

SUPERBONUS: A CHE PUNTO SIAMO



Eleonora Missere
Comitato di redazione
Quale Impresa

Oggi per *Quale Impresa* intervistiamo Angelica Donati, imprenditrice e manager nel settore delle costruzioni, esperta sui temi del proptech (*property e technology*, soluzioni, tecnologie e strumenti per l'innovazione dei processi, dei prodotti, dei servizi e del mercato nel real estate) e dell'impatto della trasformazione digitale. Responsabile sviluppo del business per Donati S.p.A. e presidente di Ance Giovani. Oltre che del settore costruzioni, parliamo del bonus del 110% che negli ultimi anni ha rivoluzionato, scosso e destabilizzato il mondo dell'edilizia.



Sono finite le proroghe? Quali sono le tempistiche attuali di chiusura dei cantieri?

Come imprenditori edili crediamo che l'unico modo per consentire una chiusura ordinata dei cantieri in corso sia una mini-proroga o un Sal straordinario, ma il recente voto della Commissione Finanza della Camera sulla legge di conversione del decreto salva spese sembra aver fatto tramontare definitivamente questa possibilità. Dopo molti sforzi e interlocuzioni nei mesi scorsi, infatti, si è giunti a un Decreto-legge che non scioglie i nodi della questione. L'obiettivo era quello di consentire a famiglie e imprese di chiudere in maniera ordinata i lavori dei cantieri con uno stato di avanzamento significativo entro i primi 2/3 mesi di quest'anno, beneficiando dell'aliquota prevista dalla misura.

Ora, per chi non è riuscito a chiudere entro il 31 dicembre 2023, l'aliquota passa al 70% per la parte restante dei lavori. Lo scenario attuale apre a possibili contenziosi e a mancate chiusure di cantieri, con conseguenze potenzialmente gravissime.

In base agli ultimi dati del monitoraggio Enea-Mase, infatti, a fronte di circa dieci miliardi di euro di lavori da terminare nei condomini, è possibile stimare in 40mila il numero di can-



Angelica Donati

tieri condominiali incompiuti, per un totale di circa 350mila famiglie coinvolte e un valore dei contratti pari a 28 miliardi di euro.

Come ha impattato sull'ecosistema dell'edilizia questo Superbonus: pro e contro.

Nonostante il carattere temporaneo della misura, il Superbonus ha dimostrato come il coinvestimento pubblico e la possibilità di cedere i crediti siano essenziali per spingere i privati a efficientare i propri edifici. In quest'ottica ha avuto un impatto senz'altro positivo. Non dimentichiamo anche che il Superbonus ha avuto un forte impatto positivo sul Pil na-

“ Il Superbonus ha dimostrato come il coinvestimento pubblico e la possibilità di cedere i crediti siano essenziali per spingere i privati a efficientare i propri edifici. ”

zionale; nel 2021 il settore edilizio (che in quel periodo cresceva solo per questa misura) ha contribuito a ben un terzo della crescita del Pil italiano, che con un valore del 6,7% è stato il più forte d'Europa.

Allo stesso tempo, il blocco dei ▶

crediti del Superbonus ha portato a un rallentamento che ha messo in crisi imprese e famiglie dopo un momento di incoraggiante ripresa. Le continue varianti normative – circa una al mese dalla sua concezione – hanno creato instabilità la quale ha messo in difficoltà il settore. Il comparto delle costruzioni necessita di misure e provvedimenti strutturali, di una visione che ci permetta di strutturarci per il lungo termine, e guardare oltre le politiche di breve termine che vengono adottate in risposta a un'emergenza continua.

Che impatto ha avuto sull'economia e il costo effettivo per lo Stato dei bonus edilizi?

Le posizioni contro il Superbonus hanno sempre fatto leva sui costi per lo Stato, ma la misura ha portato diversi benefici. Senza addentrarci negli studi, alcuni dei quali indicano una ricaduta positiva della misura ben oltre la spesa immediata, vale la pena ricordare che ogni euro speso in costruzioni ha un moltiplicatore positivo del 3,5 sull'indotto. Nel 2021 il Superbonus ha contribuito all'aumento degli investimenti del +16,4% rispetto al 2020 dopo anni di stallo vissuti dal comparto, avviando il processo di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare privato e alla ripresa di un settore, quello delle costruzioni, che negli ultimi due anni ha trainato la crescita e lo sviluppo del Paese.

Finito il Superbonus, che visione c'è nel comparto edile, come vede a lungo termine il settore?

Il Superbonus è stata una misura a termine che ha avuto il merito di scongiurare il peggio nel difficile momento di crisi vissuto con la pan-

demia, e di avviare un processo di riqualificazione energetica degli edifici privati. La vera crescita, tuttavia, si ottiene adottando strategie a lungo termine. Strategie che vanno costruite su dei cardini precisi per affrontare efficacemente le sfide del futuro che sono già alle porte.

Abbiamo davanti a noi una nuova grande sfida (ed una grande opportunità) – la Direttiva europea "Case Green", che si avvia all'approvazione finale. La proposta, presentata dalla Commissione il 15 dicembre 2021, fa parte del pacchetto "Fit for 55", che definisce l'obiettivo di conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Un'occasione unica per definire una visione strategica e a lungo termine.

Transizione energetica, sostenibilità e nuove tecnologie impongono di puntare innanzitutto sulla formazione.

“ Le posizioni contro il Superbonus hanno sempre fatto leva sui costi per lo Stato, ma la misura ha portato diversi benefici. ”



Foto: udo72@123rf.com

Secondo le stime di Ance, nel prossimo biennio saranno necessari 54mila operai e oltre 10.500 impiegati in più solo per ricoprire il fabbisogno occupazionale generato dagli investimenti aggiuntivi del Pnrr. Allo stesso tempo, il settore avrà bisogno di nuove competenze per realizzare le opere legate alle politiche europee di decarbonizzazione dell'economia e alla Direttiva "Case Green". La sola

strada per soddisfare un tale fabbisogno è investire sulla formazione, puntando su nuove risorse, in primis donne e giovani e sullo sviluppo delle competenze necessarie per cogliere le opportunità della transizione digitale ed energetica.

Secondo lei il Superbonus e l'efficientamento energetico degli immobili ha portato conseguenze sul mercato immobiliare già messo a dura prova dai tassi dei mutui e dall'inflazione?

Il Superbonus era stato ideato per consentire ai privati di riqualificare la propria abitazione, risparmiando il costo della bolletta ed aumentando il valore. Nei fatti, il fermo dei cantieri dovuto al blocco dei crediti ha mandato in crisi molte famiglie e imprese, in un momento in cui erano già sotto grande pressione dal costo del denaro e la pressione inflazionaria sui beni primari e l'energia.

Si è quindi creato uno spartiacque, tra gli interventi conclusi che hanno valorizzato gli immobili e quelli incompiuti – in particolare nei casi in cui i condomini non hanno le risorse per completare i lavori – dove il valore è stato distrutto. Nei prossimi mesi vedremo il pieno effetto che ciò avrà sul mercato. ■

“ Nei fatti, il fermo dei cantieri dovuto al blocco dei crediti ha mandato in crisi molte famiglie e imprese. ”