

Una nuova politica per la riqualificazione del patrimonio immobiliare

Rete IRENE promuove da alcuni anni proposte concrete per il miglioramento del contesto legislativo, normativo e amministrativo, al fine di rendere più agevoli e diffusi gli interventi di riqualificazione e rinnovamento degli edifici.

I benefici che possono essere tratti da una vasta azione di rilancio dell'edilizia nel nostro Paese - nelle varie declinazioni in cui esso può essere realizzato, dalla riqualificazione dei singoli immobili alle operazioni di rigenerazione urbana - sono molti e noti. Tra questi, un impulso all'economia di ampiezza difficilmente ottenibile da altri settori.

In tutto questo, la **riqualificazione energetica** gioca un ruolo essenziale, per gli effetti favorevoli su diversi ambiti di interesse pubblico, non solo economici, che oggi sono al centro dell'attenzione delle politiche comunitarie.

È fondamentale quindi che la Legislatura appena avviata e il futuro Governo **non disperdano l'esperienza avviata negli ultimi anni e la completino, affidando un ruolo di primo piano alla politica di stimolo dell'attività edilizia**, in connessione con quelle rivolte alla tutela ambientale e della salute, alla sicurezza energetica, allo sviluppo dell'occupazione e del contrasto del depauperamento della ricchezza delle famiglie.

L'interesse di alcuni grandi investitori a diventare attori di un vasto piano di riqualificazione energetica e sismica, attraverso il meccanismo della cessione dei crediti fiscali, comincia ora a manifestarsi, rispondendo a un appello che tutte le parti politiche hanno lanciato da tempo. Sarebbe paradossale che un'attività di *spending review* tagliasse proprio ora le gambe di un'iniziativa macroeconomica che, oltre a essere necessaria per il Paese, è quella che, tra tutte quelle presentate in campagna elettorale, possiede le migliori caratteristiche per restituire in tempi rapidi al bilancio pubblico gli investimenti in incentivazione.

Gli elementi di questa connessione, in parte del tutto evidenti, sono sostenuti da autorevoli fonti internazionali. Da tempo sosteniamo che **l'ambito normativo** che stabilisce le regole operative dell'attività edilizia e dei meccanismi di incentivazione fiscale **possiede ampi margini di ottimizzazione e razionalizzazione**. Una sua revisione potrebbe generare una leva ben più efficace, rispetto agli strumenti attuali, per il perseguimento dei molteplici obiettivi correlati alla sistematica riqualificazione del patrimonio edilizio nazionale.

Stabilità nel tempo, consistenza adeguata, rimozione sistematica delle barriere, coerenza interna ed esterna sono parole chiave di una *policy* di stimolo efficace e lungimirante. A ciascuna di esse corrispondono proposte concrete.

Un primo fondamentale passaggio per l'attuazione di un ambizioso piano pluriennale di investimenti, stimabile in centinaia di miliardi di euro, riguarda una seria **revisione dei criteri di valutazione dell'impatto delle *policy* di stimolo sul bilancio pubblico**, che metta in evidenza gli effetti moltiplicativi di un sistema incentivante fortemente addizionale e le loro conseguenze positive sulla base imponibile. Per come sono computati oggi, invece, i *bonus* rappresentano una zavorra per i conti dello Stato.

Al contrario gli incentivi, se correttamente configurati in modo da massimizzarne la capacità addizionale, possono mostrarsi come investimenti capaci di generare nel breve periodo risorse fiscali aggiuntive sufficienti a compensarne il costo. In questo modo la politica di stimolo può assumere un ruolo strategico di lungo periodo, **affrancandosi dalle contingenze e dai meccanismi emendativi convulsi e poco razionali delle leggi di bilancio** che, spesso, squalificano i provvedimenti a iniziative di mera propaganda politica.

Un piano ambizioso di promozione della riqualificazione del patrimonio immobiliare:

- deve essere impostato sulla **massima efficacia degli strumenti di stimolo**, che dovrebbero essere orientati alla più ampia diffusione degli interventi e non alla premialità delle sole iniziative più virtuose; molti sono i dettagli che potrebbero essere migliorati, dalla **rimozione di elementi di incoerenza**, all'**eliminazione di criteri discriminatori soggettivi**, all'**aggiornamento dei requisiti tecnici** per l'accesso agli incentivi;
- non può prescindere da un **ripensamento della fiscalità degli immobili** che, abbinata a incentivi generosi ed efficaci, può diventare un tassello importante del processo di **stimolazione dell'azione e di penalizzazione dell'inazione**;
- deve **agevolare la finanziabilità degli interventi** attraverso la libera cessione degli incentivi fiscali, rimuovendo i limiti soggettivi residui, incoraggiando il più facile incontro tra beneficiari e investitori, favorendo il trattamento fiscale degli investimenti.

È fondamentale un'**adeguata assunzione di responsabilità da parte delle Funzioni locali** che, in simbiosi con le **rappresentanze delle professioni tecniche**, oltre ad assicurare un controllo efficace delle attività che si svolgono sul territorio con l'obiettivo di contrastare la diffusa tendenza all'elusione degli obblighi di riqualificazione, potrebbero assumere un più energico ruolo di indirizzo e di persuasione, stimolando una più virtuosa azione dei cittadini e dei professionisti.

Un **processo progressivo di riallocazione dei sussidi ambientalmente dannosi (SAD)** potrebbe essere utile per alimentare un **fondo di garanzia** a favore degli investitori privati, a cui è affidato il ruolo fondamentale di anticipare le risorse che gli incentivi possono fornire solo nel lungo termine, ma che necessitano di certezze di solvibilità.

Anche nel **settore pubblico**, in cui gli strumenti disponibili (conto termico, altre risorse statali) sono ancora evidentemente troppo macchinosi e gli interventi stentano a moltiplicarsi, la riallocazione dei SAD potrebbe fare la differenza, rendendo finalmente praticabile quel ruolo esemplare che la legge e l'Europa gli hanno affidato, ancora con scarso successo.

In sintesi, la *policy* di stimolo e incentivazione dovrebbe essere completata e riconfigurata in modo razionale, mirando a obiettivi chiari, rimuovendo tutti gli elementi di contraddizione ancora presenti e tutti gli ostacoli non ancora affrontati, massimizzando la capacità addizionale, che è cruciale per la sua sostenibilità economica.

Stanti le forti connessioni tra la realizzazione di un vasto piano di riqualificazione del patrimonio edilizio e il conseguimento di molti degli obiettivi strategici nazionali, non si vede come un Governo consapevole possa non assegnargli la massima priorità.

Il **settore dell'involucro edilizio** gioca un ruolo essenziale nel miglioramento dell'efficienza energetica, ma è caratterizzato da una notevole frammentazione nella rappresentanza e nella tutela degli interessi, con la conseguenza che la promozione delle proposte è lenta, poco efficace, spesso si concentra su aspetti parziali e trascura il vero livello strategico della questione. Un cambiamento di prospettiva, che ponga al centro l'interesse generale di sviluppare energicamente il settore nel suo complesso, potrebbe rendere più interessanti, utili e autorevoli le proposte elaborate, rendendo anche più efficiente il ruolo delle associazioni nel guidare la politica ad adottare provvedimenti utili per il Paese.

Per questo motivo Rete IRENE ha promosso l'idea di costituire un coordinamento tra le principali associazioni e organizzazioni che si occupano di involucro edilizio. Insieme, stiamo pensando a un luogo di confronto, interazione e collaborazione, finalizzato a elaborare sintesi il più possibile condivise da offrire ai decisori politici e oggi siamo al lavoro per provare a trasformare quest'idea in realtà.

Virginio Trivella *Coordinatore del Comitato tecnico scientifico* 28 marzo 2018