



di Maria Elena Molteni

Superbonus 110% opportunità straordinaria per la **FILIERA IMMOBILIARE**

La crisi sanitaria ha rallentato le transazioni immobiliari, ma la domanda di mutui ha tenuto. Nel concederli, le banche guardano all'efficienza energetica. Migliorare il patrimonio esistente può essere dunque una leva per il Pil.

Stando all'ultima edizione della **Bussola Mutui Crif-MutuiSupermarket**, le transazioni immobiliari nei primi nove mesi del 2020 sono aumentate del 4,3%, il che lascia supporre una sostanziale tenuta rispetto al 2019, nonostante un calo delle transazioni che dovrebbe aggirarsi intorno al -12/15 per cento. Ma c'è un dato essenziale: i mutui su immobili ad alta efficienza energetica sono meno rischiosi per le banche e dunque l'interesse degli istituti in questo senso è alto, come evidenzia una ricerca della European Mortgage Federation. È per questo che "il Superbonus 110% rappresenta un'opportunità straordinaria per fare ripartire gli investimenti nella filiera immobiliare" evidenzia **Stefano Magnolfi**, executive director Crif.

OLTRE 21 MILIARDI DI EURO IL VOLUME DEI CREDITI DA BONUS EDILIZI

Monitor Deloitte ha stimato che il potenziale di mercato per i player finanziari derivante dall'iniziativa Superbonus (anche con le attuali scadenze) è considerevole: il giro d'affari, inteso come il volume dei crediti da bonus edilizi che saranno maturati e come tali cedibili, potrebbe ammontare a oltre 21 miliardi di euro. In termini di richieste di cessione, dalle prime statistiche rilevate dal network emerge come la maturazione dell'incentivo governativo Eco-Sismabonus sia in termini unitari appannaggio dei clienti privati (inclusi i condomini) rispetto al segmento imprese (di costruzioni, general contractor, produttori ed installatori) attraverso il meccanismo dello sconto in fattura. Tuttavia, guardando ai soli interventi che beneficiano del Superbonus 110%, il taglio medio delle detrazioni richieste dalle imprese è circa 4 volte superiore rispetto al segmento dei privati ed è ancora maggiore nei confronti dei condomini (Imprese: circa 450.000 euro; privati – individui 130.000 euro; privati – condomini: circa 60.000 euro per singola unità immobiliare). A livello di distribu-

zione geografica, al momento si registra una concentrazione della domanda nelle regioni settentrionali della penisola, che raccolgono circa il 60% dei volumi, seguite dalle regioni del Centro (20%) e del Sud e isole (20%). Ma si potrebbe andare ben oltre, secondo Deloitte, se si mettessero in campo altre nuove azioni legate al Superbonus 110%: semplificazione della gestione documentale, strutturabilità della misura, proroga della scadenza del 16 marzo sulle spese 2020, inclusione nel perimetro delle strutture ricettive del settore alberghiero. La portata e l'effetto che questo comporterebbe sugli ulteriori bonus edilizi potrà avere ricadute positive non solo di natura economica, ma anche sociale e ambientale.

RICHIESTE IN CONTINUA CRESCITA

“Sono circa 31mila le controparti registrate attualmente (dato a gennaio), di cui 7.000 imprese che lavorano per conto dei privati operando lo sconto in fattura”, spiega a *Pambianco Design* **Anna Roscio**, Executive Director Direzione Sales & Marketing Imprese di **Intesa SanPaolo**, in riferimento alle richieste che sono state avanzate all'istituto per la cessione del credito. “Siamo partiti all'inizio di agosto e il numero continua a crescere”. Dal punto di vista dei valori, da parte delle imprese le delibere per la cessione del credito di imposta rappresentano 1,8 miliardi di euro. Di questi, 850 milioni hanno un maggiore avanzamento documentale. “Si tratta di imprese che stanno caricando l'appalto e tutto quello che serve. Da fine dicembre abbiamo iniziato a liquidare i primi crediti. Il meccanismo è tale per cui il pagamento si fa a partire dal 10 del mese successivo. Quindi le imprese devono caricare, chiudere la pratica di segnalazione all'Enea e il pagamento scatta il 10 del mese successivo”. Ma come funziona? La banca si occupa della delibera del credito di imposta nella fase iniziale, “quando l'azienda carica sulla piattaforma Deloitte il progetto e quest'ultima stabilisce, sulla base dei documenti, in quale regime di credito di imposta si inquadra la pratica, se Superbonus o altri bonus. Il nostro processo prevede dunque una prima fase di inquadramento, quindi viene deliberata la cessione e poi firmato il contratto di impegno a contrarre il debito. Da quel momento in poi inizia lo svolgimento dei lavori e la alimentazione della documentazione necessaria. Sono imprese e privati che devono produrre i documenti per finalizzare le operazioni”. La situazione contingente legata alla stagione invernale “ha provocato un rallentamento, ma ci attendiamo con la primavera una accelerazione della presentazione dei lavori”.

UN BENEFICIO PER TUTTA LA FILIERA

Che la cessione del credito d'imposta possa contribuire a far ripartire la filiera delle costruzioni e immobiliare è logica deduzione, dal momento che si tratta di “un mercato ampio. I nostri limiti – sottolinea Roscio – sono rappresentati esclusivamente dalla nostra capacità fiscale. Fino a capienza siamo in grado di raccogliere richieste e posso assicurare che sono tante: 1,8 miliardi di euro rappresentano i progetti nati e presentati tra settembre e dicembre. In pochi mesi le imprese hanno raccolto molte richieste”. E la proroga dell'incentivo al 2021 ha offerto “qualche elemento di certezza in più, soprattutto per potere contare sui tempi necessari per la esecuzione dei lavori. Ci aspettiamo dunque un incremento non solo di Superbonus 110%, ma anche di Bonus Facciate, altro elemento interessante. Quindi un incremento dell'importo che è stato realizzato fino ad ora”. Il settore delle costruzioni “è certamente tra quelli che incidono maggiormente sul Pil del Paese. Questa misura è molto efficace per stimolare la domanda e generare effetti positivi sull'indotto. Il Superbonus facilita tutta la filiera delle costruzioni anche il piccolo artigiano, non solo il general contractor. Se questa opportunità viene colta, può rappresentare anche un rilancio importante del patrimonio immobiliare del Paese anche in una logica di efficientamento energetico”.