

## **Proposte del Coordinamento FREE per promuovere la riqualificazione energetica degli immobili**

Riqualificare il parco immobiliare pubblico e privato è una grande opportunità per il nostro Paese:

- consente di rendere gli immobili – ossia il luogo dove passiamo la maggior parte del nostro tempo – più resistenti (sisma, cambiamenti climatici), salubri, confortevoli, sicuri e meno impattanti (emissioni, consumi di energia e acqua, costi di gestione);
- smuove una filiera fondamentale per l'Italia, quella delle costruzioni e dell'impiantistica, con le relative ricadute in termini di PIL, occupazione ed effetti indotti;
- permette di ridurre le emissioni di gas serra (43% a livello europeo) e contribuisce in modo decisivo al raggiungimento degli obiettivi nazionali e comunitari per l'energia e il clima;
- contrasta i disagi per chi vive in condizioni di *fuel poverty*, ossia non può permettersi per ragioni economiche un livello di climatizzazione invernale e/o estiva adeguato alle sue necessità.

Si tratta peraltro di una sfida, in ragione dell'elevato numero di immobili con caratteristiche molto differenti (anno di costruzione, tipologia, zona climatica, ubicazione, etc.), della proprietà diffusa e dell'impatto economico rilevante, sia in ottica di spesa capitale, sia di tempi di ritorno dell'investimento lunghi per interventi integrati edificio-impianti.

Per incrementare il tasso di riqualificazione annuo è dunque necessario contare su un sostegno pubblico – quali, per esempio, le detrazioni fiscali e il conto termico – volti a ridurre la spesa capitale per l'investitore e renderla sostenibile (barriera economica). Questo però non è sufficiente perché gli schemi in vigore prevedono che il sostegno venga erogato nel corso di alcuni anni, e ciò richiede che l'investitore stesso anticipi tutta la somma necessaria. La barriera economica, in altre parole, non viene superata dagli attuali schemi di incentivazione.

Per ovviare a questo sono stati introdotti in passato, prima per l'ecobonus, poi per il superbonus, i meccanismi della cessione del credito e dello sconto in fattura. Senza creare debiti agli utenti finali, queste misure hanno generato un forte stimolo agli investimenti. In assenza di tali opzioni, diversi soggetti avrebbero necessità di ricorrere ad un finanziamento per potere coprire la spesa richiesta, o perché non hanno a disposizione risparmi a sufficienza per l'investimento, o perché hanno necessità di conservare i risparmi a disposizione per altre priorità. Ci troviamo quindi di fronte anche



a una barriera finanziaria agli investimenti. Entrambe le barriere risultano particolarmente impattanti per gli incapienti e le famiglie in *fuel poverty*.

Ecco perché si ritiene fondamentale affiancare agli incentivi la cessione del credito abbinata allo sconto in fattura che, con adeguati aggiustamenti, a nostro parere può continuare a rappresentare uno strumento di sicura efficacia o, in alternativa, qualora si ritenesse non opportuno ricorrere nuovamente alla cessione del credito abbinata allo sconto in fattura o si optasse per limitarlo a casi specifici, un fondo di garanzia abbinato a un meccanismo di incentivazione esplicita, quale il conto termico o l'ecobonus, opportunamente revisionati come suggerito nel seguito. Il fondo permetterebbe di superare la barriera finanziaria, mobilitando prevalentemente capitali privati.

Di seguito vengono indicate le principali caratteristiche degli strumenti di supporto che il Coordinamento FREE ritiene utili per promuovere la riqualificazione del parco immobiliare.

### **Detrazioni Fiscali e Conto Termico**

Si ritiene importante mantenere sia le detrazioni fiscali sia il conto termico, in ragione delle differenze fra i due strumenti e della possibilità di risultare efficaci con diverse tipologie di utenti finali e di interventi.

Le risorse necessarie potrebbero essere raccolte anche attraverso l'emissione annuale di Titoli di Stato ad hoc, al fine di mobilitare parte dei risparmi fermi sui conti correnti di famiglie e imprese.

Alcuni elementi base:

- Gli schemi devono nascere con un'ottica di lungo periodo, in modo da favorire una progressiva strutturazione e crescita della filiera ed evitare l'insorgenza di fenomeni speculativi. La nostra proposta è di definire le politiche con un orizzonte almeno fino al 2030, in collegamento con il PNIEC.
- È importante che gli interventi di riqualificazione mettano insieme le varie dimensioni dell'abitare, ossia comfort, salubrità, sicurezza, resistenza agli eventi climatici estremi, riduzione delle emissioni ed efficientamento nell'uso dell'energia e delle altre risorse. Questo comporta che alle misure di riqualificazione energetica le politiche affianchino, come obbligo o come maggiore stimolo economico, quelle relative alle altre dimensioni.
- In merito alle detrazioni fiscali, si ritiene importante armonizzare i diversi schemi oggi esistenti (superbonus, sismabonus, ecobonus, bonus casa, etc.) sia per razionalizzare gli stessi, sia per renderli più efficaci ed efficienti. Le soluzioni in grado di portare a un salto di classe energetica superiore e a una maggiore decarbonizzazione vanno premiate maggiormente, pur nell'ambito di un ragionevole rapporto costo-efficacia. Ciò potrebbe essere conseguito prevedendo aliquote



di incentivazione differenziate in funzione della classe energetica raggiunta e dell'entità del salto di classe energetica (criteri di accesso mutuati dal superbonus), mantenendo lo schema di premialità per classe energetica e numero di salti di classe per gli edifici. Proponiamo le seguenti aliquote:

- 80% classe A o maggiore e salto di almeno 3 classi energetiche;
- 70% classe B con salto di almeno 3 classi energetiche;
- 65% per gli altri interventi che portino l'edificio almeno in classe D e per gli interventi di elettrificazione dei servizi di riscaldamento e climatizzazione accoppiati all'adozione di fonti rinnovabili elettriche e sistemi di accumulo;
- 55% per gli altri interventi di riqualificazione energetica considerati ammissibili dal MASE;

Si propone inoltre di differenziare il recupero delle detrazioni su due livelli: 10 anni, anche per chi vuole accedere al Fondo descritto successivamente, e 5 anni per chi, avendo capienza per recuperare in tempi più rapidi le spese sostenute, non ha necessità di accedere alle risorse del Fondo e preferisce accelerare il recupero delle detrazioni.

- Gli immobili appartenenti a categorie come le case popolari, le scuole, etc. richiedono un supporto maggiore e dedicato. A tal fine si propone o il mantenimento del superbonus 110% con sconto in fattura e cessione del credito, oppure una misura dedicata a valere sul conto termico con copertura del 100% delle spese sostenute in aggiunta al Fondo di garanzia descritto più avanti, in modo che non sia necessaria capienza fiscale da parte del contribuente.
- In merito al conto termico, si ritiene importante estendere anche al privato la possibilità di supportare interventi di efficientamento energetico per coprire le categorie di utenti finali che hanno più difficoltà a beneficiare delle detrazioni fiscali o che non intendono sopportare direttamente oneri finanziari o non hanno la capacità di organizzazione e interfaccia per gestire gli interventi stessi. A tale proposito si propone di introdurre una linea per la riqualificazione integrata degli edifici con criteri analoghi a quelli indicati per le detrazioni fiscali in termini di percentuali di copertura dell'investimento e con requisiti di accesso identici, al fine di semplificare i processi di valutazione e il lavoro dei professionisti e delle ditte di settore. In generale si suggerisce di prevedere la possibilità di allargare il campo di applicazione del conto termico anche agli interventi oggi incentivati con le detrazioni per favorire l'esecuzione dei lavori anche attraverso ESCO, utility e altri soggetti che permettano di evitare oneri finanziari e organizzativi ai clienti finali.



A tal proposito, per i soggetti incapienti/a basso reddito o con problemi di accesso al credito, si potrebbero prevedere incentivi espliciti a copertura vicina al 100% del costo di investimento, da erogare in funzione di stati di avanzamento lavori. Tramite GSE o altro ente ritenuto idoneo potrebbero essere identificati soggetti qualificati, che agiscono a prezzi convenzionati e si presentino come aggregatori degli interventi a favore dei soggetti incapienti che ne facciano richiesta.

Nell'ottica di alleviare la barriera finanziaria, si propone di portare da Euro 5.000 a Euro 25.000 la soglia entro cui è prevista l'erogazione dell'incentivo in un'unica rata.

Si propone inoltre di introdurre la possibilità di coprire le spese di fattibilità degli interventi con una misura ad hoc esclusivamente dedicata agli incapienti, al fine di stimolare la domanda delle famiglie a basso reddito (la selezione potrebbe avvenire introducendo un limite sull'ISEE), a prescindere dalla realizzazione effettiva dell'intervento.

Per finire si ritiene essenziale rimodulare il contributo economico dei vari interventi tenendo conto dell'evoluzione dei prezzi di mercato.

- Per incentivare i proprietari degli edifici a supportare l'esecuzione degli interventi negli edifici locati si potrebbe poi prevedere la possibilità di sconti sull'imposta sugli immobili in funzione della classe energetica dell'edificio, o esenzioni da tale imposta per un certo numero di anni a seguito dell'esecuzione degli interventi.
- Ai fini del monitoraggio dell'efficacia degli interventi realizzati e non dell'erogazione degli incentivi, va assicurata la raccolta di dati semplificati sui consumi energetici pre e post intervento per gli interventi di riqualificazione integrata dell'edificio per consentire alle Agenzie la costituzione di una banca dati utile come sistema di monitoraggio e funzionale all'individuazione di eventuali correttivi da apportare alle misure in vigore. A tal fine si può fare uso dei dati raccolti attraverso le bollette dell'energia.

### **Proposte per fondo di garanzia**

Al fine di superare la barriera finanziaria si propone di costituire un fondo apposito, che vada a sostituire la cessione del credito. A tale proposito sono due le misure che si ritiene possano apportare un contributo positivo, collegate in modo esclusivo alle detrazioni fiscali a dieci anni e al conto termico nell'ottica della riqualificazione integrata degli edifici o di interventi realizzati da soggetti a basso reddito:

- un fondo di garanzia per consentire di accedere a finanziamenti anche da parte di soggetti con merito creditizio non adeguato o per erogare il credito a condizioni più convenienti in termini



di tasso di interesse e/o di percentuale di copertura della spesa complessiva (per natura rotativo, quindi in grado di rimettere a disposizione le somme inizialmente impegnate);

- un fondo in conto interessi per permettere di accedere a finanziamenti a tasso agevolato, misura utile in un contesto di rialzo dei tassi di interesse (non rotativo, ma caratterizzato da un alto effetto leva, in quanto le risorse vanno a coprire la differenza sugli interessi).

Entrambe le misure avrebbero lo scopo di facilitare l'accesso a finanziamenti bancari, sia rendendo più semplice l'accensione di finanziamenti, sia riducendo il costo del prestito di denaro. Sarebbe anche possibile potenziare l'efficacia di tali strumenti tramite un accordo con ABI finalizzato a mettere a disposizione delle famiglie dei finanziamenti per la ristrutturazione a condizioni migliorate rispetto ai finanziamenti tradizionali.

Tecnicamente un fondo che già mette a disposizione sia la parte di garanzia che quella in conto interessi in questo settore esiste già ed è il Fondo nazionale per l'efficienza energetica. Si tratta di una misura che si è dimostrata purtroppo assolutamente inefficace, sia per problemi di disegno della stessa, sia per come è stata gestita. Al di là di questo, si potrebbe prendere spunto da esso per definire un nuovo fondo con capitalizzazione decisamente maggiore (parliamo di 10-20 volte almeno), individuando l'Agenzia più idonea a gestirlo. Un'altra opzione cui ispirarsi, vicina per l'entità dei finanziamenti da mobilitare nel corso degli anni, è il Fondo per le PMI gestito da Mediocredito Centrale.

Si ritiene a tale proposito che il modus operandi del Fondo per le PMI, che prevede che il soggetto richiedente si rivolga direttamente alla banca, sia il più idoneo nell'ottica della semplificazione. L'erogazione del fondo dovrebbe essere molto snella, avvenire in tempi rapidi e sarebbe collegata all'ammissione alle detrazioni fiscali o al conto termico.

Da una prima valutazione approssimativa, che ci riserviamo di verificare con maggiore livello di approfondimento, riteniamo che per mobilitare interventi di efficientamento per complessivi 30 – 50 miliardi di euro all'anno (progressione a crescere negli anni 2024 – 2030) servirebbe una dotazione annua minima per il fondo di garanzia di circa 5 miliardi di euro per il primo anno, con una dotazione a crescere di almeno 1 – 1,5 miliardi all'anno fino al 2030. L'incremento della dotazione annua serve per sostenere la crescita prevista degli interventi nel corso degli anni.

Per il fondo a copertura degli interessi invece stimiamo una disponibilità di almeno 1 miliardo all'anno che serva ad azzerare o quasi gli interessi sui finanziamenti ricevuti.

Roma, 14 settembre 2023