

Rassegna stampa  
dal  
13 al 14 aprile 2024

## Case green, c'è l'ok finale Due anni per il timing

### Efficienza energetica

La direttiva case green taglia definitivamente il traguardo. L'Ecofin ha dato il via libera al provvedimento (Epbid, che sta per Energy performance of buildings directive) con Italia e Ungheria che hanno votato contro la proposta.

L'obiettivo della direttiva è centrare entro il 2050 le emissioni zero per gli immobili. Dopo l'approvazione dell'Ecofin, infatti, il testo diventa definitivo e si appresta a

essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea. A questo punto scatteranno i due anni di tempo per il recepimento.

**Latour e Parente**

# Case green, ok finale: due anni di tempo per la tabella di marcia

**Efficienza energetica.** L'Ecofin approva la direttiva ma Italia e Ungheria votano contro. Primo taglio dei consumi del 16% previsto entro il 2030

Pagina a cura di

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

La direttiva case green taglia definitivamente il traguardo. L'Ecofin ha dato il via libera alla direttiva case green (la Energy performance of buildings directive: Epbid) con due no che hanno fatto rumore. Italia e Ungheria hanno, infatti, votato contro la proposta che è stata approvata a marzo dal Parlamento europeo. Nel tentativo di rendere meno stringenti gli obiettivi da raggiungere per centrare il recupero di efficienza energetica che dovrà portare entro il 2050 a centrare le emissioni zero per gli immobili, quella versione della Epbid era stata molto ammorbidita rispetto alle prime ipotesi. Ma nonostante questo non è bastato a convincere i Paesi più riluttanti,

perché oltre al voto contrario di Italia e Ungheria vanno segnalate le astensioni di Repubblica Ceca, Croazia, Polonia e Slovacchia.

Dopo l'approvazione dell'Ecofin, adesso, il testo diventa definitivo e si appresta a essere pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» dell'Unione europea. A questo punto scatteranno i due anni di tempo per il recepimento. In questo lasso temporale i Paesi membri, tra cui l'Italia, dovranno presentare i loro piani di ristrutturazione del parco edilizio residenziale. Ossia, una vera e propria tabella di marcia che indicherà come arrivare ai target fissati a Bruxelles. Il contatore avrà una lancetta di riferimento fissata al 2020: da quell'anno bisognerà ottenere un taglio del 16% dei consumi medi al 2030 e del 20-22% al 2035. Non basterà costruire edifici nuovi per migliorare la media, perché la maggior

parte delle ristrutturazioni dovrà riguardare il 43% del patrimonio edilizio più energivoro. Finiscono così nel mirino circa 5 milioni di edifici in tutto il Paese.

Nonostante il voto contrario, l'Italia partirà nell'applicare questa direttiva come prima della classe. La pesante zavorra lasciata sui conti pubblici dal superbonus, che nel solo 2023 ha contato circa 84,7 miliardi di spese (si veda a pagina 2),

avrà anche un effetto positivo. I conteggi della direttiva, partendo dal 2020, considerano i 494mila edifici ristrutturati fino ad oggi con la maxiagevolazione.

Il problema è che, per raggiungere i target fissati dall'Unione europea, bisognerebbe tenere una velocità simile a quella tenuta degli ultimi anni. Ma per farlo servono risorse. E tante. La direttiva, però, non ne stanziava di nuove, ma invita i Paesi membri a usare quelle già a disposizione, ad esempio come quelle per i fondi europei. Si spiega così il commento a caldo rilasciato dopo il voto dell'Ecofin dal ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti: «Abbiamo purtroppo esperienze note in Italia. È una direttiva bellissima, ambiziosa. Ma alla fine chi paga?».

In ogni caso, non tutti gli edifici saranno interessati dai piani di ristrutturazione. Potranno essere esentati dai nuovi obblighi gli edifici sottoposti a vincolo puntuale o a vincolo d'area (ad esempio, quelli dei centri storici o dei parchi), gli edifici dedicati a scopi di

difesa, le seconde case utilizzate per meno di quattro mesi all'anno, gli edifici provvisori, gli edifici religiosi, i piccoli immobili sotto i 50 metri quadri.

Tuttavia le nuove regole non sono destinate a incidere su chi intende affittare o vendere la propria casa. Proprio nel margine di discrezionalità lasciato ad ogni Paese, la direttiva case green non prevede specifiche sanzioni ma le demanda ai legislatori nazionali. Per quanto riguarda l'Italia, quindi, non è verosimile immaginare un intervento restrittivo in tal senso, proprio alla luce della contrarietà politica dell'attuale Governo e della maggioranza di centro destra (si veda l'articolo in pagina).

Sui tempi di attuazione già si manifestano i primi allarmi. Come spiega il presidente nazionale di Legambiente Stefano Ciafani le «calamità stanno sempre più prendendo il sopravvento sulla nostra capacità di azione» e per questo «crediamo che per l'Italia il termine dei due anni per il recepimento della direttiva vada assolutamente ac-

corciato». Il testo della direttiva, comunque, sarà sottoposto a revisione. La Commissione Ue dovrà effettuare un primo tagliando entro il 2028 e valutare i progressi raggiunti fino a quel punto dai singoli Stati membri e le eventuali correzioni di rotta da apportare. Per questo c'è già chi, tra le forze politiche, annuncia che la partita non è chiusa e si riaprirà con il nuovo Parlamento e il nuovo Esecutivo europeo che usciranno dalle elezioni di giugno.

**IL TAGLIANDO**  
**Nel 2028**  
**la Commissione Ue**  
**sottoporrà a revisione**  
**le nuove disposizioni**  
**per eventuali modifiche**  
**IL NODO RISORSE**  
**Il ministro Giorgetti:**  
**«È una direttiva**  
**ambiziosa ma chi paga?»**  
**Per i singoli Stati**  
**niente fondi aggiuntivi**

## Dal 2025 stop ai bonus sulle caldaie a metano

### Impianti

Una delle prime scadenze  
riguarderà la revisione  
delle agevolazioni casa

Gli incentivi per le caldaie alimentate esclusivamente a metano non potranno più essere concessi, a partire dal 2025. All'interno della Ecbd la scadenza del prossimo anno rappresenta la novità più dirompente sul fronte degli impianti. Anche se riguarda una partita che non è ancora chiusa: le linee guida della Commissione europea potrebbero, a breve, aprire una nuova strada ai bonus nel nostro paese.

Per inquadrare il tema, bisogna ricordare che la precedente versione della direttiva Case green (quella proposta dal Parlamento europeo) era molto più dura sui combustibili fossili: prevedeva, addirittura, il bando totale già dal recepimento del testo. La versione approvata ieri, invece, punta a una gradualità maggiore. E fissa un obiettivo di lungo termine, il 2040: entro questa data bisognerà puntare al bando totale. Anche se questo bando sarà flessibile e non sanzionato: insomma, si mette in conto che non l'obiettivo non venga centrato.

Più rilevante è l'obiettivo di breve termine: lo stop agli incentivi, a partire dal 2025, per le caldaie alimentate solo da combustibili fossili. Una scadenza che, peraltro, ar-

riva proprio nell'anno nel quale molte agevolazioni, a partire dall'ecobonus dedicato alle caldaie a condensazione, chiuderanno il loro percorso e dovranno essere rinnovate. Non tutto, però, è così lineare nell'interpretazione del testo. La Ecbd, infatti, adesso distingue la tecnologia dai combustibili. Non vieta cioè in assoluto le caldaie, ma solo quelle in grado di funzionare esclusivamente con il metano.

Sul punto si esprimeranno delle linee guida della Commissione europea, attualmente in preparazione. Potrebbero consentire di accedere agli incentivi fiscali a tutti quegli apparecchi che siano in grado di funzionare, almeno in modo prevalente, con gas verdi, come il biometano o l'idrogeno.

Le caldaie saranno invece utilizzate, con certezza, nel campo degli apparecchi ibridi, come quelli che mettono insieme, per l'appunto, caldaie e pompe di calore, controllate da una centralina unica. La Ecbd, quando si parla di questo tipo di tecnologie dice esplicitamente che «sarà ancora possibile incentivarle».

Senza dimenticare il ruolo decisivo che avrà l'elettrificazione dei riscaldamenti: l'utilizzo delle pompe di calore è richiamato da più parti dalla direttiva. Sarà decisivo per abbattere le

emissioni e consentire l'impiego di energie rinnovabili nei nuovi edifici a zero emissioni.

Per completare il quadro, infine, c'è da citare la bozza di revisione del regolamento 813/2013/Ue (il cosiddetto Ecodesign). Si tratta del testo che disciplina gli standard che i prodotti immessi sul mercato europeo devono rispettare. Qui era stato ipotizzato lo stop alle caldaie a partire dal 2029. Su

quella previsione la Commissione europea è tornata indietro. Senza, però, trovare una strada alternativa. Il lavoro sul regolamento, dopo lunghe trattative, è stato messo in pausa e sarà materia della prossima legislatura.

Dalla Ecbd  
arriva una spinta  
per la diffusione  
di apparecchi ibridi  
e pompe di calore



L'INCHIESTA

# Gli arricchiti del Superbonus

Sono 220 miliardi i soldi messi in circolo, a spartirsi i guadagni sono costruttori progettisti, Poste e banche Affari d'oro per i proprietari di castelli e dimore storiche

PAOLO BARONI  
ROMA

**S**on talmente tanti i soldi messi in circolo coi vari bonus, 220 miliardi di euro almeno, più dell'intero Pnrr e disponibili in meno tempo, che in tanti ci si sono buttati a capofitto. In tanti hanno ristrutturato casa coi soldi dello Stato, molti hanno truffato (i sequestri della Finanza han toccato quota 16 miliardi), qualcuno ha proprio rubato, in tanti hanno trovato lavoro e tanti sono anche quelli che si sono arricchiti. Il deficit, soprattutto a causa del Superbonus, è esploso, ma comunque anche lo Stato ha avuto il suo tornaconto.

Secondo le stime del Cresme, dei 97 miliardi di euro contabilizzati da Enea e Ministero dell'Ambiente, dal 31 agosto 2021 al 30 settembre 2023 e ammessi a detrazione, il 26% è andato ai servizi, il 21,8% alle costruzioni e il 18,2% all'industria manifatturiera (compresi grossisti e commercianti). Ma è allo Stato, grazie agli introiti relativi a Iva, Ires, Irpef e contributi previdenziali, che è andata (e va) la percentuale maggiore, ovvero il 34% del totale (33 miliardi, euro più euro meno solo nei primi due anni). Ai progettisti ed agli studi che sono entrati nel mercato delle riqualificazioni

edilizie è andata un'altra fetta del 13%, così come agli intermediari finanziari. In questo caso però le stime sono prudenziali perché soprattutto dopo che sono iniziate le difficoltà sulla cessione dei crediti questa percentuale è salita di molto. Le Poste, le banche, le assicurazioni e tutti quei soggetti che da un lato avevano capienza fiscale per scontare i crediti o le risorse per rilevarne in quantità hanno fatto certamente buoni affari.

Secondo i dati raccolti dalla Commissione di inchiesta parlamentare sul sistema bancario, solo nei primi due anni di gestione del Superbonus (giugno 2020 - giugno 2022) gli istituti di credito avevano accettato cessioni di crediti fiscali per 29,7 miliardi di euro: 16,2 miliardi relativi ai bonus del 55% che si recuperano in 10 anni, 13 miliardi del Superbonus e 421 milioni di altri crediti che si recuperano in 5 anni. Sui crediti a 10 anni le banche nella fase iniziale hanno applicato un tasso medio di sconto sul valore nominale dei crediti d'imposta pari al 17,2%, in pratica un credito che valeva 100 era ritirato a 82,18. Sui crediti a 5 anni lo sconto era dell'8,41% mentre sul Superbonus, a fronte del 110% della somma spesa, si poteva ottenere un rimborso più basso del 7,93%. Questi so-

no i dati medi perché poi nel corso del biennio i tassi di sconto applicati alle varie tipologie di crediti fiscali hanno fatto registrare un trend crescente.

Inutile dire che il rincaro più forte l'hanno registrato le operazioni relative al Superbonus il cui tasso di sconto massimo a fine 2022 dall'iniziale 6,12% aveva raggiunto il 10,63%. Anche al netto dei crediti farlocchi legati a lavori non fatti portati a galla dalle Fiamme gialle, insomma, buoni affari.

Così come un buon affare l'hanno fatto i proprietari di ville e case unifamiliari, e quindi le famiglie coi redditi più alti, che non dovendo discutere coi vicini in infinite assemblee di condominio hanno bruciato tutti sul tempo riuscendo a chiudere per tempo tanti lavori. Il consuntivo di fine marzo dell'Enea parla di ben 244.682 edifici unifamiliari e 117.224 unità immobiliari

funzionalmente indipendenti ammesse a detrazione per un totale rispettivamente di 27,9 e 11,29 miliardi di euro. Questo a fronte dei 132.492 condomini ammessi ai benefici del Superbonus per un totale di 78 miliardi di detrazioni. In media se per i condomini l'investimento è stato pari a 593 mila euro, per ville e villette si parla di 117.200 euro, importo che sale a quota 242.212 per gli otto castelli o dimore storiche (3 in Piemonte, due in Lombardia, due nel Lazio ed uno in Basilicata) che allo stesso modo hanno usufruito del Superbonus.

I fornitori dei materiali certamente hanno fatto affari d'oro, anche perché con una detrazione fiscale del 110% ha tirato più di tanto sul prezzo,

tanto pagava Pantalone. Ed è andata benissimo a chi aveva ponteggi da noleggiare (anche non a norma, rimediati magari nei paesi dell'Est, vista la fame esponenziale di questo tipo di attrezzature) il cui costo per metro lineare è passato rapidamente da 9 a 40 euro. Certamente è andata molto bene alle imprese, che si sono risollevate dalla crisi innescata dal Covid e che oltre a creare circa 200 mila posti di lavoro negli ultimi due anni hanno fatto tutte buoni affari. Il piatto era così ricco che in tanti si sono improvvisati imprenditori, a volte anche solo temporanei. Secondo dati elaborati da InfoCamere per *Il Sole 24 Ore* dalla nascita del Superbonus (giugno 2022) a oggi sono state infatti 11 mila le

imprese edili nate e cessate. "Imprese apri e chiudi" sorte dal nulla che in molti casi sono arrivate anche a gestire lavori da milioni di euro. Sempre *Il Sole 24 Ore* ha portato a galla un'altra categoria che certamente si è arricchita grazie ai bonus edilizi, quella dei geometri. Che tra le professioni tecniche sono quelle che in base ai redditi 2021 hanno messo a segno il risultato migliore in termini di crescita percentuale. Stando ai dati pubblicati dalle varie casse di previdenza i geometri sono infatti passati dai 22mila euro dell'anno della pandemia ai 32mila del 2021 con un balzo del 44%. In media tutti i professionisti dell'area tecnica coinvolti nelle attività del Superbonus hanno registrato un aumento del

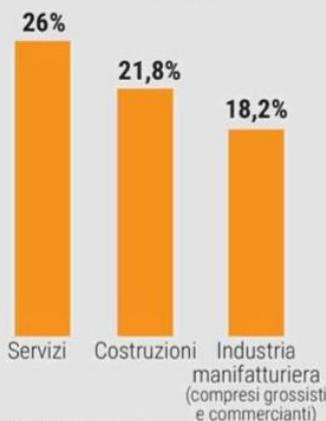
33,2% del loro reddito: quello degli architetti è cresciuto in un anno di oltre 8mila euro, quello dei periti industriali e degli ingegneri di 10mila che in assoluto sono quelli a guadagnare di più: 44 mila euro. Insomma, una cuccagna se non per tutti, per tanti. —

**Allo Stato è andato comunque il 34%, la percentuale maggiore degli introiti. Le imprese si sono risollevate dopo il Covid. Un business anche per i geometri**

## I COSTI DEI BONUS EDILIZI

**97 miliardi di euro**

Ammessi a detrazione da agosto 2021 a settembre 2023



**361.906**

Edifici unifamiliari



**39,19 miliardi di euro**  
Importo detrazioni



**Ville e villette**  
Investimento medio  
**117.200 euro**



**Castelli e dimore storiche**  
Investimento medio  
**242.212 euro**



**Condomini**  
**132.492**  
Importo detrazioni  
**78 miliardi di euro**  
Investimento medio  
**593 mila euro**

WITHUB

## I punti chiave

**1**

**L'avvio**

Il Superbonus al 110% è stato introdotto il 19 maggio 2020 dal governo Conte II

**2**

**Le varie proroghe**

Negli anni, sono state numerose le proroghe per garantire continuità aziendale alle imprese edili italiane

**3**

**I costi**

Secondo le ultime stime indipendenti, il costo complessivo dell'incentivo edilizio è di oltre 200 miliardi di euro