



Sui bonus per la casa allo studio un dossier in vista del riordino

L'ipotesi di una revisione delle agevolazioni anche grazie ai fondi Ue

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Mentre resta alta la guardia sulla ripartenza del mercato delle cessioni, si sta aprendo, per ora sottotraccia, un nuovo capitolo legato alle agevolazioni per le ristrutturazioni. La molla sta scattando grazie agli studi che diverse associazioni hanno in preparazione in queste settimane (l'Ance, pochi giorni fa, ha anticipato le conclusioni di uno studio che presenterà a breve): al centro di tutte le proposte c'è il ripensamento del sistema dei bonus casa, ormai diventato troppo pesante ed anacronistico, insieme a una riapertura molto limitata del meccanismo della cessione dei crediti. Così, anche nelle stanze del ministero dell'Economia c'è chi ha messo sotto la lente il tema: Enrico Zanetti, consigliere del ministro, Giancarlo Giorgetti. A fine 2024 si chiuderà, di fatto, l'esperienza del superbonus: l'agevolazione non sarà più disponibile per le villette e scenderà al 70% per i condomini. Allo stesso tempo, gli incroci tra gli altri bonus sono diventati sempre meno razionali. Per alcuni lavori, ad esempio, esistono contemporaneamente più agevolazioni, con requisiti e percentuali differenti. Altre agevolazioni (emblematico il caso del bonus barriere architettoniche, che sta prendendo forma in queste settimane) sono nate con una finalità ma hanno trovato un'applicazione distorta.

Nelle proposte che arriveranno al ministro, c'è anzitutto da considerare il nodo delle risorse. Su questo sarà decisiva l'evoluzione del Pnrr e la disponibilità di fondi da destinare a questa linea di interventi. Di sicuro, l'ordine di priorità sarà diverso da quello che ha portato alla nascita di strumenti come

il bonus facciate prima e il superbondus poi: misure che, oggi, in seno all'Esecutivo vengono giudicate poco selettive.

L'indirizzo, quindi, sarà quello di non dare sostegni a tutti in modo indiscriminato, ma individuare delle priorità. Su due di queste si sta già ragionando: la prima è la **ri-generazione** urbana. Un concetto legato a operazioni di riqualificazione molto incisive, che comportino ad esempio la demolizione con ricostruzione degli edifici. In questo ambito, ad esempio, il sismabonus acquisti (che agevola proprio la vendita di edifici integralmente ricostruiti) ha dato risposte giudicate positive.

L'altra priorità è quella di massimizzare l'efficienza energetica degli interventi agevolati: il principio è che ogni euro andrà speso per lavori che portino il massimo risultato possibile. Su questo verranno in aiuto i dati già a disposizione dell'Enea: l'Agenzia che si occupa di nuove tecnologie e di energia, infatti, già oggi ha un quadro dettagliato del "costo del risparmio energetico" dei diversi lavori. In sostanza, è già noto quanta efficienza corrisponda alle diverse tipologie di lavori.

Sullo sfondo, poi, resterà un principio: dare priorità, soprattutto per le misure con percentuali di agevolazione più elevata, alle famiglie meno abbienti. Un tentativo che, per la verità, il Governo ha già fatto alla fine del 2022, quando ha collegato il superbondus per le villette al quoziente familiare con reddito non superiore a 15mila euro, ma che, in futuro, potrebbe trovare un campo di applicazione più esteso. Su tutti questi punti va citata anche la proposta del Consiglio nazionale dei commercialisti, che punta alla creazione di un superbondus sostenibile, proprio con i fondi del Pnrr.

I tempi dell'operazione, comunque, non saranno brevi. Al momento, infatti, la finestra per un nuovo intervento sui bonus edilizi potrebbe aprirsi in autunno, con la prepa-

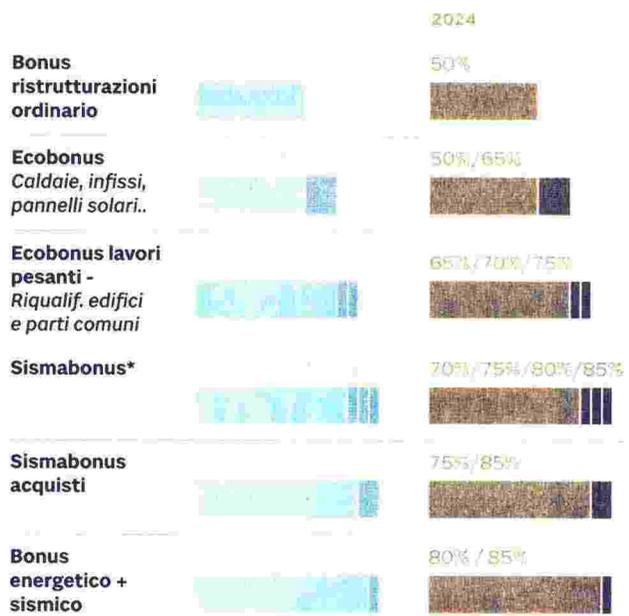
razione della legge di Bilancio 2024. In prospettiva, poi, c'è da considerare anche un altro possibile intervento. Una volta che sarà approvata la delega fiscale dal Parlamento, il Governo conta di varare già entro l'inizio del 2024 i primi testi unici. Tra questi c'è anche quello sulle agevolazioni, al quale sta già lavorando l'agenzia delle Entrate. Quindi, in un eventuale scenario di riordino a regime, bisognerà tenere conto anche dei paletti posti dalla delega. Qui si parla, infatti, di «tutela del bene costituito dalla casa e obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Due priorità: premiare i lavori di **ri-generazione e le ristrutturazioni ad alto tasso di efficienza energetica**

La mappa fino al 2024

I principali bonus casa nel 2023 e 2024 con percentuali di agevolazione



* Il 70% per una classe di rischio sismico; con due classi si sale all'80%. Per le parti comuni spetta il 5% in più