richieste differenti. Sono presenti appartamenti bilocali, trilocali, quadrilocali, pentalocali, sei locali e otto locali distribuiti tra i due edifici residenziali. Ogni appartamento è dotato di balconi, terrazzi e di almeno un doppio affaccio.

Dopo aver analizzato più a fondo le caratteristiche del complesso Trecate, si è scelto di assumerlo come caso studio per l'attività di ricerca svolta in questo capitolo.

Il passaggio successivo ha riguardato l'indagine sui prezzi di vendita degli alloggi all'interno del complesso, che in questo caso studio è affidata direttamente alla società LL Italia<sup>3</sup> che, con l'ingegnere Giovanni Lippolis con ruolo di presidente, si è occupata della gestione dell'intero processo edilizio, dalla progettazione alla costruzione, dalla promozione alla vendita.

### 7.2.1 L'alloggio di nuova costruzione

Nell'ottica di un confronto tra le convenienze economiche derivanti dall'acquisto di un'abitazione nuova rispetto ad una da ristrutturare, sono stati impostati dei limiti alla ricerca per la corretta individuazione dei comparativi. Poiché nel complesso Trecate è presente un ampio ventaglio di tipologie di immobili in vendita, per i quali le informazioni sono facilmente reperibili, la scelta di un alloggio tipo è stata condotta prendendo come riferimento le caratteristiche delle unità immobiliari compravendute nel complesso Teodosia, prima dell'applicazione del Superbonus 110%.

L'alloggio di riferimento da utilizzare per il confronto è composto da quattro locali per una superficie complessiva compresa tra 100 e 119 m<sup>2</sup> ed è localizzato ad un piano medio. Per ottenere il valore di mercato riferito a un immobile nuovo appartenente al condominio Trecate che presentasse queste caratteristiche è stato contattato direttamente il presidente della società LL Italia Giovanni Lippolis. La richiesta è stata integrata con una ricerca sul web sia sul sito del complesso<sup>4</sup> che sul sito di Immobiliare.it che riporta

<sup>2</sup> Capitolato tecnico descrittivo dei materiali e delle finiture – Allegato C, [https://7485ff06-9e63-4371-b561-754f87d60db9.filesusr.com/ugd/d97fcd\\_87b9bede52cc46749a41eb61a163da93.pdf](https://7485ff06-9e63-4371-b561-754f87d60db9.filesusr.com/ugd/d97fcd_87b9bede52cc46749a41eb61a163da93.pdf), consultato il 18/07/2021, disponibile sul sito di Palazzo Trecate <https://www.palazzotrecate.com>, consultato il 18/07/2021.

<sup>3</sup> <https://www.llitalia.com>, consultato il 18/07/2021.

<sup>4</sup> <https://www.palazzotrecate.com>, consultato il 18/07/2021.

alcuni annunci degli immobili in vendita nel condominio. Dall'indagine eseguita è stato considerato un alloggio con una superficie commerciale di 117 m<sup>2</sup> collocato ad un piano medio e composto da soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un terrazzo lato cortile, un balcone lato strada e compreso di cantina al piano interrato. L'alloggio risulta in vendita alla cifra di 420.000 € IVA esclusa, corrispondenti a circa 3.590 €/m<sup>2</sup>.

Per confrontare i due scenari di acquisto, è fondamentale considerare come importi dei valori di mercato, derivanti quindi da prezzi di vendita realmente corrisposti. Sebbene l'immobile del condominio Trecate sia ancora in vendita, si ipotizzerà la compravendita attraverso un'operazione di negoziazione sul prezzo richiesto. Le indicazioni ottenute dall'impresa di costruzione, che, in questo caso studio, è responsabile della vendita diretta senza intermediario immobiliare, prevedono una percentuale di sconto molto ridotta, compresa tra l'1% e il 2%. Considerando il valore massimo dell'intervallo applicato alla cifra richiesta di 420.000 €, il prezzo di vendita dell'alloggio si riduce a 411.600 € - pari a 3.518 €/m<sup>2</sup> - con un risparmio di soli 8.400 €.

Le percentuali dichiarate dall'impresa sono molto distanti rispetto allo sconto medio registrato a livello nazionale dall'Agenzia delle Entrate. All'interno del rapporto sulle Statistiche del comparto residenziale del primo trimestre del 2021<sup>5</sup>, è evidenziata la percentuale media di sconto sui prezzi di vendita richiesti dal venditore pari a 10,1%, valore inferiore rispetto al 11,3% del ultimo trimestre del 2020.

Considerando l'utilizzo della percentuale di sconto indicata dall'Agenzia delle Entrate sul prezzo richiesto per l'immobile sito nel complesso Trecate, la convenienza da parte dell'acquirente aumenta ulteriormente. L'investimento nell'acquisto dell'alloggio si ridurrebbe da 420.000 € a 377.580 € - pari a 3.227 €/m<sup>2</sup> - risparmiando oltre 42.000€ sul prezzo inizialmente richiesto. Si ricorda che in entrambi i casi i prezzi finali di compravendita non includono l'IVA.

	SCENARIO A	SCENARIO B
PREZZO RICHIESTO	420.000 €	420.000 €
SCONTO APPLICATO	2%	10,1%
<b>PREZZO FINALE</b>	<b>411.600 €</b>	<b>377.580 €</b>
PREZZO FINALE NORMALIZZATO	3.518 €/m <sup>2</sup>	3.227 €/m <sup>2</sup>

Tabella 7.1: Confronto tra i due casi di applicazione dello sconto sul prezzo richiesto dal venditore.

Nel confronto tra i due scenari di acquisto, verrà considerato l'importo finale di vendita ricavato dall'applicazione della percentuale di sconto media indicata dall'Agenzia delle Entrate, pari al 10,1%.

5 Agenzia delle Entrate, "Residenziale. Statistiche I trimestre 2021", [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/262485/StatisticheOMI\\_RES\\_1\\_2021\\_20210608.pdf/309ea69b-4ba4-1fa1-76a0-f8f40cdbe210#:~:text=Contesto%20di%20riferimento%20nel%201%20trimestre%202021,-Nel%20primo%20trimestre&text=Nella%20zona%20euro%20l'EUROSTAT8,allo%20stesso%20trimestre%20del%202020,consultato%20il%2007/2021.](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/262485/StatisticheOMI_RES_1_2021_20210608.pdf/309ea69b-4ba4-1fa1-76a0-f8f40cdbe210#:~:text=Contesto%20di%20riferimento%20nel%201%20trimestre%202021,-Nel%20primo%20trimestre&text=Nella%20zona%20euro%20l'EUROSTAT8,allo%20stesso%20trimestre%20del%202020,consultato%20il%2007/2021.)

### 7.3 UN CASO STUDIO DA RISTRUTTURARE: IL COMPLESSO TEODOSIA

Dopo aver individuato le caratteristiche e l'alloggio tipo di nuova costruzione all'interno del complesso Trecate da confrontare successivamente, è importante sottolineare come la scelta dell'immobile all'interno del complesso Teodosia oggetto di confronto sia riferita ad una compravendita avvenuta in una fase precedente all'avvio dell'intervento con l'applicazione degli incentivi fiscali. Questo ragionamento è dettato dalla volontà di creare uno scenario in cui un soggetto sceglie di acquistare un alloggio che necessita di una ristrutturazione interna ed è inserito in un condominio che richiede un pesante intervento manutentivo. Dall'analisi delle compravendite avvenute all'interno del condominio Teodosia raccolte precedentemente, è stato individuato come caso studio per il confronto economico un alloggio di 116 m<sup>2</sup> posto ad un piano medio, caratterizzato da una classe energetica E e composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, due balconi e cantina posta al piano interrato. L'immobile è stato venduto a 203.000€ nel 2019. Per una maggiore correttezza nel confronto tra i valori immobiliari dei due casi studio è stata effettuata nuovamente l'operazione di attualizzazione dei valori di mercato al 2021, sfruttando le tabelle degli indici FOI. Si ricorda che, come indice del 2021 è stata usata la media tra i dati mensili attualmente disponibili solo fino al mese di maggio. Come si vede dalla Tabella 7.2 il valore di mercato normalizzato riferito al 2021 risulta pari a 1.764 €/m<sup>2</sup>, corrispondente ad un prezzo di vendita complessivo di circa 204.660€ che, per un'interpretazione più immediata, verrà approssimato per eccesso a 205.000€.

PREZZO NORMALIZZATO 2019	INDICE FOI 2019	INDICE FOI 2021	PREZZO NORMALIZZATO 2021
1.750 €/m <sup>2</sup>	102,7	103,54	1.764 €/m <sup>2</sup>

Tabella 7.2: Calcolo attualizzazione del valore di mercato dal 2019 al 2021.

Quest'ultimo valore di mercato si riferisce al solo acquisto dell'immobile che si presenta in uno stato originale e che necessita di interventi di ristrutturazione. La situazione in cui verteva l'alloggio in fase di acquisto prevedeva la presenza dei serramenti in legno con vetro singolo installati al momento della costruzione dell'edificio, l'assenza di impianto di climatizzazione estiva, la permanenza di rifiniture e impiantistica interna originali e la presenza di fenomeni di degrado sui balconi.

Come illustrato nel capitolo precedente, sul complesso Teodosia è previsto un intervento di ristrutturazione diffuso che, con l'applicazione del Superbonus 110%, del Bonus Facciate 90% e del Bonus Ristrutturazione 50%, è in grado di riqualificarlo.

L'intervento prevede da un lato l'efficientamento energetico dei fabbricati attraverso la realizzazione di cappotto esterno, l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ed il rifacimento delle coperture e dall'altro la riqualificazione di facciate ed impianti condominiali - antincendio, elettrico e idrico - oltre che il risanamento dei piani interrati. Inoltre, nell'intervento sono state incluse anche operazioni sulle singole unità immobiliari, quali la sostituzione dei serramenti esterni e la ristrutturazione completa della maggior parte dei balconi. L'importo totale corrisponde per l'insieme di questi lavori si aggira

intorno ai 17,4 milioni di euro, un ammontare che, grazie all'applicazione dello sconto in fattura, ricade per il solo 6% sulle singole proprietà private. Per evitare di richiedere le tabelle millesimali del condominio, utilizzando dati sensibili, la quota totale dei lavori rimanente a carico dei condòmini è stata suddivisa in parti uguali tra i 286 alloggi che compongono il complesso, ottenendo un costo pari a circa 3.700 € per ogni singolo proprietario.

Nello scenario in cui l'acquirente ha comprato l'alloggio in stato originale investendo 205.000 €, l'intervento analizzato comporta un'ulteriore spesa che, grazie alle misure fiscali adottate, permette di riqualificare sia l'intero condominio che parte della singola unità immobiliare con un importo ridotto da aggiungere all'investimento iniziale.

Nell'ipotesi in cui il complesso Teodosia non fosse risultato oggetto di questo intervento di riqualificazione generale, il divario tra le caratteristiche di un immobile al suo interno e quelle di un'abitazione di nuova costruzione come quella presente all'interno del condominio Trecate sarebbe risultato estremamente ampio, non permettendo di effettuare un adeguato confronto diretto. Considerando l'intervento eseguito con l'ausilio degli incentivi fiscali, i due scenari acquisiscono caratteristiche molto simili.

### 7.3.1 La proposta di ristrutturazione interna

Per valutare la convenienza economica nell'acquisto di un alloggio nei due scenari proposti, è necessario oltrepassare ancora un limite, che non riguarda il contesto esterno dell'immobile, ma il suo stato di conservazione interno. Siccome l'unità abitativa di Trecate presenta materiali, finiture, elementi e impianti totalmente nuovi, per un adeguato confronto occorre riportare anche l'immobile di Teodosia alla medesima situazione, eseguendo un intervento di ristrutturazione interna.

Per ottenere un quadro economico semplificato per valutare l'investimento necessario per questa operazione aggiuntiva è stato fatto riferimento al Secondo Rapporto sul recupero edilizio redatto da Scenari Immobiliari nel 2018<sup>6</sup>. Il report propone tre formule di intervento applicabili in relazione alle condizioni in cui verte l'immobile che si distinguono in funzione delle operazioni comprese ed in base ai relativi costi medi per unità di superficie.

Sulla base dello stato di conservazione dell'immobile del caso studio Teodosia, è stata considerata la formula di ristrutturazione più completa che prevede la riorganizzazione degli ambienti interni, il rinnovamento dell'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, la realizzazione dell'impianto di condizionamento e di allarme, la ristrutturazione completa dei bagni e della cucina compresi impianti e sanitari, la posa di nuove porte e pavimentazione e la tinteggiatura finale dell'alloggio. All'interno di questa soluzione sono considerati anche i costi relativi alle pratiche burocratiche necessarie all'ottenimento dei titoli autorizzativi, ma non sono inclusi i costi per la fornitura dei materiali di finitura.

<sup>6</sup> Scenari Immobiliari, "Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali", marzo 2018, [http://www.aspesi-associazione.it/public/files/2018/Secondo%20Rapporto%20sul%20recupero%20edilizio%20in%20Italia\\_2018.pdf](http://www.aspesi-associazione.it/public/files/2018/Secondo%20Rapporto%20sul%20recupero%20edilizio%20in%20Italia_2018.pdf), consultato il 20/07/2021.

Partendo dall'intervallo definito dallo studio, compreso tra i 600 e i 750 €/m<sup>2</sup>, si è scelto di assumere come costo di ristrutturazione interna del caso studio, un valore intermedio di quest'ultimo, cioè 700 €/m<sup>2</sup>.

Questo importo è stato scelto sulla base di alcune operazioni che ricadono già all'interno dell'intervento che beneficia degli incentivi fiscali del Superbonus 110% o del Bonus Facciate 90%, come ad esempio la sostituzione di tutti i serramenti e avvolgibili esterni e la riqualificazione dei balconi.

Il costo complessivo corrisponde, perciò, alla somma tra i 700 €/m<sup>2</sup> ricavato sulla base dell'intervallo indicato dal report e il valore di 120 €/m<sup>2</sup> valutato per il materiale di finitura, per un totale di 820 €/m<sup>2</sup>, IVA compresa. L'importo relativo al materiale di finitura è stato ottenuto effettuando un computo metrico estimativo sintetico, utilizzando, come fonte dei prezzi dei materiali, il prezzario della Regione Piemonte del 2020<sup>7</sup>. Si è cercato, per quanto possibile, di rispecchiare i materiali indicati nel capitolato delle rifiniture e dei materiali previsto per gli appartamenti del condominio Trecate.

Considerando la superficie commerciale dell'alloggio del caso studio pari a 116m<sup>2</sup>, il costo totale per la ristrutturazione interna dell'immobile ammonta a 95.120 €. È importante sottolineare che per le ristrutturazioni edilizie è applicabile l'incentivo fiscale del Bonus Casa che offre la possibilità di portare in detrazione con 10 quote annuali il 50% del costo dell'intervento, rispettando il limite massimo di spesa imposto pari a 96.000 €. Grazie all'estensione della possibilità di optare per la formula dello sconto in fattura anche ad altre tipologie di incentivi fiscali oltre al Superbonus 110%, il nuovo acquirente ha l'opportunità di ridurre istantaneamente del 50% l'investimento necessario per la ristrutturazione. Scegliendo questa misura, il costo dell'intervento rimanente a carico privato si contrae drasticamente raggiungendo i 47.560 € complessivi.

Una volta creato lo scenario di intervento su un immobile appartenente al complesso Teodosia, è possibile ottenere l'ammontare dell'investimento complessivo per l'acquisto e la successiva riqualificazione edilizia, energetica e funzionale sia del condominio che della singola unità abitativa. Sommando, perciò, il prezzo di acquisto dell'immobile pari a 205.000 €, il costo dell'intervento sul condominio rimanente a carico del singolo proprietario di 3.700 € e il costo della ristrutturazione interna pari a 47.560 € si raggiunge un investimento complessivo di 256.260 €.

Grazie all'indagine condotta su entrambi i casi studio è stato possibile rendere confrontabili i due scenari che inizialmente risultavano fortemente distanti tra loro, ma che in seguito alla combinazione di diverse azioni applicate, si sono ritrovati su due binari paralleli. Tuttavia, è opportuno sottolineare come sul complesso Teodosia non vengono effettuate operazioni volte al rinnovamento statico e strutturale dell'edificio, condizione da tenere conto quando lo si confronta con un edificio caratterizzato da una struttura portante di nuova costruzione.

Ad una prima osservazione dei risultati ottenuti fino a questo momento è subito evidente il distacco tra i due valori economici rilevati per le due tipologie di acquisto di un'abitazione. Come riassunto dalla Tabella 7.3, paragonando la somma di 377.580 € necessaria

<sup>7</sup> Regione Piemonte, "Prezzario della Regionale Piemonte 2020", [http://www.sistemapiemonte.it/eXoRisorse/dwd/servizi/OperePubbliche/prezzario/2020/pdf/PREZZARIO\\_REGIONALE\\_2020.pdf](http://www.sistemapiemonte.it/eXoRisorse/dwd/servizi/OperePubbliche/prezzario/2020/pdf/PREZZARIO_REGIONALE_2020.pdf), consultato il 20/07/2021.

per l'acquisto di un appartamento di nuova costruzione con i 256.260 € valutati per l'acquisto e la ristrutturazione completa di un alloggio risalente agli anni Settanta, si può immediatamente constatare che la seconda opzione porta ad un risparmio importante, di poco superiore a 120.000 €, cioè al 32% in meno.

	SCENARIO 1: Acquisto alloggio di nuova costruzione	SCENARIO 2: Acquisto alloggio da ristrutturare	RISPARMIO IN PERCENTUALE
PREZZO DI ACQUISTO	377.580,00 €	205.000,00 €	-
INTERVENTO SU CONDOMINIO (110% + 90% + 50%)	-	3.700,00 €	-
RISTRUTTURAZIONE INTERNA (50%)	-	47.560,00 €	-
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>377.580,00 €</b>	<b>256.260,00 €</b>	<b>32%</b>

Tabella 7.3: Primo confronto economico tra l'investimento necessario all'acquisto di un immobile di nuova costruzione e uno da ristrutturare.

#### 7.4 L'ANDAMENTO DEI VALORI DI MERCATO NEL QUARTIERE DI POZZO STRADA

Prima di procedere con il confronto tra i due scenari di acquisto è interessante effettuare un breve affondo per studiare l'andamento dei valori di mercato degli immobili con destinazione residenziale, registrati nel quartiere Pozzo Strada a Torino, in cui si inseriscono entrambi i casi studio. Per fare ciò, sono state raccolte le quotazioni immobiliari reperibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per poter eseguire un'analisi efficace dell'andamento dei valori di mercato, è stato considerato un lasso temporale decennale compreso tra il 2010 e il 2020.

La banca dati mette a disposizione i valori di mercato riferiti ai singoli semestri di ciascun anno, assegnando tre categorie di stato di manutenzione e conservazione<sup>8</sup> degli immobili: "ottimo", "normale" e "scadente". Per la zona omogenea<sup>9</sup> D7-Pozzo Strada l'OMI registra valori per abitazioni in stato di conservazione "ottimo" e "normale", non riscontrando alcun immobile in stato "scadente". A loro volta, ogni tipologia di stato di conservazione assume due valori limite, uno minimo e uno massimo.

Osservando il grafico in Figura 7.1, si evidenzia una generale diminuzione dei valori di mercato nel corso degli anni, in particolare a partire dal primo semestre del 2012, quando a livello nazionale si registra una crisi di natura economica e finanziaria che colpisce anche il settore delle costruzioni. In questo momento, insieme alla forte contrazione del numero di compravendite, anche i valori di mercato all'interno della zona Pozzo Strada subiscono un calo, che interessa gli immobili appartenenti ad entrambe le categorie di stato di conservazione. Questa situazione rimane poi stabile fino al primo semestre del 2018, ad eccezione dell'andamento dei valori di mercato massimi degli immobili in stato "normale" che, invece, in questo arco temporale alternano lievi momenti di rialzo a brevi contrazioni. Dal secondo semestre del 2018, invece, si osserva una divisione più netta tra l'andamento dei valori di mercato degli immobili in stato "normale" e di quelli in stato "ottimo". Infatti, mentre i primi subiscono un lieve calo fino al secondo semestre del 2020, lo stato "ottimo" registra valori che tendono a un incremento che, però, per le quotazioni massime si interrompe nell'ultimo semestre.

<sup>8</sup> Per stato di manutenzione e conservazione si intende "condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti.", Agenzia delle Entrate (a cura di) "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq\\_Sintesi\\_Manuale\\_BDQ\\_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq_Sintesi_Manuale_BDQ_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be), consultato il 07/09/2021.

<sup>9</sup> Per zona si intende "porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.", Agenzia delle Entrate (a cura di) "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq\\_Sintesi\\_Manuale\\_BDQ\\_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq_Sintesi_Manuale_BDQ_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be), consultato il 07/09/2021.

prezzo di compravendita del caso studio risulta poco inferiore rispetto alla quotazione riportata dall'OMI, con uno scostamento del solo 3,3% in meno.

VALORE DI MERCATO - TEODOSIA	VALORE DI MERCATO MEDIO STATO NORMALE - OMI	SCOSTAMENTO PERCENTUALE
1.764 €/m <sup>2</sup>	1.825 €/m <sup>2</sup>	-3,3%

Tabella 7.5: Confronto tra il valore di mercato del caso studio Teodosia con il valore di mercato medio dello stato di conservazione "normale" registrato dall'OMI per la zona D7-Pozzo Strada.



Figura 7.1: Grafico di confronto tra l'andamento dei valori di mercato OMI degli immobili a destinazione residenziale della zona D7-Pozzo Strada, per stato di conservazione "normale" e "ottimo", tra il 2010 e il 2020. Fonte dati: OMI, Agenzia delle Entrate.

È interessante confrontare i valori di mercato degli immobili dei due casi studio con quelli registrati dall'OMI, in modo da comprendere la loro coerenza con l'andamento delle quotazioni della zona. Si ricorda che, non essendo ancora disponibili i dati OMI del primo semestre del 2021, si prenderanno come riferimento gli ultimi valori aggiornati al secondo semestre del 2020.

L'appartamento tipo del complesso Trecate in costruzione viene venduto ad un importo finale di 377.580 €, già considerando il 10,1% di negoziazione sul prezzo richiesto dal costruttore. Poiché la banca dati non fornisce valori di mercato relativi specificatamente ad immobili di nuova costruzione, questo importo normalizzato, pari a 3.227 €/m<sup>2</sup> viene confrontato con il valore di mercato massimo degli immobili in stato di conservazione "ottimo". Come si osserva in Tabella 7.4, l'incremento percentuale del valore di mercato dell'immobile del complesso Trecate rispetto al valore OMI raggiunge il 15,3%. Questa percentuale, in apparenza considerevole, in realtà tiene conto dello stato di conservazione "ottimo" definito dall'OMI che non è eguagliabile alla nuova costruzione, con gli standard prestazionali che offre il condominio Trecate.

VALORE DI MERCATO - TRECATE	VALORE DI MERCATO MAX STATO OTTIMO - OMI	SCOSTAMENTO PERCENTUALE
3.227 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	15,3%

Tabella 7.4: Confronto tra il valore di mercato del caso studio Trecate con il massimo valore di mercato dello stato di conservazione "ottimo" registrato dall'OMI per la zona D7-Pozzo Strada.

Analizzando, invece, l'immobile compravenduto all'interno del complesso Teodosia, è possibile confrontare il suo valore di mercato con il valore di mercato medio registrato dall'OMI per immobili in stato di conservazione "normale". Secondo la Tabella 7.5, il

## 7.5 L'ATTIVAZIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO

Il "Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" pubblicato dalla Banca d'Italia a marzo del 2021<sup>10</sup> riporta un dato molto significativo sulla tendenza delle famiglie italiane ad usufruire di un finanziamento a medio o lungo termine per l'acquisto della propria abitazione. Infatti, secondo il report, nel quarto trimestre del 2020 si registra il 73,8% di compravendite finanziate con un mutuo ipotecario. Si tratta di una quota importante se si pensa che quasi tre famiglie su quattro hanno usufruito di questo strumento di prestito.

Osservando questa percentuale, i due scenari di acquisto sopra descritti assumono maggiore solidità e veridicità se vengono accompagnati dall'attivazione di un mutuo durante il processo di acquisto.

Per fare ciò, è opportuno introdurre il concetto di mutuo ipotecario e studiarne le principali caratteristiche che ne determinano il funzionamento.

*"Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio lungo termine, che in genere dura da 5 a 30 anni. Di solito il cliente riceve l'intera somma in un'unica soluzione e la rimborsa nel tempo con rate di importo costante o variabile. Serve per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile, in particolare la casa di abitazione. [...] È chiamato "ipotecario" perché il pagamento delle rate è garantito da un'ipoteca su un immobile."*<sup>11</sup>

Si tratta di un contratto<sup>12</sup> stipulato tra un ente bancario o un altro operatore finanziario - chiamato mutuante - e un soggetto - definito mutuatario - che acquista un immobile. Solitamente questo prestito è a titolo oneroso, comportando quindi per il mutuatario oltre all'obbligo di restituzione dell'intera somma di denaro ricevuta, anche di una quota di interessi valutata sulla base di un tasso di interesse.

In base alla tipologia di tasso di interesse adottato, i mutui ipotecari si distinguono in quattro categorie. Il mutuo a tasso fisso prevede un saggio unico stabilito al momento della stipula del contratto<sup>13</sup> che rimane invariato per tutta la durata del prestito. Il mutuo a tasso variabile, invece, consiste nell'utilizzo di un tasso che si modifica in relazione all'andamento di parametri stabiliti da specifici mercati monetari e finanziari di riferimento<sup>14</sup>. Sebbene

10 Banca d'Italia, "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", 4 marzo 2021, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche\\_SAB\\_20210304.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20210304.pdf), consultato il 08/09/2021.

11 Banca d'Italia, "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", ottobre 2020, p.1, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia\\_Comprare-una-casa\\_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia_Comprare-una-casa_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf), consultato il 08/09/2021.

12 Il mutuo è disciplinato dall'Art. 1813 del Codice Civile, [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=225&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=1813&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=225&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=1813&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0), consultato il 08/09/2021.

13 Solitamente, il tasso fisso viene calcolato sulla base del parametro europeo di riferimento Eurirs, pubblicato quotidianamente dalla Federazione Bancaria Europea, <https://www.mutui.it/guida-mutui/cosa-sono-i-tassi-di-interesse.html>, consultato il 08/09/2021.

14 Solitamente i mercati monetari e finanziari di riferimento sono il Libor e l'Euribor. Fonte: <https://www.mutui.it/>

l'applicazione di questa tipologia di mutuo comporti condizioni economiche inizialmente più vantaggiose rispetto al prestito con tasso fisso, seguendo l'andamento dei mercati di riferimento, il rischio è quello di confrontarsi con situazioni che prevedono tassi elevati, aumentando sensibilmente l'importo delle singole rate.

Le altre due categorie di mutuo ipotecario prevedono la possibilità di combinare le due formule appena descritte. In particolare, il prestito a tasso misto consente al mutuatario di modificare la tipologia di tasso adottato nel corso della durata del contratto, mentre il mutuo a tasso variabile con rata costante permette di stabilire una rata di importo fisso, modificando la durata del contratto in funzione dell'andamento del tasso di interesse.

La durata del mutuo varia in funzione della tipologia di contratto stipulato, ma, osservando i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate nel Rapporto Immobiliare del 2021 del settore residenziale<sup>15</sup>, la durata media del mutuo registrata nel 2020 è pari a 23,5 anni.

Un altro parametro fondamentale nella definizione del contratto di mutuo riguarda l'importo massimo erogabile dall'ente bancario. Questa quota è determinata sulla base del valore dell'immobile da acquistare, stabilito in base ad una perizia condotta da un tecnico abilitato, e solitamente non supera l'80% del valore registrato.<sup>16</sup> Osservato i dati riportati dalla Banca d'Italia nel Sondaggio citato in precedenza, il rapporto medio tra il prestito concesso e il valore dell'immobile è pari al 76,7%.<sup>17</sup>

Durante l'accensione di un mutuo, è necessario considerare tutti i costi che questo comporta sia a breve che a lungo termine. Al tasso di interesse che rappresenta l'importo maggiore tra i costi da sostenere, si devono sommare ulteriori spese accessorie che variano prevalentemente in funzione sia dell'entità del prestito sia dell'istituto di credito. È possibile definire due tipologie di spese accessorie, quelle fisse il cui importo è predefinito e quelle variabili che dipendono da fattori differenti. Tra le spese fisse rientrano l'imposta sostitutiva di mutuo corrisposta dal mutuatario al momento dell'erogazione del prestito - in percentuale pari al 2% della quota finanziata o allo 0,25% quando si acquista una prima casa - e il costo del premio di assicurazione pari a circa 50 € annui per danni sull'immobile causati da incendio, scoppio e fulmini.

Le principali spese accessorie variabili, invece, sono le spese di istruttoria necessarie all'apertura del mutuo che solitamente oscillano tra lo 0,5% e l'1%, le spese per la perizia condotta da un tecnico per la valutazione dell'immobile - comprese tra 200 e 300 €, IVA esclusa - e le spese notarili che oscillano tra i 2.000 € e i 3.000 €, comprensivi dell'onorario del professionista e dell'importo dell'iscrizione ipotecaria. Inoltre, tra le

[guida-mutui/cosa-sono-i-tassi-di-interesse.html](https://www.mutui.it/guida-mutui/cosa-sono-i-tassi-di-interesse.html), consultato il 08/09/2021.

15 Agenzia delle Entrate in collaborazione con Associazione Bancaria Italiana, "Rapporto Immobiliare 2021. Il settore residenziale", 20 maggio 2021, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2021\\_Residenziale\\_20210520\\_.pdf/21bc5a24-7353-b961-dbc9-2a2b98cd86b9](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2021_Residenziale_20210520_.pdf/21bc5a24-7353-b961-dbc9-2a2b98cd86b9), consultato il 08/09/2021.

16 Banca d'Italia, "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", ottobre 2020, p.4, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia\\_Comprare-una-casa\\_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia_Comprare-una-casa_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf), consultato il 08/09/2021.

17 Banca d'Italia, "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", 4 marzo 2021, p.3, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche\\_SAB\\_20210304.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20210304.pdf), consultato il 08/09/2021.

spese variabili rientrano anche le spese di incasso della rata - tra 1€ e 3€<sup>18</sup> per singola rata - le spese di gestione annuali e le eventuali spese di estinzione anticipata del mutuo, queste ultime indicate dall'ente bancario scelto.

All'interno del processo di attivazione di un mutuo si considereranno due valori di tassi di interesse, che variano a seconda della tipologia di mutuo scelto. Il vero e proprio tasso di interesse, che sia esso fisso, variabile o misto, prende il nome di Tasso Annuale Nominale (TAN) e rappresenta l'interesse annuo calcolato sul prestito, ossia la quota da corrispondere all'ente bancario per l'erogazione del finanziamento. Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG), invece, permette di individuare il costo complessivo del mutuo, in quanto comprende sia l'effettivo tasso di interesse sul prestito - il TAN - sia le altre voci di spese accessorie, ad eccezione delle spese di perizia, le spese notarili e le imposte sostitutive. Grazie a questo indice è possibile valutare e confrontare le proposte offerte da diversi enti di credito per individuare il più conveniente.<sup>19</sup>

Si considera ora la possibilità di accendere un mutuo ipotecario su entrambi gli scenari di acquisto della prima casa precedentemente descritti.

Per studiare l'incidenza del costo complessivo di entrambi i mutui sull'economia familiare, è stata ipotizzata una situazione in cui un soggetto di 40 anni, che possiede un contratto di lavoro come dipendente a tempo indeterminato accende un mutuo presso l'Istituto Bancario Intesa San Paolo per acquistare una prima casa. Il sito web<sup>20</sup> della banca offre la possibilità di simulare l'attivazione del mutuo ipotecario, potendo inserire il valore dell'immobile da acquistare, la quota di prestito di cui si ha necessità, la durata del prestito e la tipologia di tasso di interesse desiderato. Impostando quindi le opportune informazioni, il programma fornisce il Tasso Annuale Nominale, l'importo totale degli interessi da corrispondere per la durata del contratto di mutuo, l'importo di ciascuna rata mensile e tutte le spese accessorie fisse e variabili.

Percorrendo lo scenario di acquisto dell'immobile all'interno del complesso Trecate di nuova costruzione, sulla base di un prezzo di acquisto di 377.580 € IVA esclusa è possibile attivare un mutuo di importo pari a 283.185 € che corrispondono al 75% del valore dell'immobile. Impostando la durata del prestito pari a 20 anni<sup>21</sup>, la banca indica un Tasso Annuale Nominale del 1,35% che implica un importo complessivo degli interessi sul debito nella durata del mutuo pari a 40.106 €. La formula di pagamento prevede rate mensili da 1.347 €. Oltre ai costi legati all'interesse da corrispondere alla banca, il mutuatario dovrà versare una quota pari allo 0,25% dell'importo erogabile come imposta sostitutiva del mutuo e un premio assicurativo di 1.094 €. Le spese di istruttoria e quelle

18 Le percentuali che indicano i valori del costo del premio assicurativo, dell'imposta sostitutiva, delle spese di istruttoria, delle spese per la perizia, delle spese notarili e delle spese di incasso della rata sono state reperite dal sito web mutui.it, <https://www.mutui.it/guida-mutui/spese-accessorie-del-mutuo.html>, consultato il 08/09/2021.

19 Santander Consumer Bank, <https://www.santanderconsumer.it/buono-a-sapersi/tan-taeg-cosa-sono-differenza>, consultato il 08/09/2021.

20 Intesa San Paolo, <https://www.intesasanpaolo.com/it/persone-e-famiglie/prodotti/tool/calcolo-mutuo.html>, consultato il 08/09/2021.

21 La percentuale del 75% e la durata del mutuo pari a 20 anni sono stati scelti in relazione ai valori medi indicati all'interno del "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" pubblicato dalla Banca d'Italia, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche\\_SAB\\_20210304.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20210304.pdf), consultato il 08/09/2021.

per la perizia da corrispondere in un'unica soluzione sono pari rispettivamente a 950 € e 320 € IVA inclusa. Inoltre, la banca richiede un costo per l'incasso di ogni rata pari a 2€ ciascuna per un totale complessivo di 480 €, a cui si sommano 1.022 € per le spese di gestione del contratto di mutuo.

È possibile ora comprendere il costo complessivo del credito da corrispondere all'ente bancario comprensivo sia degli interessi sul debito sia di tutte le spese accessorie, che raggiunge un importo pari a 44.680 €.

Per stipulare il contratto di mutuo e per iscrivere l'ipoteca sull'immobile oggetto di compravendita è necessario rivolgersi alla figura del notaio, che richiederà al mutuatario il pagamento della sua parcella, oltre che delle spese per i costi delle visure ipotecarie e catastali, la gestione dell'Archivio Notarile, i contributi per il Consiglio Nazionale del Notariato e la Cassa Nazionale del Notariato, che raggiungono una cifra di 350 €. Il Consiglio Nazionale del Notariato<sup>22</sup> riporta in funzione del valore dell'immobile, gli intervalli di valori per l'onorario del notaio che, in questo caso assume il valore medio pari a 2.216 €, IVA esclusa. Il costo totale per le spese notarili raggiunge un importo di 3.053,50 € IVA inclusa.

Passando allo scenario di acquisto dell'immobile situato all'interno del complesso Teodosia che necessita interventi di ristrutturazione, l'importo erogabile dalla banca pari al 75% del prezzo di acquisto assume un valore pari a 153.750 €. Le condizioni economiche del mutuo in termini di durata e di tasso di interesse, restano invariate rispetto al caso precedente, come anche le spese di istruttoria, per la perizia e di incasso delle rate. Variano, invece, sia l'importo complessivo degli interessi che si riduce a 21.775 €, sia la rata mensile pari a 731,36 €. Inoltre, l'imposta sostitutiva del mutuo è pari a 384 €, il premio assicurativo a 594 € e le spese di gestione raggiungono i 774 €.

All'interno di questo scenario il costo complessivo del credito da corrispondere alla banca risulta pari a 25.277 €, mentre l'importo per le spese notarili è di 2.597 € - IVA compresa - in funzione dell'intervallo di valori indicati dal Consiglio Nazionale del Notariato per l'onorario del notaio per la fascia di prezzo in cui ricade il valore dell'immobile.

Dall'analisi dei due scenari di acquisto attraverso la possibilità di accendere un mutuo ventennale, è evidente la netta differenza tra i costi totali da sostenere che, a parità di ente di credito, variano in relazione al prezzo dell'immobile di riferimento. Infatti, per il prestito richiesto per l'acquisto dell'immobile di nuova costruzione, il costo del mutuo è pari a quasi 48.000 €, mentre per l'immobile da ristrutturare questo valore scende a quasi 28.000 €, oltre il 41,5% in meno.

È necessario considerare che questa simulazione rappresenta un caso esemplificativo di attivazione di un mutuo sui due scenari analizzati e può essere soggetta a diverse variazioni dovute sia all'istituto di credito scelto, sia alle oscillazioni del mercato monetario e finanziario.

Nonostante ciò, di fronte ai due scenari considerati che prevedono un importante investimento economico per l'acquisto della prima casa, è evidente il sostegno che uno

22 Consiglio Nazionale del Notariato, "Il costo di un atto notarile", <http://www.ethika.pro/uploads/Pagine/Tariffe%20Notaio.pdf>, consultato il 08/09/2021.

strumento, qual è il mutuo ipotecario, offre all'economia delle famiglie italiane. È da sottolineare, però, che sebbene riduca istantaneamente l'esborso monetario iniziale, i costi da versare nel corso degli anni non sono trascurabili. Inoltre, un elevato importo erogabile dall'istituto di credito necessita una maggior solidità in termini economici per il mutuatario che deve essere in grado di confrontarsi con un'elevata esposizione finanziaria nei confronti della banca nel corso degli anni.

	SCENARIO 1: ACQUISTO ALLOGGIO DI NUOVA COSTRUZIONE	SCENARIO 2: ACQUISTO ALLOGGIO DA RISTRUTTURARE
Prezzo di acquisto	377.580,00 €	205.000,00 €
Quota erogabile	75%	75%
Importo erogabile	283.185,00 €	153.750,00 €
Durata del mutuo	20 anni	20 anni
Tasso di interesse (TAN)	1,35%	1,35%
Totale interessi (in 20 anni)	40.106,00 €	21.775,00 €
Importo rata mensile	1.347,00 €	731,36 €
Imposta sostitutiva mutuo (0,25%)	708,00 €	384,00 €
Polizza assicurativa	1.094,00 €	594,00 €
Spese di istruttoria	950,00 €	950,00 €
Spese di perizia	320,00 €	320,00 €
Spese di incasso rata (2€/rata)	480,00 €	480,00 €
Spese di gestione	1.022,00 €	774,00 €
<b>COSTO TOTALE DEL CREDITO (interessi + spese accessorie)</b>	<b>44.680,00 €</b>	<b>25.277,00 €</b>
Spese notarili IVA inclusa (onorario, visure ipotecarie e catastali, Archivio Notarile, CNN, Cassa Nazionale del Notariato)	3.053,50 €	2.597,00 €
<b>IMPORTO TOTALE A CARICO DEL CONSUMATORE (costo totale credito + spese notarili + importo erogabile)</b>	<b>47.733,50 €</b>	<b>27.874,00 €</b>

Tabella 7.6: Confronto tra le simulazioni di attivazione di un mutuo su i due scenari di acquisto della prima casa.

## 7.6 IL CONFRONTO TRA I DUE SCENARI

Fermarsi alla sola lettura dal punto di vista economico può portare a considerazioni riduttive e semplificate che non sono sufficienti ad ottenere un confronto equo e veritiero. I fattori che determinano la scelta di acquisto di un'abitazione non si limitano esclusivamente all'aspetto economico, ma costituiscono un ventaglio talmente ampio da non poter essere trascurato. È da questo ragionamento che nasce la necessità di indagare tutte le variabili e gli aspetti decisionali che influenzano il processo di compravendita di un immobile, dalla scelta del contesto dell'abitazione alle spese accessorie correlate all'acquisto di una prima casa.

Per effettuare questa indagine sono state considerate le opinioni espresse dai partecipanti al sondaggio condotto. Gli intervistati hanno dovuto selezionare gli aspetti più importanti da considerare nell'acquisto di un'abitazione. L'aspetto economico è sicuramente risultato il fattore più incidente nella scelta dell'immobile, in quanto è stata registrata una media di circa il 60% di interesse verso il prezzo d'acquisto, le spese per i consumi e la possibilità di usufruire di incentivi fiscali. Una discreta attenzione è stata rivolta anche alla classe energetica posseduta dall'immobile e alla sua dimensione con un interesse che si aggira intorno al 55%, mentre i fattori meno incidenti nella scelta hanno riguardato l'età dell'immobile e la possibilità di una personalizzazione estetica.

Ripercorrendo, perciò, brevemente il processo di compravendita di un alloggio si è cercato di focalizzarsi sugli aspetti economici, prestazionali ed estetici, considerando per quanto possibile le variabili che incidono sull'acquisto.

È stata creata la Tabella 7.7 per schematizzare i punti di forza e di debolezza individuati per entrambi gli scenari di acquisto, in modo da facilitarne il confronto.

	SCENARIO 1: Acquisto alloggio di nuova costruzione	SCENARIO 2: Acquisto alloggio da ristrutturare
VANTAGGI	<ul style="list-style-type: none"> <li>No spese impreviste e sfioramento budget</li> <li>No costi per manutenzione straordinaria futura a breve termine</li> <li>Alloggio consegnato chiavi in mano</li> <li>Personalizzazione se in corso di costruzione</li> <li>Fideiussione bancaria dal costruttore</li> <li>Garanzia dal costruttore per 10 anni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Basso prezzo d'acquisto</li> <li>Massima personalizzazione estetica</li> <li>Agevolazioni fiscali</li> <li>Risparmio sul costo totale dell'operazione</li> <li>Ampio ventaglio di scelta di complessi residenziali</li> <li>Riqualificazione del patrimonio esistente</li> </ul>
SVANTAGGI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alto prezzo d'acquisto</li> <li>Bassa personalizzazione</li> <li>No agevolazioni fiscali</li> <li>Costi elevati per eventuale ristrutturazione</li> <li>Ridotto ventaglio di scelta di nuovi complessi residenziali</li> <li>Possibili ritardi in fase di costruzione</li> <li>Possibile fallimento dell'impresa in fase di costruzione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibile allungamento dei tempi</li> <li>Possibili spese impreviste e sfioramento budget</li> <li>Costi per manutenzione straordinaria futura del condominio a breve termine</li> <li>Rifiniture interne del condominio meno moderne</li> <li>Organizzazione delle operazioni di ristrutturazione</li> </ul>

Tabella 7.7: Analisi sintetica dei pro e dei contro relativi all'acquisto di un alloggio di nuova costruzione o da ristrutturare.

Acquistando un alloggio di nuova costruzione, sicuramente è possibile riscontrare dei vantaggi che assumono un'importanza rilevante quando si tratta di investire grosse somme. Ad esempio, la possibilità che si sviluppino spese impreviste che possano superare il budget imposto inizialmente per l'acquisto o che si debbano sostenere alti costi per interventi di manutenzione straordinaria nel breve termine, sia del singolo alloggio che dell'intero condominio, in questo scenario assume un valore molto basso. Al contrario, quando si ragiona sull'acquisto di un'immobile da ristrutturare è molto probabile che avvenga uno sfioramento del budget dovuto a diversi imprevisti che si possono sviluppare durante l'intervento di ristrutturazione. Considerando, inoltre, il contesto in cui è inserito l'alloggio, è necessario tenere conto di eventuali lavori da eseguire per la manutenzione straordinaria del condominio che, facendo fronte alla sua età, dovrà comunque essere oggetto di costanti e prossimi interventi. Sicuramente, eseguendo i lavori di efficientamento energetico e di riqualificazione del complesso che attualmente sono agevolabili grazie ad alcuni strumenti fiscali - anche di recente introduzione - è possibile ridurre la quantità e l'entità sia in termini realizzativi che economici di operazioni di manutenzione straordinaria.

Non si deve dimenticare, inoltre, che durante l'esecuzione di interventi di ristrutturazione interna di un immobile, è possibile che si verifichi anche un allungamento dei tempi, situazione che purtroppo può risultare frequente all'interno di qualsiasi tipologia di cantiere. Infatti, se si considera la condizione in cui l'immobile nuovo fa parte di un condominio ancora in corso d'opera, diversi possono essere gli imprevisti sviluppabili durante il processo di costruzione. Senza entrare dettagliatamente nell'iter di realizzazione di un complesso residenziale, è comunque opportuno essere consapevoli della numerosità e della complessità delle relazioni che si creano tra i soggetti coinvolti. Il ritardo di un solo anello di questa struttura comporta un rallentamento complessivo di tutto il processo costruttivo con un conseguente allungamento delle tempistiche di consegna dell'immobile al nuovo proprietario. La presentazione e l'ottenimento delle pratiche autorizzative necessarie all'avvio e allo sviluppo del cantiere o l'approvvigionamento e l'installazione dei materiali edili sono solo alcuni esempi di operazioni che possono richiedere maggiori attese.

Alcuni imprevisti che si possono verificare durante la fase di costruzione di un condominio possono anche ricadere sull'economia dell'impresa di costruzione che si può ritrovare in difficoltà a causa della forte esposizione finanziaria a cui sono soggetti nelle prime fasi di avvio del cantiere. La mancata vendita di un numero sufficiente di alloggi in corso d'opera, ad esempio, può portare addirittura al fallimento dell'impresa. Di fronte a questa situazione, tuttavia, il nuovo acquirente rimane tutelato dalla presenza di una fideiussione bancaria stipulata dal costruttore al momento della firma del contratto preliminare di acquisto, pena l'annullamento dello stesso contratto. Secondo il *Decreto Legislativo n. 122 del 20 giugno 2005*<sup>23</sup>, infatti, è obbligatorio fornire agli acquirenti

<sup>23</sup> "All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia." Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122,

una fideiussione corrispondente all'intera somma di denaro versata al costruttore fino al definitivo passaggio di proprietà dell'immobile. Risulta comunque interessante sottolineare che in caso di fallimento dell'impresa di costruzione, da un lato l'investimento economico effettuato dall'acquirente viene recuperato, ma dall'altro il soggetto si ritrova nella situazione di dover riprendere in tempi rapidi la ricerca di una nuova abitazione.

L'articolo 4 della legge sopra citata impone inoltre al costruttore di attivare una polizza assicurativa indennitaria decennale che assume la funzione di garanzia sulla corretta esecuzione delle opere realizzate e sull'eventuale manifestazione di danni materiali o di difetti costruttivi diretti all'immobile con effetto a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

Un altro aspetto che aumenta il divario tra un immobile di nuova edificazione ed uno in corso di costruzione è sicuramente la possibilità di influire sulle scelte progettuali dell'intervento. Se per la prima condizione la personalizzazione estetica è quasi assente, se non attivando un intervento di ristrutturazione successivo all'acquisto, per un immobile in corso d'opera l'opportunità di effettuare delle modifiche come per la distribuzione interna degli ambienti o per le rifiniture estetiche dell'alloggio rappresenta, invece, un importante vantaggio. Questa maggiore flessibilità nelle scelte estetiche dell'immobile comporta necessariamente un aumento ulteriore del costo di acquisto dovuto alla richiesta di specifiche operazioni non contemplate inizialmente nel capitolato dei lavori. Di conseguenza, l'aggiunta di nuovi interventi può diventare la causa di prolungamenti delle tempistiche di consegna dell'alloggio.

Un alloggio di nuova costruzione, perciò, venendo consegnato solitamente adottando la formula nota come "chiavi in mano", da un lato permette di utilizzare fin da subito l'immobile acquistato, ma dall'altro annulla qualsiasi libertà di scelta sulle finiture senza che sia accompagnata da un aumento di prezzo.

La scelta di acquistare un immobile da ristrutturare in questo ambito presenta, al contrario, un vantaggio soprattutto quando l'acquirente manifesta delle esigenze più specifiche e personali, grazie alla totale possibilità di personalizzare il proprio immobile fin dalla fase progettuale dell'intervento. Questa libertà, però, comporta una necessità del privato di organizzare le operazioni di ristrutturazione che, però, può essere semplificata affidandosi ad un professionista che si occupa dell'intera operazione.

In questa condizione è più facile che si sviluppi un tavolo di confronto diretto tra il nuovo proprietario e i tecnici che si occupano della ristrutturazione e che hanno la possibilità di soddisfare le richieste del committente.

L'opportunità di essere accompagnato nell'intero iter di progettazione e realizzazione modifica ed influenza la decisione stessa di intervenire sull'immobile. Infatti, nel sondaggio è emerso un maggior interesse nell'acquisto di un'abitazione da ristrutturare nel momento in cui si approfitta di una formula "all inclusive" dove un unico professionista prende in mano la gestione e l'esecuzione di tutti i lavori, riducendo il carico decisionale e gestionale sul privato.

Nel momento in cui si decide di acquistare un immobile, è importante ragionare,

inoltre, sulla disponibilità degli alloggi stessi, che spesso è una condizione che si trascura, rischiando di doversi accontentare. La ricerca di immobili di nuova costruzione è molto più limitata soprattutto in alcuni contesti, come ad esempio nei centri delle città, mentre al contrario la disponibilità di immobili che si presentano in condizioni originali e quindi da ristrutturare è molto ampia.

Considerando che, secondo i dati ISTAT riportati nel capitolo 4, solo il 2,95% del patrimonio edilizio residenziale italiano è stato costruito successivamente al 2006, si comprende rapidamente come lo stock di immobili che attualmente è disponibile sul mercato appartenga prevalentemente ad epoche precedenti.

Guardando alla sostenibilità ambientale dal punto di vista dello sfruttamento del suolo, sarebbe auspicabile limitare gli interventi che prevedano l'utilizzo di aree vergini all'interno dei centri urbani, favorendo invece la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che, anziché diventare un elemento di degrado della città, potrebbe trasformarsi in una nuova opportunità di rigenerazione urbana.

Sicuramente tutti i fattori tenuti in considerazione fino a questo momento sono di fondamentale importanza per affrontare la decisione di acquistare la propria abitazione, poiché spesso per alcuni individui esistono dei presupposti che sono imprescindibili nella scelta della propria casa e che non possono essere in alcun modo trascurati o sostituiti.

Dall'altra parte, come anticipato in precedenza, l'aspetto economico assume un'importanza molto rilevante che a volte può anche superare la richiesta di determinate caratteristiche che, quindi, passano in secondo piano.

Acquistare un immobile di nuova costruzione può comportare un investimento notevole in termini economici a cui, però, si affiancano delle qualità commisurate al prezzo corrisposto. Come nel complesso Trecate, la dotazione tecnologica prevista dall'immobile rispetta gli alti standard prestazionali e innovativi che caratterizzano le nuove costruzioni, come ad esempio una classe energetica elevatissima pari alla A4 che permette di definire l'edificio ZEB, ovvero "zero energy building", edificio ad energia zero. Anche la struttura dell'intero condominio rispecchia tutti i nuovi limiti imposti dalle normative vigenti, come le norme antisismiche o le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

Osservando l'altro scenario relativo all'acquisto di un alloggio da ristrutturare, sicuramente si prevede un costo decisamente inferiore rispetto al precedente, legato sia a prestazioni iniziali peggiori che all'età del fabbricato, spesso superiore a 50 anni. Sicuramente quest'ultimo fattore non può essere migliorato, ma grazie ad interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria è possibile offrire una seconda vita sia all'edificio che agli alloggi al suo interno. Un esempio è riportato dal complesso Teodosia che dopo l'intervento di efficientamento energetico raggiunge la classe energetica A1. Probabilmente questo dato non è direttamente equiparabile alla classe A4 proposta nel complesso Trecate, ma, tenendo conto dell'età dell'immobile, questo traguardo rappresenta sicuramente un grande miglioramento prestazionale paragonabile, comunque, agli standard richiesti per i singoli elementi costruttivi di una nuova costruzione.

Sebbene il miglioramento e la riqualificazione di un edificio esistente sia un traguardo raggiungibile e non impossibile, si deve tener conto che questo è possibile solo tramite ingenti investimenti economici, come ha testimoniato il cantiere che ha interessato il

condominio Teodosia.

Una soluzione per risolvere questa difficoltà economica è stata fornita dall'ente pubblico tramite lo sviluppo di strumenti fiscali che, con l'obiettivo di conservare, riqualificare e rinnovare il patrimonio residenziale esistente, producono un vantaggio per i possibili acquirenti, riducendo nettamente l'investimento economico. Ciò però non accade nell'acquisto di un'abitazione di nuova costruzione, dove al momento non sono previste agevolazioni fiscali in grado di ridurre sostanzialmente il carico dell'investimento.

Un aspetto da non trascurare quando si usufruisce di agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie riguarda la trasparenza e la precisione richiesta per le pratiche burocratiche necessarie per l'accesso all'incentivo. In caso di compilazione errata della documentazione legata all'intervento agevolato si possono verificare spiacevoli situazioni per le quali possono venire richiesti dall'ente pubblico risarcimenti a carico dei singoli proprietari che hanno commissionato le operazioni. Nel caso si tratti di interventi che richiedono importanti importi, il soggetto privato si potrebbe trovare a correre un rischio notevole, dovendo corrispondere elevate somme di denaro. Per ovviare a questi possibili problemi successivi all'intervento, risulta opportuno fare affidamento a professionisti e imprese di costruzione qualificati e competenti.

## 7.7 L'ASPETTO ECONOMICO DEL CONFRONTO

Sono stati descritti oggettivamente i diversi punti di forza e di debolezza delle due tipologie di acquisto dei casi studio analizzati, studiando principalmente le loro caratteristiche qualitative e riportando i vantaggi e gli svantaggi dei due scenari prevalentemente dal punto di vista descrittivo. Tuttavia, la convenienza di un acquisto è determinabile soprattutto dal suo aspetto economico.

Sapendo che i due casi studio sono stati scelti anche in base alla medesima microzona di appartenenza e godono, perciò, degli stessi servizi offerti dal quartiere, si è pensato di porli a confronto solamente dal punto di vista economico. È stato opportuno ricreare un iter di compravendita sintetico che riassume e consideri tutti i principali costi da sostenere per acquistare l'immobile desiderato.

Per una comprensione più immediata dei singoli costi che ogni scenario prevede, si procederà analizzando i due processi di acquisto singolarmente, riportando in Tabella 7.8 i rispettivi scenari di investimento.

	SCENARIO 1: Acquisto alloggio di nuova costruzione		SCENARIO 2: Acquisto alloggio da ristrutturare	
	aliquota	importo	aliquota	importo
PREZZO DI ACQUISTO	-	377.580,00 €	-	205.000,00 €
IVA su prezzo di acquisto	4%	15.103,00 €	-	0,00 €
COSTO DI MEDIAZIONE	-	0,00 €	3%	6.150,00 €
IVA su costo di mediazione	-	0,00 €	22%	1.353,00 €
IMPOSTA DI REGISTRO	-	200,00 €	2%	4.100,00 €
IMPOSTA IPOTECARIA	-	200,00 €	-	50,00 €
IMPOSTA CATASTALE	-	200,00 €	-	50,00 €
ONORARIO NOTAIO	1,1%	4.153,00 €	1,1%	2.255,00 €
IVA su onorario notaio	22%	914,00 €	22%	496,10 €
CASSA NOTARILE (archivio, visure, CNN, Cassa Nazionale)	-	350,00 €	-	350,00 €
<b>TOTALE AL ROGITO</b>		<b>398.700,00 €</b>		<b>219.804,10 €</b>
INTERVENTO SU CONDOMINIO (110% + 90% + 50%) IVA COMPRESA	-	0,00 €	-	3.700,00 €
RISTRUTTURAZIONE INTERNA (50%) IVA COMPRESA	-	0,00 €	-	47.560,00 €
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>		<b>398.700,00 €</b>		<b>271.064,10 €</b>

Tabella 7.8: Confronto economico finale tra l'investimento necessario all'acquisto di un immobile di nuova costruzione e uno da ristrutturare.

Partendo dalla scelta di un appartamento di nuova costruzione, per valutare l'entità

totale dell'investimento è necessario considerare tutti gli step precedenti al raggiungimento del passaggio di proprietà. In questo scenario i costi da dover considerare si dividono su poche voci, in quanto comprando direttamente dall'impresa costruttrice, l'acquisto è diretto senza costi di intermediazione immobiliare. Il costo maggiore che l'acquirente deve sostenere riguarda necessariamente il prezzo di vendita dell'immobile che nel caso studio di Trecate è stato considerato pari a 377.580 €, IVA esclusa.

Negli ultimi anni la normativa fiscale ha previsto alcune agevolazioni per l'acquisto di un'abitazione, tra cui si trova anche una serie di benefici specificamente rivolti all'acquisto di una prima casa<sup>24</sup>. Accedere a questo incentivo permette di ridurre notevolmente la percentuale d'Imposta sul Valore Aggiunto da corrispondere sul prezzo di acquisto. In particolare, nella situazione dell'immobile di nuova costruzione oggetto di studio acquistato direttamente da un'impresa con vendita soggetta ad IVA, la percentuale IVA da applicare sul prezzo di vendita viene ridotta dal 10% al 4%, pari in questo caso studio a 15.103 €. Restano fisse le quote da corrispondere all'ente pubblico al momento della registrazione dell'atto notarile per l'Imposta di registro, l'Imposta ipotecaria e l'Imposta catastale, pari a 200 € ciascuna.

Un'ulteriore spesa da dover considerare quando si acquista un'abitazione è quella necessaria per coprire tutte le operazioni svolte dalla figura del notaio. Il Decreto n.140 del 20 luglio 2012<sup>25</sup> individua nella "Tabella A" della sezione "Notai" le percentuali di onorario del pubblico ufficiale in relazione al valore dell'immobile compravenduto. Dalla normativa è possibile estrapolare la percentuale calcolata sul valore medio di 500.000€ pari all'1,1%, esclusa l'IVA con aliquota al 22%. Per una maggiore semplificazione del calcolo dell'investimento totale è stata utilizzata la percentuale dell'1,1% come parcella notarile sia per la compravendita dell'immobile sito nel condominio Trecate che in quello Teodosia. Per l'immobile di nuova costruzione l'onorario è pari a 4.153 €, a cui si devono sommare 914 € dovuti all'IVA con aliquota al 22%.

Oltre al compenso del tecnico incaricato, è necessario considerare anche una quota variabile in base all'entità dell'immobile compravenduto che per semplicità si assume pari a 350 € per coprire i costi delle visure ipotecarie e catastali, di gestione dell'Archivio Notarile e i contributi per il Consiglio Nazionale del Notariato e la Cassa Nazionale del Notariato.

Riassumendo le spese necessarie per l'acquisto di un quadrilocale in classe A4, con una superficie commerciale di 117 m<sup>2</sup> collocato ad un piano medio del condominio Trecate di nuova costruzione raggiungono l'importo di 398.700 €. Si sottolinea che l'investimento calcolato considera l'acquisto dell'immobile con caratteristiche interne come indicate all'interno del capitolato tecnico descrittivo dei materiali e delle finiture previste, senza perciò prevedere ulteriori modifiche interne sia contemporanee che successive all'acquisto.

Partendo, perciò, da un prezzo dell'immobile pari a 377.580 €, al netto dell'IVA, si registrano 21.120 € di spese ulteriori connesse all'atto di acquisto, pari a quasi il 5,6%

<sup>24</sup> Agenzia delle Entrate, "Guida per l'acquisto della prima casa. Le imposte e le agevolazioni fiscali.", aprile 2017, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Acquisto+della+casa+it\\_Guida\\_per\\_l%27acquisto\\_della\\_casa.pdf/b57b1550-b572-5f4c-02b2-7a47be227cec](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Acquisto+della+casa+it_Guida_per_l%27acquisto_della_casa.pdf/b57b1550-b572-5f4c-02b2-7a47be227cec), consultato il 26/07/2021.

<sup>25</sup> Decreto n. 140 del 20 luglio 2012, in "Allegati", sezione "Notai", Tabella A, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/08/22/012G0161/sg>, consultato il 28/07/2021.

del valore iniziale.

Passando ora al caso in cui si decida di acquistare un appartamento da ristrutturare nel condominio Teodosia, comprando da un soggetto privato, l'acquisto prevede la presenza della figura dell'intermediario immobiliare, ovvero colui che permette la comunicazione tra il venditore e l'acquirente. La sua parcella ruota intorno al 2-3% sul prezzo finale di compravendita - IVA esclusa - corrisposta da entrambe le parti. Considerando la situazione più svantaggiosa, è stata utilizzata la percentuale maggiore del 3%, calcolando la spesa di intermediazione pari a 6.150 €, integrata di un importo di 1.353 €, pari al 22% da versare per l'IVA.

L'immobile acquistato direttamente da un soggetto privato prevede, a differenza del precedente caso, maggiori agevolazioni sulle imposte da versare. Ad esempio, sul prezzo di acquisto pari a 205.000 € non è richiesto il versamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto. Usufruento delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, l'imposta di registro, invece, subisce una riduzione dal 9% al 2% del valore immobiliare, raggiungendo la cifra di 4.100 €. L'imposta ipotecaria e l'imposta catastale assumono una quota fissa pari a 50 € ciascuna.

Come per l'acquisto di un alloggio di nuova costruzione, anche per l'immobile da ristrutturare è stata considerata la percentuale pari a 1,1% del prezzo di acquisto per il compenso del notaio che assume una spesa di 2.255 €. A questo importo vengono sommati 496 €, da corrispondere per l'IVA pari al 22%.

Anche in questo scenario viene prevista la somma di 350 € per le spese per le visure ipotecarie e catastali, l'Archivio Notarile, il Consiglio Nazionale del Notariato e la Cassa Nazionale del Notariato.

All'atto finale dell'iter di compravendita dell'immobile, l'acquirente avrà investito un importo totale pari a 219.804 €, che comprende già al suo interno la somma di 14.804€ di imposte e onorari per le figure coinvolte nel processo, pari a quasi il 6,74% del prezzo iniziale di acquisto.

È quindi chiaro il divario economico tra i due scenari analizzati, in quanto l'immobile di nuova costruzione richiede un esborso maggiore.

Al solo atto di acquisto, però, i due scenari presentano un forte divario, non solo dal punto di vista economico. Ciò che permette di avvicinare le due possibilità di acquisto è rappresentato dall'intervento che il condominio Teodosia ha subito per la riqualificazione edilizia e l'efficientamento energetico usufruendo degli incentivi fiscali disponibili al momento come il Superbonus 110%, il Bonus Facciate 90% e il Bonus Ristrutturazione 50%. L'importo dei lavori che, grazie alle agevolazioni viene ridotto notevolmente, viene richiesto al singolo proprietario privato risulta pari a 3.700 € IVA inclusa.

Per confrontare l'immobile del condominio Teodosia con quello del complesso Trecate di nuova costruzione, è necessario prevedere un intervento di ristrutturazione interna che, godendo dell'agevolazione del Bonus Ristrutturazione, comporterà un'ulteriore spesa di 47.560 €.

Concludendo, dunque, l'analisi dell'investimento per l'acquisto e le successive ristrutturazioni di un immobile di 116 m<sup>2</sup> in classe di partenza E e di destinazione A1,

posto ad un piano medio, si raggiunge un importo totale pari a 271.064,10 €.

Grazie alle ultime considerazioni effettuate, è stato possibile condurre un adeguato confronto tra i due tipi di investimento. È importante sottolineare come, con l'integrazione delle ulteriori attività successive all'acquisto dell'immobile da ristrutturare, il netto divario tra i due importi finali ricavati che risultava all'atto del rogito, subisce una contrazione che permette di avvicinare i due investimenti.

Il risultato finale evidenzia, tuttavia, un importante distacco economico tra i due scenari, pari a circa 127.636 € nonostante si sia cercato di considerare una situazione il più equa possibile.

Non è da dimenticare il tema delle spese di gestione dell'immobile legate al suo utilizzo, che non prevedono un investimento istantaneo, ma incidono sull'economia familiare periodicamente. Vista l'appartenenza di entrambi i casi studio a due fabbricati che, in seguito ai lavori di costruzione o di riqualificazione, possiedono un'alta classe energetica superiore alla A, le spese legate alle utenze domestiche - come l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e l'energia elettrica - possono assumere per entrambi gli scenari dei valori equiparabili. Una sostanziale differenza è legata, invece, alle spese fisse per la gestione del condominio che, per l'immobile del complesso Teodosia considerato sono pari a circa 120 € mensili<sup>26</sup>, mentre per l'alloggio tipo del complesso Trecate si riducono a 70 € al mese. Al momento dell'acquisto, questo fattore assume un'importanza rilevante se si considera un lasso temporale a lungo termine.

Considerando la modalità scelta per l'acquisto e analizzata in precedenza sull'utilizzo di un mutuo ipotecario a tasso fisso di durata ventennale per coprire il 75% del prezzo di acquisto dell'immobile, risulterebbe opportuno integrare gli investimenti complessivi per entrambi gli scenari con i costi relativi all'erogazione del mutuo. In questo caso è evidente come i costi complessivi relativi al prestito effettuato per l'acquisto dell'immobile di nuova costruzione sono quasi il doppio di quelli calcolati per l'acquisto dell'immobile da ristrutturare, considerando di conseguenza anche elevati importi delle singole rate mensili da corrispondere all'ente bancario. Nonostante ciò, le elevate somme di denaro necessarie in entrambi gli scenari potrebbero in alcuni casi rendere di fondamentale importanza l'impiego di questo strumento finanziario.

Il ruolo del sondaggio effettuato in precedenza per sostenere i temi affrontati all'interno di questa tesi ha assunto una funzione fondamentale per capire le tendenze nelle scelte e nelle opinioni degli italiani riguardo il tema della propria abitazione e delle attività che la interessano. Grazie alle numerose risposte ottenute, il sondaggio è risultato, inoltre, lo strumento chiave per indurre i lettori ad esplorare diverse possibilità, offrendo loro un quadro il più possibile complessivo, semplice ed immediato, grazie al quale pensare di confermare o riconsiderare la propria opinione.

Alla domanda che offriva la possibilità di scelta tra l'acquisto di una casa nuova, da ristrutturare o ristrutturata, le risposte hanno prodotto un interessante risultato. Escludendo coloro che hanno dichiarato di non aver intenzione di acquistare una casa nei prossimi

<sup>26</sup> I valori di 120 € al mese 70 € al mese rispettivamente per le spese di condominio del complesso Teodosia e Trecate sono stati ricavati dalle indicazioni riportate negli annunci di vendita degli alloggi all'interno dei rispettivi complessi che rispecchiano le caratteristiche dei due casi studio presi in esame.

due o tre anni, la maggior parte dei partecipanti al sondaggio ha indicato l'interesse per un'abitazione di nuova costruzione<sup>27</sup>. A questa scelta sono correlati dei fattori che probabilmente hanno guidato la selezione, come l'elevata prestazione energetica, le basse spese per i consumi o il basso rischio di superamento del budget economico prefissato per l'investimento.

Collegandosi all'analisi economica effettuata sui due immobili dei casi studio, appare subito evidente come l'investimento minore ricada sull'acquisto di un alloggio che necessita di lavori di ristrutturazione. È interessante a questo punto domandarsi quale sia la relazione che si instaura tra la scelta dichiarata dagli italiani nel sondaggio di acquistare un immobile nuovo e il notevole risparmio economico maturato con la soluzione opposta.

Se il risparmio economico complessivo nell'investimento in un'abitazione da ristrutturare e su cui si interviene usufruendo di incentivi fiscali raggiunge oltre il 32%, ci si chiede se sia possibile che, conoscendo questo valore, la tendenza all'acquisto del nuovo possa variare. È ormai chiaro come l'aspetto economico non è il solo fattore che conduce la scelta, ma diversi sono gli elementi che possono influenzare la propria decisione. In questo capitolo si è cercato di dimostrare che il risparmio è elevato, ma è necessario considerare cosa questo comporti in termini di qualità e di comfort. La scelta dell'acquisto è sicuramente una decisione soggettiva e varia a seconda dell'importanza che ogni individuo conferisce a ciascuna caratteristica della propria abitazione. Come per ottenere un prodotto finito è necessario considerare tutte le operazioni di estrazione, lavorazione e confezionamento, anche per rinnovare e riqualificare un alloggio da ristrutturare occorre valutare tutte le fasi necessarie a trasformarlo in un'abitazione confortevole e di qualità. Se da un lato, però, l'alloggio nuovo è paragonabile ad un prodotto già confezionato e pronto all'uso, dall'altra comporta un investimento elevato per ottenerlo.

Proprio questo aspetto, spesso, rischia di rendere inaccessibile l'acquisto di una prima casa di nuova costruzione. Anche un alloggio da ristrutturare, tuttavia, può comportare una spesa notevole se non è possibile beneficiare delle agevolazioni fiscali proposte dall'ente pubblico. Infatti, come evidenziato nel caso studio di Teodosia, l'importo a carico privato in assenza di incentivi raggiungerebbe una cifra molto più elevata, che ridurrebbe la convenienza nella scelta di questa soluzione.

Ipotizzando l'assenza degli incentivi del Superbonus, del Bonus Facciate e del Bonus Ristrutturazione, l'investimento per l'acquisto e la ristrutturazione sia del complesso che del singolo appartamento del caso studio raggiungerebbe un importo pari a 375.878,60€, oltre il 28% in più rispetto al costo valutato con l'applicazione delle agevolazioni. È interessante notare come, anche nel caso più svantaggioso, l'investimento nell'acquisto di un immobile degli anni Settanta rimanga comunque inferiore rispetto a quello relativo ad uno di nuova costruzione. In questo caso è stata calcolata una differenza tra i costi dei due scenari pari a 22.821,40€, equivalente a un 5,7% in meno rispetto all'appartamento di Trecate.

Paragonando ora le due percentuali di risparmio misurate sulle due situazioni in presenza o in assenza degli incentivi fiscali rispetto sempre all'investimento nell'acquisto di un alloggio di nuova costruzione, si individua un passaggio dal 28% al 5,7%. Ciò significa

che, senza l'applicazione dei bonus per gli interventi edilizi, la convenienza nell'acquisto e nella riqualificazione di un immobile diminuisce drasticamente, favorendo la tendenza ad acquistare un immobile di nuova costruzione.

Un aspetto da considerare quando si ha a che fare con cifre importanti, riguarda la ricerca dell'accessibilità da parte di tutte le famiglie all'acquisto di una prima casa adeguata alle proprie esigenze. Per quanto l'investimento in un'abitazione da ristrutturare rimanga inferiore al costo di acquisto del nuovo, si tratta comunque di un importo che produce un forte impatto sull'economia familiare. Con l'applicazione degli incentivi fiscali, l'acquisto di una prima casa diventa un'opportunità per soddisfare il più possibile le necessità di tutti i componenti dei nuclei familiari con un investimento economico ridotto. Se da un lato le agevolazioni presenti attualmente permettono, perciò, di risparmiare notevoli somme di denaro rispetto all'investimento sul nuovo, dall'altro consentono ad un bacino di utenti più ampio di accedere all'acquisto della propria abitazione. La capacità di ridurre l'investimento necessario garantisce la possibilità anche per le famiglie con minore capienza economica di ottenere un'abitazione confortevole e personalizzata, senza dover rinunciare a rifiniture e materiali di qualità.

<sup>27</sup> Per i valori percentuali dettagliati si rimanda al capitolo 3.

CONCLUSIONI

---

OSSERVAZIONI SUGLI OBIETTIVI  
RAGGIUNTI

L'idea di indagare il ruolo degli incentivi fiscali promossi dall'ente pubblico e inerenti agli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione del patrimonio residenziale esistente è stata fin da subito uno degli obiettivi promossi per la stesura di questa tesi. La possibilità di utilizzare dei casi studio reali come supporto alle argomentazioni poste in principio ha permesso di far nascere dei ragionamenti che possano essere applicati a tutto il patrimonio immobiliare nazionale. I capitoli precedenti hanno permesso di individuare diversi punti di osservazione che ruotano intorno alla scelta di acquistare un'abitazione che può essere guidata da un'ampia varietà di fattori sia oggettivi che soggettivi. I ragionamenti condotti hanno cercato sempre di porsi da un punto di vista obiettivo, considerando tutti i possibili approcci che si possono sviluppare sui temi affrontati.

È stata dimostrata la possibilità di ottenere una convenienza economica orientando la propria scelta di acquisto verso un immobile ormai datato su cui effettuare sia interventi di riqualificazione del complesso in cui si inserisce che di ristrutturazione interna all'alloggio. Rimane da considerare che, accanto ad un investimento maggiore, un immobile di nuova costruzione offre alcune caratteristiche non facilmente riscontrabili in un alloggio da ristrutturare. La domanda che è necessario porsi a questo punto rimane l'individuazione delle priorità che ogni famiglia ricerca nell'acquisto della propria abitazione.

Una volta chiarite queste premesse, queste considerazioni finali trovano come base la convenienza economica dimostrata nell'acquisto di un alloggio da ristrutturare nel momento in cui si usufruisce di incentivi fiscali per la sua ristrutturazione. Grazie ai dati forniti sul caso studio nel complesso Teodosia, è stato dimostrato come, il Superbonus 110%, il bonus Facciate al 90% e il bonus Ristrutturazioni al 50% applicati successivamente ad un ipotetico acquisto hanno permesso ai nuovi acquirenti di trasformare la loro abitazione vetusta. Attraverso un miglioramento energetico, una riqualificazione esterna e una ristrutturazione interna è possibile ottenere un'abitazione confortevole, con ottimi livelli di prestazioni energetiche e nuovi ed innovativi sistemi tecnologici. La grande convenienza di questo intervento è fondata sul minimo investimento effettuato dal proprietario che, grazie alla presenza di queste misure fiscali, può possedere anche una capacità economica limitata.

Se da un lato il ridotto impegno economico richiesto alle famiglie produce un incremento generale dell'interesse nei confronti di un intervento sul proprio immobile, dall'altro permette di ridurre le spese di gestione e manutenzione straordinaria futura. Spostando l'attenzione dall'aspetto economico alle operazioni tecniche eseguibili, è possibile sviluppare un intervento radicale e ben progettato che porti ad un reale rinnovamento e miglioramento della qualità dell'intero complesso residenziale. Questi nuovi interventi si distaccano dal passato concetto di manutenzione ordinaria incentrato prevalentemente sulla combinazione tra il solo ripristino delle criticità puntuali emerse e al minor investimento economico possibile.

La possibilità di migliorare la propria abitazione senza incidere eccessivamente sul proprio capitale sicuramente consente di allargare il consenso verso la realizzazione di interventi di ristrutturazione.

Occorre precisare che tutte le riflessioni intraprese in questa tesi considerano il punto di vista di un individuo che si prefissa un budget di spesa massimo entro cui far rientrare l'intero investimento economico per l'acquisto della propria casa. Escludendo quindi lo scenario in cui un soggetto emotivamente colpito da un immobile sia disposto a corrispondere anche cifre esageratamente elevate, i ragionamenti sviluppati nel corso dei capitoli hanno tentato di non sottovalutare la possibilità di riuscire a conseguire un ulteriore risparmio rispetto al limite massimo di spesa prefissato.

È ormai evidente come la possibilità di applicare diversi incentivi fiscali ad interventi di miglioramento e riqualificazione edilizia generi una maggiore consapevolezza dell'importanza di effettuare operazioni non solo di manutenzione ma anche di efficientamento energetico sul patrimonio immobiliare esistente. Il primo obiettivo di ridurre le spese per i consumi viene affiancato da una maggiore attenzione verso il tema della sostenibilità ambientale. Intervenire su beni immobiliari ormai datati consente di integrare all'interno del progetto anche operazioni improntate alla riduzione dei consumi e delle emissioni derivanti dal funzionamento dell'edificio. L'ondata di interventi che si genera grazie all'applicazione di incentivi fiscali interessa una sempre maggiore quantità di edifici appartenenti a quel patrimonio immobiliare residenziale che rappresenta la maggior parte dello stock immobiliare nazionale e che ormai, a causa del passare degli anni, necessita di importanti lavori di manutenzione. Attraverso questo processo si procede via via ad un rinnovo dei quartieri all'interno dei centri abitati, trasformando quel quadro degradato che ormai caratterizza molte città italiane in una nuova immagine di rinnovamento e riqualificazione urbana. Molto del patrimonio immobiliare esistente, ormai fatiscente perché derivante da un'attività edilizia di tipo quantitativo caratteristica degli anni Cinquanta e Sessanta, si rinnova allineandosi agli attuali standard prestazionali offerti dalle nuove costruzioni. Diminuisce in questo modo la quantità di edifici che, vertendo in pessime condizioni, sono tra i principali responsabili di inquinamento ambientale.

La conseguenza più generale di queste nuove trasformazioni che supera il limite della proprietà privata ricade anche sull'intera comunità che vive e abita il quartiere. Il miglioramento dell'immagine affiancato ad un incremento dei livelli prestazionali degli edifici incide direttamente sulla qualità di vita degli abitanti del quartiere stesso.

L'impatto positivo dell'utilizzo di agevolazioni fiscali non si è fermato solo al tema della promozione della tutela ambientale, ma ha rappresentato anche un valido strumento per superare la ormai decennale crisi del lavoro che interessava il settore dell'edilizia. Sebbene la grande ondata di interventi di ristrutturazione sviluppata nell'ultimo anno non sia ancora sufficiente a permettere la totale ripresa del settore, sicuramente ha consentito di sbloccare questa condizione ormai paralizzata. Infatti, con l'aumento della domanda di interventi agevolati, si sbloccano tutti i comparti connessi al mondo dell'edilizia, dagli studi di progettazione, alle industrie manifatturiere per la produzione dei materiali edili, alle imprese di costruzioni e ancora al settore dei trasporti. Di conseguenza, crescono anche i livelli occupazionali all'interno delle aziende, comportando un aumento dei redditi delle famiglie e ad una generale diffusione del benessere collettivo.

Il settore dell'edilizia non è il solo ambito a registrare una ripartenza, ma la definizione di strumenti di agevolazione fiscale più efficaci ha anche consentito il risveglio del mercato immobiliare locale. Gli interventi di riqualificazione edilizia producono insieme ad un importante incremento del comfort e del benessere all'interno dei singoli appartamenti anche una rivalutazione degli immobili stessi. La possibilità di migliorare il valore della propria abitazione, abbinato ad un minimo investimento economico, genera un aumento dell'interesse verso l'esecuzione di lavori che ripensano dal punto di vista sia estetico che prestazionale l'intero complesso residenziale. Con la consapevolezza dell'ottenimento di un plus valore conseguente all'intervento, cresce anche l'appetibilità verso immobili che, essendo ormai vetusti, hanno la possibilità di essere soggetti a questo tipo di interventi agevolati. In questo caso, l'acquisto combinato all'intervento diventa un'opportunità per ottenere la propria abitazione futura, essendo in grado di personalizzare e definire la propria scelta, attraverso un notevole risparmio economico.

Una volta che vengono trasmesse su larga scala queste considerazioni, l'effetto che ne deriva si traduce nell'aumento dell'appetibilità verso l'acquisto di queste tipologie di immobili, che comportano un investimento ridotto e possiedono grandi potenzialità intrinseche. Insieme al maggior interesse dimostrato, si affianca anche un'importante contrazione del tempo di stazionamento dell'immobile in vendita sul mercato che impiega quindi un minor lasso temporale per trovare il nuovo acquirente.

Considerando la prossimità dei limiti temporali di applicazione degli incentivi fiscali imposti dalla normativa italiana, gli immobili che saranno in grado di subire interventi agevolati ad esempio con il Superbonus 110% entro i termini prefissati, rappresentano attualmente solo una minima parte del patrimonio residenziale esistente. È probabile che questa situazione permanga tale anche successivamente alla conclusione dell'agevolazione del Superbonus 110%, quando si verranno a sviluppare due categorie di immobili. Da un lato si ritroveranno quelli che avranno subito interventi di riqualificazione beneficiando dei massimi incentivi finora adottabili, mentre dall'altro rimarrà uno stock di immobili ristrutturati senza aver potuto usufruire di benefici fiscali.

L'opportunità di accedere al Superbonus 110%, così come ad altre importanti agevolazioni, dimostra una forte influenza sull'economia familiare non solo al momento di affrontare l'investimento, ma anche in circostanze successive. In fase di una ipotetica vendita futura dell'immobile, il prezzo di vendita sarà proporzionato all'investimento sostenuto per l'intervento. Da un lato coloro che avranno utilizzato l'incentivo saranno nella condizione di poter vendere ad un prezzo inferiore rispetto a chi ha effettuato a proprie spese il medesimo intervento. Questa situazione potrebbe sviluppare un disequilibrio all'interno del mercato immobiliare, producendo, perciò, uno stock di immobili difficilmente vendibili. Sebbene con le operazioni di riqualificazione e ristrutturazione, l'immobile aumenti il suo valore, con l'incremento dei costi necessari ai lavori, cresce anche necessariamente il prezzo richiesto per la vendita, al fine di poter ammortizzare la spesa sostenuta.

Prima di concludere questa tesi con le ultime considerazioni derivanti dai principali temi affrontati nel corso dei capitoli, è interessante fornire un piccolo approfondimento per ragionare su alcuni aspetti critici di applicazione del Superbonus 110%, emersi durante lo studio e l'analisi degli argomenti trattati. La decisione di proporre il caso studio del complesso Teodosia, descrivendo dettagliatamente tutto l'iter dell'intervento di ristrutturazione ed efficientamento energetico a cui è soggetto, ha permesso di conoscere

e divulgare un esempio il più completo possibile di applicazione del Superbonus 110% su un complesso residenziale nel mercato di Torino. Lo studio di questo cantiere ha rappresentato il cuore di tutte le analisi ed i ragionamenti perseguiti in questa tesi e senza il quale i risultati finali sarebbero unicamente basati su dati di input puramente teorici. Si tratta di un caso studio che ha permesso di racchiudere tutti i temi affrontati fin dall'inizio, dall'andamento del mercato immobiliare al processo di adozione degli incentivi fiscali e ancora dalle diverse tipologie di intervento applicate agli effetti che questi producono sull'ambiente e sul patrimonio immobiliare nazionale. In particolare, è proprio grazie allo studio del caso reale di Teodosia che è possibile conoscere quelle difficoltà con cui gli attori coinvolti nel processo di attuazione di un intervento soggetto a Superbonus 110% possono confrontarsi e a cui successivamente dover trovare adeguate soluzioni.

Un'importante criticità che il Superbonus 110% ha evidenziato durante la sua applicazione rispecchia quelle che sono le difficoltà della normativa italiana. Il continuo aggiornamento della legislazione che avviene attraverso l'aggiunta di nuove leggi a quelle già esistenti, crea sia un allungamento nell'evoluzione normativa che una maggiore complessità nella comprensione delle norme in atto, comportando difficoltà anche nella loro applicazione. Nello specifico, la regolamentazione del Superbonus non fa eccezione, in quanto dalla sua entrata in vigore nel 2020 è stata soggetta più volte a modifiche, aggiornamenti e chiarimenti, spesso non così ben definiti. Nonostante si siano sviluppati diversi strumenti di semplificazione delle procedure di attivazione di lavori agevolati, rimangono persistenti le complessità riscontrate nella presentazione e ottenimento delle pratiche burocratiche e amministrative necessarie. L'accesso al Superbonus 110% è vincolato ai controlli messi in atto dall'Agenzia delle Entrate che, insieme a tecnici specializzati dell'Enea, si riserva la facoltà di provvedere entro otto anni dall'attivazione dell'incentivo di verificare il corretto adempimento di tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente<sup>1</sup>. Sottolineando, perciò, la notevole complessità di queste procedure è importante sapersi affidare a professionisti del settore competenti e qualificati.

La recente ripartenza del settore dell'edilizia comporta, tuttavia, un'ulteriore problematica che rischia di portare ad una perdita generale del controllo della situazione, compromettendo la corretta esecuzione degli interventi legati al Superbonus 110%. Con l'avvio dei primi cantieri si è iniziato a registrare una tendenza di incremento dei prezzi dei materiali edili, che a volte superano anche il 100%<sup>2</sup>. Questa delicata situazione che si è sviluppata rischia di mettere in difficoltà le imprese di costruzione, costrette a proporre continue revisioni dei preventivi stilati per adattarsi all'evoluzione del mercato. Sebbene i limiti massimi di spesa indicati all'interno della normativa sul Superbonus 110% risultino elevati, con il costante aumento dei prezzi delle materie prime si tende ad uscire dalla logica dell'applicazione dell'incentivo basata sul minor impatto economico possibile richiesto ai singoli proprietari.

<sup>1</sup> Marco Alcaro, "Il superbonus che potrebbe trasformarsi in un boomerang", "Domani", 26 gennaio 2021, <https://www.editorialedomani.it/idee/voci/il-superbonus-che-potrebbe-trasformarsi-in-un-boomerang-swdrlq4>, consultato il 18/05/2021.

<sup>2</sup> Redazione tecnica di LavoriPubblici.it, "Costi materiali alle stelle: edilizia in crisi. Superbonus 110% e misure agevolative per il settore dell'edilizia a rischio fallimento a causa del rincaro dei prezzi dei materiali da costruzione", 15 giugno 2021, <https://www.lavoripubblici.it/news/costi-materiali-stelle-edilizia-crisi-26131>, consultato il 28/07/2021.

Può capitare che la poca disponibilità economica dei committenti costringa le imprese di costruzione a dover rescindere dai contratti stipulati portando, perciò, al blocco dei cantieri appena avviati.

Una tra le principali cause responsabili del forte rincaro dei prezzi dei materiali da costruzione può essere individuata nella diminuzione della disponibilità degli stessi materiali sul mercato. Molte aziende produttrici riscontrano numerose difficoltà nel reperimento di tutti i componenti da utilizzare per ottenere i prodotti finiti necessari alla realizzazione degli interventi sugli edifici. L'arresto totale della produzione delle materie prime imposto nell'ultimo anno a causa della diffusione della pandemia ha generato un rallentamento, e a volte un'impossibilità, nel rispondere alla continua e sempre più crescente domanda di materiale da parte delle imprese. Ciò comporta un allungamento dei tempi e, di conseguenza, un accumulo di ritardi all'interno di tutta la filiera del settore delle costruzioni che si ritrova in difficoltà nel rispettare le scadenze prefissate. I ritardi nelle consegne dovuti all'indisponibilità dei materiali sul mercato e, di conseguenza, i rallentamenti nelle attività di cantiere, accompagnati dal rincaro dei prezzi, rischiano di indebolire, se non abbattere, l'importante strumento del Superbonus 110% pensato inizialmente per risollevare il settore dell'edilizia.

Le condizioni di applicazione dell'incentivo fiscale hanno portato a modifiche nei tradizionali processi di realizzazione di un intervento di ristrutturazione, comportando una trasformazione delle relazioni tra i committenti, i professionisti e le imprese. Se in precedenza l'interesse era maggiormente rivolto alla possibilità di ridurre il più possibile l'impatto economico dell'intervento a carico del proprietario, beneficiando dell'agevolazione l'attenzione si sposta al massimo sfruttamento delle operazioni concesse dallo strumento fiscale. Di conseguenza, anche i tecnici incaricati e le imprese di costruzione si sono adeguate all'opportunità di ricevere un corrispettivo proporzionato alle prestazioni fornite.

La continuità di queste condizioni risulta ignota dal momento in cui si concluderà la possibilità di accedere al Superbonus 110%, in quanto verrà modificato l'impatto economico su tutti i soggetti coinvolti. Essendo consapevoli che l'introduzione dello strumento di incentivazione fiscale si è dimostrata una valida soluzione per risollevare sia il settore dell'edilizia che il mercato immobiliare, è interessante domandarsi quali saranno i conseguenti effetti del termine del periodo di applicazione del Superbonus 110% sullo stesso settore.

Una volta sensibilizzati i cittadini sul tema ambientale e sull'importanza di riqualificare il patrimonio immobiliare esistente, è utile comprendere se, anche in assenza della possibilità di azzerare l'importo dei lavori di ristrutturazione, dimostreranno ancora un interesse verso una manutenzione più profonda sul proprio fabbricato. In quest'ultima ipotesi è da considerare la possibilità di non riscontrare la completa disponibilità dei committenti a corrispondere le medesime somme di denaro richieste dagli interventi attualmente agevolati. Una conseguenza sviluppabile potrebbe tradursi nel ritorno alla situazione precedente al Superbonus 110%, in cui da un lato si riducono i compensi dei professionisti e delle imprese e dall'altro si rischia di diminuire l'entità degli interventi, riconducendoli alla semplice manutenzione ordinaria sui fabbricati.

Una riflessione necessaria da effettuare in seguito allo studio condotto per la tesi riguarda

il ruolo che l'incentivo fiscale del Superbonus 110% ha ricoperto nei confronti del mercato immobiliare nazionale e del settore dell'edilizia. È stato constatato, e probabilmente si continuerà a dimostrare, che questa misura fiscale ha realmente impersonato lo strumento che il settore necessitava da anni per riuscire a superare in tempi relativamente rapidi i grandi ostacoli nati durante la forte crisi degli ultimi quindici anni. Come hanno testimoniato i precedenti incentivi fiscali adottati a livello nazionale, la sola opportunità di portare in detrazione personalmente una quota dell'investimento effettuata per l'intervento non è risultata sufficiente a sbloccare totalmente le situazioni critiche dei settori coinvolti. Sicuramente sono stati in grado di offrire uno stimolo ed un supporto alla promozione di interventi di manutenzione straordinaria, ma non possedevano ancora la capacità di raggiungere più obiettivi contemporaneamente. Al contrario il Superbonus 110% sta riuscendo a favorire radicali interventi sul patrimonio edilizio residenziale a scala condominiale combinati con il coinvolgimento di committenti appartenenti ad un bacino di utenza riconducibile a tutte le fasce economiche.

Questo traguardo è risultato possibile grazie all'introduzione di particolari ed innovative modalità di utilizzo dell'incentivo fiscale, quali ad esempio la formula dello sconto in fattura. Attraverso questo sistema è possibile superare quel limite intrinseco nelle precedenti agevolazioni fiscali dovuto alla necessità del committente di disporre fin da subito della capacità economica richiesta per coprire tutti i costi necessari per l'intervento. Solamente nel corso degli anni successivi ci sarebbe stata la possibilità di recuperare una quota percentuale dell'investimento sostenuto. Con la formula dello sconto in fattura, invece, è possibile azzerare l'importo dovuto a tutte le figure coinvolte nell'intervento, permettendo di ridurre istantaneamente la pressione sull'economia del committente.

Nell'ottica di raggiungere gli importanti obiettivi di risparmio energetico e abbattimento dei tassi di inquinamento all'interno delle città prefissati dalla Comunità Europea attraverso il "Green Deal", lo strumento del Superbonus 110% si è dimostrato un ottimo mezzo di attuazione. Una delle sue grandi forze ricade nella capacità di contribuire direttamente alla diminuzione dell'impatto ambientale del patrimonio edilizio esistente, senza richiedere un eccessivo sforzo economico alle famiglie italiane.

Il ridotto lasso temporale concesso dalla normativa vigente per l'applicazione del Superbonus 110% probabilmente non è in grado di permettere all'incentivo di sfruttare al massimo la sua potenzialità. Come è stato precedentemente osservato, le strette tempistiche rappresentano un'ulteriore criticità che si aggiunge alle altre difficoltà riscontrate lungo tutto il processo di progettazione e realizzazione.

Dopo aver studiato le motivazioni che testimoniano le possibili ripercussioni dell'applicazione del Superbonus 110%, guardando dal singolo individuo, a più in generale il patrimonio immobiliare nazionale per arrivare all'intero settore dell'edilizia e al mercato immobiliare stesso, è risultato possibile ottenere un quadro completo e il più possibile obiettivo di questo innovativo strumento di agevolazione fiscale.

Questa tesi ha voluto studiare e poi proporre diversi punti di vista, a volte anche contraddittori, riguardo vari ambiti, al fine di riuscire a trasmettere una consapevolezza il più completa possibile sui temi affrontati. La scelta di trattare casi studio reali e non solo teorizzati ha permesso fin da subito di inserirsi direttamente all'interno della situazione analizzata, riuscendo a far emergere tutte le possibili sfaccettature che caratterizzano il

percorso. Grazie anche al contatto diretto con professionisti del settore, è stato possibile individuare e riportare quegli aspetti più intrinseci delle diverse fasi che interessano il processo di intervento.

Il quadro generale che deriva dallo studio di tutti gli aspetti che ruotano intorno all'incentivo del Superbonus 110%, dalla sua pura definizione, alla sua attivazione e dalle motivazioni che hanno spinto la sua nascita agli effetti che produce consente di commentare in modo critico la sua futura evoluzione. Visti i positivi risultati che questo incentivo può produrre sul settore dell'edilizia e sul mercato immobiliare, la considerazione più immediata che ne scaturisce riguarda il dispiacere nell'osservare un suo possibile fallimento dovuto principalmente ad alcuni fattori che potrebbero essere risolti. Considerando il lungo tempo impiegato sia dal legislatore per completare e semplificare la norma che dai professionisti per studiarla e riuscire ad applicarla, imporre un limite temporale così prossimo rischia forse di rendere vani questi primi sforzi. Non è assolutamente da dimenticare la maggiore quantità di edifici del patrimonio immobiliare esistente che, con il possibile prolungamento della misura fiscale, potrebbero essere soggetti ad interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico.

Migliori risultati si potrebbero ottenere, ad esempio, prendendo spunto da questi primi progetti intrapresi e, conoscendone i punti di debolezza, trovare il modo di risolvere quelle specifiche situazioni critiche. Ad esempio, le imprese di costruzione, ormai consapevoli della tipologia e dell'entità dei lavori da effettuare, avrebbero l'opportunità di organizzare e gestire al meglio tutte le operazioni da affrontare in un arco temporale più ampio e ben definito.

Ipotizzando un prolungamento della presenza del Superbonus 110% tra gli incentivi fiscali volti agli interventi edilizi, come oggi chiedono alcuni stakeholder nazionali - ad esempio il 2025 per osservarne un quinquennio di applicazione<sup>3</sup> - anche il mercato immobiliare avrebbe l'opportunità di mantenere quella tendenza positiva appena intrapresa dopo il forte arresto provocato dalla pandemia da Covid-19. Considerando la convenienza economica riscontrata nell'acquisto di un'abitazione da ristrutturare, non si può tralasciare il maggiore interesse rivolto al patrimonio esistente nel momento in cui si deve compiere una scelta di acquisto. Con la possibilità di accedere ad incentivi fiscali di entità pari o quasi al Superbonus 110% si riesce di conseguenza ad aumentare l'appetibilità verso immobili che altrimenti non rientrerebbero nemmeno tra le possibilità da vagliare.

Attraverso la definizione e il successivo raggiungimento degli obiettivi posti all'inizio del lavoro di analisi, questa tesi ha cercato di combinare insieme le opinioni di potenziali utenti, i dati teorici ricavati da fonti istituzionali e gli aspetti pratici derivanti dall'applicazione reale. Tutto il percorso sviluppato ha cercato di offrire una visione il più completa possibile sul tema della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle ripercussioni che genera sul mercato immobiliare residenziale privato, al fine di permettere a ciascun individuo di optare per importanti decisioni personali possedendo, allo stesso tempo, una corretta ed adeguata conoscenza del tema.

<sup>3</sup> Teleborsa, "Cnpr, Superbonus: proroga al 2025 e ampliamento dei beneficiari" su "La Stampa", 7 giugno 2021, <https://finanza.lastampa.it/News/2021/06/07/cnpr-superbonus-proroga-al-2025-e-ampliamento-dei-beneficiari/OTVfMjAyMS0wNi0wN19UTEI>, consultato il 13/09/2021.

## BIBLIOGRAFIA

---

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI  
TESI CONSULTATE  
RIFERIMENTI SITOGRAFICI

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Antonio Felice Uricchio, Nicolò Treglia, "Ecobonus 110%", Roma, Duepuntozero, II edizione, 2021.

Box Architetti, "Analisi di prefattibilità per accesso a incentivi Ecobonus 110%", Torino, 2020.

Piergiorgio Corbetta, "Metodologia e tecniche della ricerca sociale", Bologna, Il Mulino, 2014.

Stanley Fischer, Rudiger Dornbusch, Richard Schmalensee, "Economia. Strumenti, Microeconomia-Macroeconomia. Economia internazionale", Milano, Editore Ulrico Hoepli, 1992.

## TESI CONSULTATE

Alessia Gotta, "Riqualificazione di un complesso anni '60 a Sampeyre come nuovo modello di residenza", Rel. Gustavo Ambrosini, Manuela Rebaudengo, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2020-2021.

Carola Ribotta, "Riuso e Sharing Economy: il caso Garden Palace a Torino", Rel. Isabella Lami, Manfredo Nicolis di Robilant, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città, 2018-2019.

Sara Callegari, "Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie", Rel. Loris Tosi, Antonio Viotto, Università Ca' Foscari di Venezia, Corso di Laurea Magistrale in Amministrazione, finanza e controllo, 2013-2014.

### Articoli

Chiara Samorì, "Appartamenti più ampi, con spazi esterni, tecnologia e servizi: ecco com'è cambiata la domanda abitativa", in *Ingenio*, 2020, <https://www.ingenio-web.it/28315-appartamenti-piu-ampi-con-spazi-esterni-tecnologia-e-servizi-ecco-come-cambiata-la-domanda-abitativa>, consultato il 15/04/2021.

Daniela Patrucco, "C'è chi vuole il contatore unico condominiale per l'autoconsumo collettivo", *Quale energia.it pro*, 19 febbraio 2021, <https://www.qualenergia.it/pro/articoli/chi-vuole-contatore-unico-condominiale-per-autoconsumo-collettivo/>, consultato il 18/07/2021.

Evelina Marchesini, "Ecco come un condominio di 300 appartamenti passa da inefficiente a green con esborso minimo dei proprietari" da "Il Sole24Ore", 25 febbraio 2021, <https://www.ilsole24ore.com/art/ecco-come-condominio-300-appartamenti-passa-inefficiente-green-esborso-minimo-proprietari-ADyTDqLB>, consultato il 22/06/2021.

Marco Alcaro, "Il superbonus che potrebbe trasformarsi in un boomerang", "Domani", 26 gennaio 2021, <https://www.editorialedomani.it/idee/voci/il-superbonus-che-potrebbe-trasformarsi-in-un-boomerang-swdrlqq4>, consultato il 18/05/2021.

Marco Drogo, "Superbonus 110%, a Torino uno dei primi e più grandi interventi di riqualificazione edilizia", su "TorinoToday", 26 gennaio 2021, <https://www.torinotoday.it/attualita/superbonus-110-riqualificazione-condominio-teodosia.html>, consultato il 03/06/2021.

Redazione tecnica di LavoriPubblici.it, "Costi materiali alle stelle: edilizia in crisi. Superbonus 110% e misure agevolative per il settore dell'edilizia a rischio fallimento a causa del rincaro dei prezzi dei materiali da costruzione", 15 giugno 2021, <https://www.lavoripubblici.it/news/costi-materiali-stelle-edilizia-criasi-26131>, consultato il 28/07/2021.

Serguei Mazzini Zaiotchkovski, "Compiti, responsabilità, doveri dell'amministratore di condominio", *Eco-Condominio*, 2017, <https://www.eco-condominio.it/articoli/doveri-amministratore.html>, consultato il 18/05/2021.

Simone Gualandi, "110%, il decreto Semplificazioni può trasformarsi in un boomerang", "Italia Oggi", 05 luglio 2021, <https://www.italiaoggi.it/news/110-il-decreto-semplificazioni-puo-trasformarsi-in-un-boomerang-2525262>, consultato il 12/08/2021.

Simone Tirinato, "Sismabonus 110 in 3 interventi", 2020, *Logical*, <https://www.logical.it/blog/sismabonus/sismabonus-110-in-3-interventi>, consultato il 21/4/2021.

Stephane de la Rue du Can, Greg Leventis, Amol Phadke, Anand Gopal, "Design of incentive programs for accelerating penetration of energy-efficient appliances", 2014, <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301421514002705>, consultato il

9/05/2021.

Teleborsa, "Cnpr, Superbonus: proroga al 2025 e ampliamento dei beneficiari" su "LaStampa", 7 giugno 2021, <https://finanza.lastampa.it/News/2021/06/07/cnpr-superbonus-proroga-al-2025-e-ampliamento-dei-beneficiari/OTVfMjAyMS0wNi0wN19UTEI>, consultato il 13/09/2021.

### Banche dati

Agenzia delle Entrate, "Banca dati delle quotazioni immobiliari", <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, consultato il 12/07/2021.

ENEA, "Statistiche Super Ecobonus 110%" del 17 maggio 2021, <http://www.cnpi.eu/wp-content/uploads/2021/05/Superbonus-report-Enea-17-maggio-2021.pdf>, consultato il 26/05/2021.

ISTAT, "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", condotto il 9 ottobre 2011, [http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA\\_EDIFICIRES](http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_EDIFICIRES), consultato il 28/05/2021.

ISTAT, "Foi - medie annue dal 2016 (base 2015)", [http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP\\_FOI1B2015t](http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSP_FOI1B2015t), consultato il 05/07/2021

Urban Index, "Incidenza di edifici residenziali in pessimo stato di conservazione", <https://www.urbanindex.it/indicatori/incidenza-di-edifici-residenziali-in-pessimo-stato-di-conservazione/>, consultato il 12/08/2021.

Urban Index. Indicatori per le Politiche Urbane, <http://www.urbanindex.it/>, consultato il 12/08/2021.

### Normativa

Codice Civile, art. 1813, [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=225&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=1813&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=1&art.idGruppo=225&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=1813&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0), consultato il 08/09/2021.

Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 6 giugno 2001, aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "decreto semplificazioni", <https://biblus.acca.it/download/dpr-380-2001-testo-unico-edilizia/>, consultato il 20/05/2021.

Decreto del Presidente della Repubblica, n. 1142 del 1° dicembre 1949, articolo 40, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr\\_1dic1949\\_1142\\_dpr\\_1142\\_1949.pdf/fd48228f-da9b-5c88-f388-71512b922486](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/268000/dpr_1dic1949_1142_dpr_1142_1949.pdf/fd48228f-da9b-5c88-f388-71512b922486), consultato il 28/05/2021.

Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122, articolo 2, <https://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/testi/05122dl.htm>, consultato il 24/07/2021.

Decreto Ministeriale del 26 gennaio 2010, allegato B dell'articolo 2 "Valori limite di trasmittanza termica", Tabella 2, p. 6, [https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/dm\\_11-03-08\\_coordinato\\_-con\\_dm\\_26-1-10.pdf](https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/01/13/dm_11-03-08_coordinato_-con_dm_26-1-10.pdf), consultato il 20/04/2021.

Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato B "Tabella di sintesi degli interventi", Tabella 1 "Interventi ammessi", [https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie\\_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400200010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG](https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400200010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG), consultato il 6/05/2021.

Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato E "Requisiti degli interventi di isolamento termico", Tabella 1 "Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni", [https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie\\_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG](https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG), consultato il 6/05/2021.

Decreto MISE del 6 agosto 2020, Allegato F "Requisiti delle pompe di calore", Allegato G "Requisiti degli impianti e degli apparecchi a biomassa", Allegato H "Collettori solari", [https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie\\_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG](https://www.gazzettaufficiale.it/do/atto/serie_generale/caricaPdf?cdimg=20A0539400500010110001&dgu=2020-10-05&art.dataPubblicazioneGazzetta=2020-10-05&art.codiceRedazionale=20A05394&art.num=1&art.tiposerie=SG), consultato il 6/05/2021.

Decreto n. 140 del 20 luglio 2012, in "Allegati", sezione "Notai", Tabella A, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/08/22/012G0161/sg>, consultato il 28/07/2021.

Decreto-Legge n.34 del 30 aprile 2019, articolo 14, comma 3.1, legge che modifica il Decreto-Legge n.63 del 04 giugno 2013, <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={7D9F037F-8268-47A8-A585-A549E3DE345B}&codiceOrdinamento=200001400000000&idAttoNormativo={99463CA3-764B-414F-98AD-0966910B58C2},> consultato il 20/05/2021.

Decreto-Legge n.34 del 19 maggio 2020, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/05/19/20G00052/sg>, consultato il 22/04/2021.

Decreto-Legge n. 63 del 4 giugno 2013, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/06/05/13G00107/sg>, consultato il 18/05/2021.

Decreto-Legge n.77 del 31 maggio 2021, articolo 33, comma 13-ter, [https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2021-07-30&atto.codiceRedazionale=21A04731&elenco30giorni=false](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2021-07-30&atto.codiceRedazionale=21A04731&elenco30giorni=false), consultato il 12/08/2021.

Decreto-Legge n. 201 del 6 dicembre 2001, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2011/12/06/011G0247/sg>, consultato il 18/05/2021.

Elaborazione ANIT, "Decreto 11 ottobre 2017", <https://www.anit.it/wp-content/uploads/2017/11/DM-11-ottobre-2017.pdf>, consultato il 6/05/2021.

Legge n.147 del 27 dicembre 2013, articolo 1, comma 139, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/12/27/13G00191/sg>, consultato il 21/04/2021.

Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, articolo 1, commi 219-224, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/12/30/19G00165/sg>, consultato il 19/05/2021.

Legge n. 178 del 30 dicembre 2020, articolo 1, comma 14bis, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/12/30/20G00202/sg>, consultato il 03/06/2021.

Legge n. 190 del 23 dicembre 2014, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/12/29/14G00203/sg>, consultato il 18/05/2021.

Legge n. 205 del 27 dicembre 2017, articolo 1, comma 12, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/12/29/17G00222/sg>, consultato il 19/05/2021.

Legge n.208 del 28 dicembre 2015, articolo 14, comma 2-ter, legge che modifica il Decreto-Legge n.63 del 04 giugno 2013, <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getArticoloDetailFromResultList.do?id={D71BF5BB-904A-42FF-9DC4-66113546DFCA}&codiceOrdinamento=200001400000000&idAttoNormativo={99463CA3-764B-414F-98AD-0966910B58C2},> consultato il 13/08/2021.

Legge n. 232 dell'11 dicembre 2016, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/12/21/16G00242/sg>, consultato il 19/05/2021.

Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, articolo 1, commi 344-347, <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2007/01/11/07A00183/sg>, consultato il 18/05/2021.

Legge n. 392 del 27 luglio 1978, "Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani", articolo 21, <https://vademecum.publicrealestate.it/articoli/legge-27-luglio-1978-n-392-equo-canone-disciplina-delle-locazioni-immobili-urbani#:~:text=392%20%E2%80%93%20Equo%20Canone.,delle%20locazioni%20di%20immobili%20urbani&text=La%20durata%20della%20locazione%20avente,essere%20inferiore%20a%20quattro%20anni,> consultato il 14/04/2021.

Legge n. 449 del 27 dicembre 1997, "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", articolo 1, commi 5-6, <https://www.camera.it/parlam/leggi/97449l.htm>, consultato il 18/05/2021.

Legge n. 457 del 5 agosto 1978, "Norme per l'edilizia residenziale", [https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1978\\_0457.htm](https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1978_0457.htm), consultato il 20/05/2021.

### Pubblicazioni

Agenzia del Territorio, Ufficio Studi (a cura di), Rapporto Immobiliare 2004, 2004, [https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto\\_](https://www.agenziaentrate.gov.it/mt/Osservatorio%20immobiliare/rapporto_)

immobiliare/2004/ri\_completo.pdf, consultato il 14/04/2021.

Agenzia delle Entrate, Associazione Bancaria Italiana (a cura di), "Rapporto Immobiliare 2021. Il settore residenziale", 20 maggio 2021, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2021\\_Residenziale\\_20210520\\_.pdf/21bc5a24-7353-b961-dbc9-2a2b98cd86b9](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/RI2021_Residenziale_20210520_.pdf/21bc5a24-7353-b961-dbc9-2a2b98cd86b9), consultato il 08/09/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Bonus facciate", febbraio 2020, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12), consultato il 19/05/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Bonus Mobili ed Elettrodomestici", gennaio 2021, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Mobili\\_012021.pdf/08565088-428b-ba64-1ce9-1823d86cbef4](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Mobili_012021.pdf/08565088-428b-ba64-1ce9-1823d86cbef4), consultato il 19/05/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Bonus Verde – che cos'è", 2021, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-verde/infogen-bonus-verde>, consultato il 19/05/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Gli immobili in Italia 2017. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare", 2017, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017\\_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233691/capitolo+5+immobili2017_Capitolo5.pdf/46404310-f6f3-41f0-c353-4aae23be3ef5), consultato il 9/05/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Guida per l'acquisto della prima casa. Le imposte e le agevolazioni fiscali.", aprile 2017, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Acquisto+della+casa+it\\_Guida\\_per\\_l%27acquisto\\_della\\_casa.pdf/b57b1550-b572-5f4c-02b2-7a47be227cec](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Acquisto+della+casa+it_Guida_per_l%27acquisto_della_casa.pdf/b57b1550-b572-5f4c-02b2-7a47be227cec), consultato il 26/07/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico", marzo 2019, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it\\_Guida\\_Agevolazioni\\_Risparmio\\_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it_Guida_Agevolazioni_Risparmio_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5), consultato il 18/05/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq\\_Sintesi\\_Manuale\\_BDQ\\_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omi+sintesi+manuale+bdq_Sintesi_Manuale_BDQ_OMI.pdf/7af98c25-a219-3cc6-d897-aa6d98e072be), consultato il 07/09/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", luglio 2019, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it\\_Guida\\_Ristrutturazioni\\_edilizie\\_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it_Guida_Ristrutturazioni_edilizie_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92), consultato il 20/04/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Sisma bonus: le detrazioni per gli interventi antisismici", febbraio 2019, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici\\_Guida\\_Sisma\\_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici_Guida_Sisma_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498), consultato il 21/04/2021.

Agenzia delle Entrate (a cura di), "Superbonus 110%", febbraio 2021, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233417/Guida\\_Superbonus\\_110\\_marzo.pdf/b4ead163-8c2a-7a8d-dc10-668226f4679d](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233417/Guida_Superbonus_110_marzo.pdf/b4ead163-8c2a-7a8d-dc10-668226f4679d), consultato il 18/05/2021.

Agenzia delle Entrate, "Circolare 24/E", 8 agosto 2020, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2624559/Circolare+n.+24+del+8+agosto+2020.pdf/53b2ee8b-88bc-09c0-c95f-0bb6dbd16c77>, consultato il 6/05/2021.

Agenzia delle Entrate, "Residenziale. Statistiche trimestre 2021", [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/262485/StatisticheOMI\\_RES\\_1\\_2021\\_20210608.pdf/309ea69b-4ba4-1fa1-76a0-f8f40cdbe210#:~:text=Contesto%20di%20riferimento%20nel%20%20trimestre%202021,-Nel%20primo%20trimestre&text=Nella%20zona%20euro%20l'EUROSTAT8,allo%20stesso%20trimestre%20del%202020](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/262485/StatisticheOMI_RES_1_2021_20210608.pdf/309ea69b-4ba4-1fa1-76a0-f8f40cdbe210#:~:text=Contesto%20di%20riferimento%20nel%20%20trimestre%202021,-Nel%20primo%20trimestre&text=Nella%20zona%20euro%20l'EUROSTAT8,allo%20stesso%20trimestre%20del%202020), consultato il 20/07/2021.

Agenzia delle Entrate, "Risoluzione n.60/E", 28 settembre 2020, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665656/Risoluzione+n.+60+del+28+settembre+2020.pdf/078dfa15-2b90-b0d3-9c27-2c8026dbdfa4>, consultato il 6/05/2021.

ANCE, "Guida operativa. Superbonus al 110%: case verdi e sicure per città sostenibili", gennaio 2021, [https://www.ance.it/multimedia/file/Guida\\_Superbonus\\_aggiornata.pdf](https://www.ance.it/multimedia/file/Guida_Superbonus_aggiornata.pdf), consultato il 5/05/2021.

ANCE, Direzione Affari Economici e Centro Studi (a cura di), "Il mercato immobiliare italiano. Estratto dall'Osservatore Congiunturale sull'industria delle costruzioni – luglio 2016", 2016, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=32641>, consultato il 5/04/2021.

ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 16/04/2021.

ANCE, Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi (a cura di), "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2021", 2021, p. 84, <https://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=60490>, consultato il 16/04/2021.

Andrea Bianchi, Lucie Duboua-Lorsch e Lukas Scheid, "Ristrutturazioni e riqualificazione energetica: Francia, Germania e Italia a confronto", 2020, <https://euractiv.it/section/energia/news/ristrutturazioni-e-riqualificazione-energetica-francia-germania-e-italia-a-confronto/>, consultato il 21/05/2021.

Anna Alberini, Andrea Bigano, Marco Boeri, "Looking for free riding: energy efficiency incentives and Italian homeowners", 2013, <https://www.feem.it/it/pubblicazioni/feem-working-papers-note-di-lavoro-series/looking-for-free-riding-energy-efficiency-incentives-and-italian-homeowners/>, consultato il 9/05/2021.

Avv. Leonardo Leo, "Superbonus 110: i soggetti coinvolti", 2 dicembre 2020, <https://studiotributarioleo.it/superbonus-110-i-soggetti-coinvolti-0>, consultato il 18/05/2021.

Banca d'Italia, "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", ottobre 2020, p.1, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia\\_Comprare-una-casa\\_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/guide-bi/guida-mutuo/Le-guide-della-Banca-d-Italia_Comprare-una-casa_Il-mutuo-ipotecario-in-parole-semplici.pdf), consultato il 08/09/2021.

Banca d'Italia, "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", 2021, [https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche\\_SAB\\_20210304.pdf](https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2020-sondaggio-abitazioni/04/statistiche_SAB_20210304.pdf), consultato il 18/04/2021.

Camera dei Deputati e CRESME, "Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", 2020, [http://documenti.camera.it/leg18/dossier/pdf/am0036b.pdf?\\_1630158436173](http://documenti.camera.it/leg18/dossier/pdf/am0036b.pdf?_1630158436173), consultato il 18/05/2021.

Camera dei Deputati, "Audizioni su Superbonus 110%", 28 aprile 2021, [https://www.camera.it/Leg18/1132?shadow\\_primapagina=12226](https://www.camera.it/Leg18/1132?shadow_primapagina=12226), consultato il 19/05/2021.

Camera dei Deputati, "Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica", 2018, [https://temi.camera.it/leg17/post/app\\_detrazioni\\_fiscali\\_per\\_interventi\\_di\\_ristrutturazione\\_edilizia\\_e\\_di\\_efficienza\\_energetica](https://temi.camera.it/leg17/post/app_detrazioni_fiscali_per_interventi_di_ristrutturazione_edilizia_e_di_efficienza_energetica), consultato il 18/05/2021.

Camera dei Deputati, Cresme, "Rapporto 2020. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione", 26 novembre 2020, <https://www.camera.it/temiap/2020/11/26/OCD177-4699.pdf>, consultato il 11/05/2021.

Capitolato tecnico descrittivo dei materiali e delle finiture – Allegato C, [https://7485ff06-9e63-4371-b561-754f87d60db9.filesusr.com/ugd/d97fcd\\_87b9bede52cc46749a41eb61a163da93.pdf](https://7485ff06-9e63-4371-b561-754f87d60db9.filesusr.com/ugd/d97fcd_87b9bede52cc46749a41eb61a163da93.pdf), consultato il 18/07/2021, disponibile sul sito di Palazzo Treccate <https://www.palazzotreccate.com>, consultato il 18/07/2021.

Casa.it Ufficio Studi (a cura di), "La casa che vorrei". I desideri, i sogni, le aspettative degli italiani per la casa del domani", in Casa.it, 2020, <https://www.casa.it/casait/press-room/comunicati-stampa/la-casa-vorrei-desideri-sogni-le-aspettative-degli-italiani-la-casa-del-domani/>, consultato il 19/04/2021.

Centro Studi CNA, Cresme, "Mercato della riqualificazione e stima degli effetti degli incentivi fiscali. Il ruolo del rinnovo edilizio, l'influenza dei provvedimenti di defiscalizzazione, l'impatto sul Bilancio dello Stato.", 2013, [https://www.rispostaserramenti.com/wp-content/uploads/2013/05/cna\\_cresme-riqualifeincentivi\\_sintesi.pdf](https://www.rispostaserramenti.com/wp-content/uploads/2013/05/cna_cresme-riqualifeincentivi_sintesi.pdf), consultato il 9/05/2021.

Consiglio Nazionale del Notariato, "Il costo di un atto notarile", <http://www.ethika.pro/uploads/Pagine/Tariffe%20Notaio.pdf>, consultato il 08/09/2021.

Corte di Cassazione, Sentenza Sez. 3 Num. 38611 Anno 2019, <https://www.lavoripubblici.it/documenti2019/lvpb4/sentenza-cassazione-18.09.2019-38611.pdf>, consultato il 20/05/2021.

Cresme Ricerca Spa e CNAPPC, "Chi ha progettato l'Italia? Ruolo dell'architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano", 2017, Roma, <http://www.casaportale.com/public/uploads/281017%20Cnappc%20Cresme%20sintesi%20ricerca%20Chi%20ha%20progettato%20l%20Italia.pdf>, consultato il 11/05/2021.

CRESME, "Città, mercato e rigenerazione 2012. Analisi di contesto per una nuova politica urbana", 2012, <https://www.ordinearchitetti.mi.it/download/file/11107>, consultato il 12/05/2021.

ENEA e CTI, "Rapporto Annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici 2020", 24 settembre 2020, [https://www.enea.it/it/seguici/events/rapportoape\\_2020/RapportoAPE2020\\_esteso.pdf](https://www.enea.it/it/seguici/events/rapportoape_2020/RapportoAPE2020_esteso.pdf), consultato il 12/08/2021.

ENEA, "Rapporto annuale 2020. L'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici esistenti", 2020, <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/?task=download.send&id=452&catid=40%20&Itemid=101>, consultato il 21/05/2021.

GfK Sinottica, "Una casa sempre più green e conviviale. Così la vogliono gli italiani nell'analisi GfK Sinottica", 3 Luglio 2020, <https://youmark.it/ym-youmark/una-casa-sempre-piu-green-e-conviviale-cosi-la-vogliono-gli-italiani-nellanalisi-gfk-sinottica/>, consultato il 13/09/2021.

Houzz & Home Italia, "Tendenze nelle ristrutturazioni residenziali nel 2019 e 2020", 28 settembre 2020, <https://www.houzz.it/magazine/2020-ricerca-houzz-e-home-italia-ristrutturazioni-residenziali-stsetivw-vs~135008820>, consultato il 28/05/2021.

ISTAT, "15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni. Manuale della rilevazione", 2011, pp. 80-99, [https://www.unidata.unimib.it/wp-content/pdf/DA0445\\_NM\\_ita.pdf](https://www.unidata.unimib.it/wp-content/pdf/DA0445_NM_ita.pdf), consultato il 14/05/2021.

ISTAT, "Annuario statistico italiano 2020", 2020, [https://www.istat.it/storage/ASI/AnnuarioStatistico\\_2020/Asi\\_2020.pdf](https://www.istat.it/storage/ASI/AnnuarioStatistico_2020/Asi_2020.pdf), consultato il 28/05/2021.

ISTAT, "Gli indici dei prezzi al consumo. Aggiornamenti del paniere, della struttura di ponderazione e dell'indagine", [https://www.istat.it/it/files//2020/02/Notainformativa\\_Paniere2020\\_PC-2.pdf](https://www.istat.it/it/files//2020/02/Notainformativa_Paniere2020_PC-2.pdf), consultato il 05/07/2021.

ISTAT, "Rapporto Annuale 2020. La situazione del Paese.", luglio 2020, <https://www.istat.it/storage/rapporto-annuale/2020/Rapportoannuale2020.pdf>, consultato il 12/08/2021.

Maurizio Festa, Erika Ghirardo, Alessandra Storniolo, "Analisi dei cicli del mercato immobiliare: un'applicazione sui dati italiani", 2012, [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/324928/capitolo+7+pdf\\_ita+Festa.pdf/c9fa9a41-3e2b-b273-c7a6-02065109d43d](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/324928/capitolo+7+pdf_ita+Festa.pdf/c9fa9a41-3e2b-b273-c7a6-02065109d43d), consultato il 5/04/2021.

Nomisma, "1° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021", 2021, [https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9I&ab\\_channel=Nomisma](https://www.youtube.com/watch?v=zqxNDFzgd9I&ab_channel=Nomisma), consultato il 02/07/2021.

Regione Piemonte, "Prezzario della Regionale Piemonte 2020", <http://www.>

sistemapiemonte.it/eXoRisorse/dwd/servizi/OperePubbliche/prezzario/2020/pdf/PREZZARIO\_REGIONALE\_2020.pdf, consultato il 20/07/2021.

Riccardo Fraccaro, "Superbonus, la chiave per la ripartenza green", 2020, <http://www.governo.it/it/articolo/superbonus-la-chiave-la-ripartenza-green/15950>, consultato il 5/05/2021.

Scenari Immobiliari Ufficio Studi (a cura di), "La casa che vorrei": i desideri, i sogni, le aspettative degli italiani per la casa del domani", in Scenari Immobiliari, 2020, <https://www.scenari-immobiliari.it/2020/10/01/la-casa-che-vorrei-i-desideri-i-sogni-le-aspettative-degli-italiani-per-la-casa-del-domani/>, consultato il 19/04/2021.

Scenari Immobiliari, "Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi format digitali", marzo 2018, [http://www.aspesi-associazione.it/public/files/2018/Secondo%20Rapporto%20sul%20recupero%20edilizio%20in%20Italia\\_2018.pdf](http://www.aspesi-associazione.it/public/files/2018/Secondo%20Rapporto%20sul%20recupero%20edilizio%20in%20Italia_2018.pdf), consultato il 20/07/2021.

Ufficio Studi Gabetti Property Solutions, "Le opportunità del rinnovo edilizio. Superbonus 110% i primi effetti tangibili", <https://www.gabettigroup.com/it-it/ufficio-studi/dettaglio-tutti-i-report/artmid/11106/articleid/11118/le-opportunit192-del-rinnovo-edilizio>, consultato il 02/07/2021.

### Siti web

<https://www.houzz.it>, consultato il 28/05/2021.

<https://www.intesasanpaolo.com>, consultato il 08/09/2021.

<https://www.italialia.com>, consultato il 18/07/2021.

<https://www.mise.gov.it>, consultato il 13/09/2021.

<https://www.mutui.it/guida-mutui>, consultato il 08/09/2021.

<http://www.onleco.com>, consultato il 21/06/2021.

<https://www.palazzotrecate.com>, consultato il 18/07/2021.

<https://www.santanderconsumer.it>, consultato il 08/09/2021.

Treccani, "INVIM (Imposta sull'Incremento di Valore degli Immobili)", [https://www.treccani.it/enciclopedia/invim\\_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/](https://www.treccani.it/enciclopedia/invim_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/), consultato il 14/04/2021.

Treccani, "Il miracolo economico italiano", [https://www.treccani.it/enciclopedia/il-miracolo-economico-italiano\\_%28Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero:-Tecnica%29/](https://www.treccani.it/enciclopedia/il-miracolo-economico-italiano_%28Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero:-Tecnica%29/), consultato il 10/04/2021.

## RINGRAZIAMENTI

*In conclusione di questo nostro percorso di tesi ci è sembrato doveroso porgere i nostri ringraziamenti a tutte le figure che sono intervenute nel corso della stesura dell'elaborato al fine di fornire un valido supporto alle nostre idee.*

*In primo luogo ringraziamo la Prof.ssa Manuela Rebaudendo e l'ing. Umberto Mecca, rispettivamente relatrice e co-relatore della tesi, che ci hanno fin da subito guidati nell'organizzazione di tutti i ragionamenti intrapresi. Entrambi hanno messo a disposizione del loro materiale per aiutarci nell'approfondimento dei temi affrontati, in modo da creare un elaborato il più completo possibile.*

*Fondamentale si è rivelata la disponibilità e la collaborazione dell'Architetto Marco Aimetti, socio fondatore dello studio di progettazione Box Architetti, che in più occasioni è riuscito a ritagliarsi del tempo per renderci partecipi del progetto in atto sul complesso Teodosia, accompagnandoci anche nell'area di cantiere per toccare con mano la sua realtà.*

*Ringraziamo, inoltre, l'amministratore del condominio Teodosia, il Dott. Massimiliano Oberto, che, in rappresentanza di tutti i 286 condòmini, ci ha autorizzati al trattamento e alla pubblicazione delle informazioni sull'intervento che interessa il complesso riportate in questa tesi.*

*Un ulteriore soggetto che ha permesso di reperire dati reali circa le compravendite avvenute all'interno del complesso Teodosia è rappresentato dall'insieme delle Agenzie di Intermediazione Immobiliare contattate.*

*Per il completamento dei ragionamenti portati avanti nel nostro percorso un ringraziamento lo rivolgiamo al presidente della società LL Italia l'Ing. Giovanni Lippolis che è stato disponibile a fornirci importanti informazioni in merito al progetto del complesso residenziale Trecate.*

*Un esteso ringraziamento, infine, è dedicato a tutti coloro che hanno impiegato una piccola porzione del loro tempo per la compilazione del nostro questionario. In particolare, ringraziamo le nostre famiglie che si sono impegnate nel testare le prime versioni del sondaggio, proponendoci riflessioni e spunti utili al suo perfezionamento.*

*Infine, ricadendo probabilmente nella banalità, vorremmo concludere esprimendo la nostra soddisfazione per il risultato ottenuto al termine di questo percorso accademico, affrontato insieme fin dal primo giorno.*



