

**MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE E  
STIMA DEGLI EFFETTI DEGLI  
INCENTIVI FISCALI**

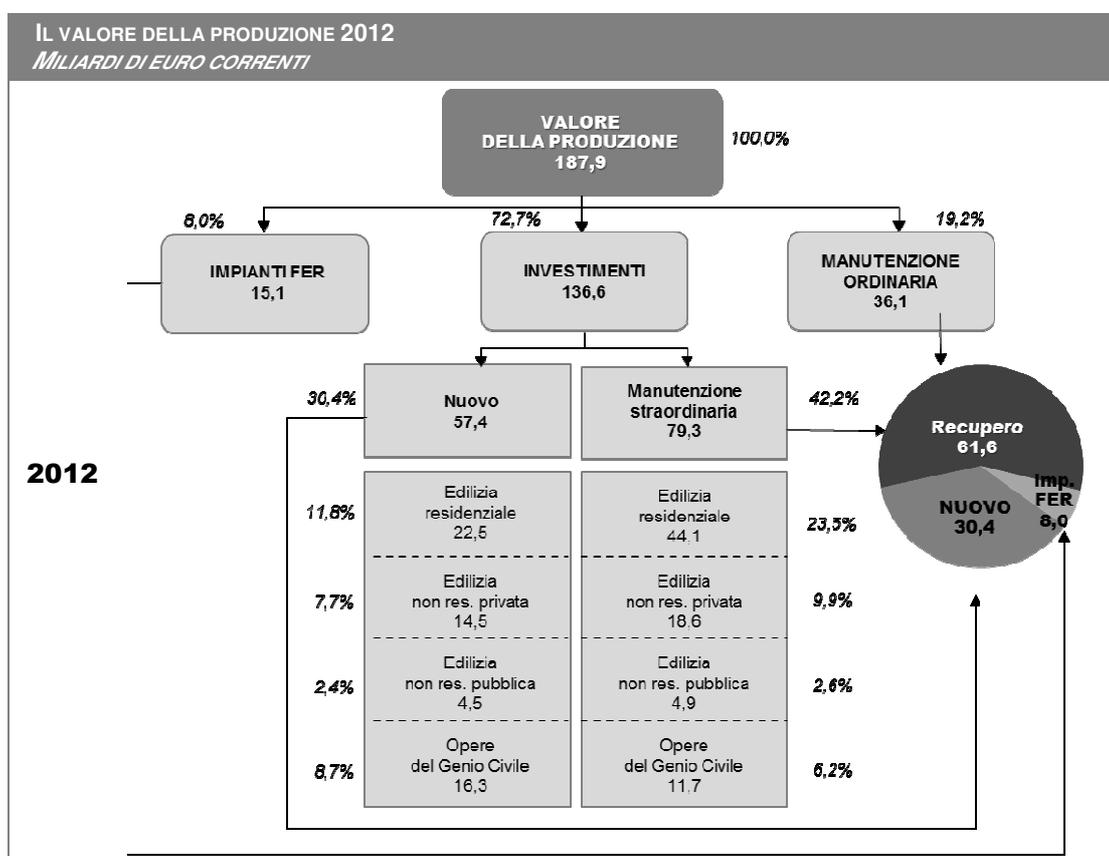
*Il ruolo del rinnovo edilizio, l'influenza dei provvedimenti di  
defiscalizzazione, l'impatto sul bilancio dello Stato*

**ROMA, MAGGIO 2013**

## 1. LA CRESCITA DEL RUOLO DELLA RIQUALIFICAZIONE NELLE COSTRUZIONI

**Il mercato della riqualificazione, fatto di edilizia residenziale, non residenziale e opere del genio civile e di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, recupero e riqualificazione, vale oggi 115,4 miliardi di euro.**

Su un valore della produzione dell'intero settore delle costruzioni di 187,9 miliardi di euro (comprensivo degli investimenti in impianti per le energie rinnovabili) la spesa in interventi di rinnovo ha raggiunto il 61,6% dell'intero fatturato dell'edilizia. Dal 2006 ad oggi il peso della riqualificazione è cresciuto di oltre 6 punti percentuali (dal 55,4%), attenuando pertanto la caduta verticali delle nuove costruzioni.



Fonte: CRESME/SI

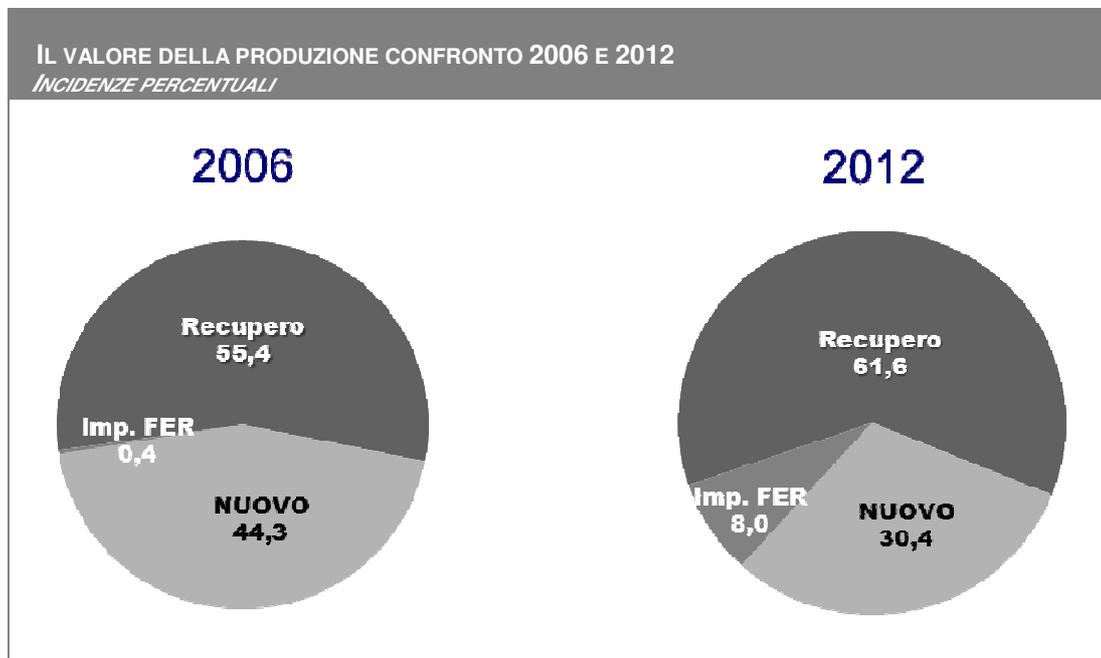
La crescita della quota detenuta dal recupero tra il picco 2006 e il 2012 è dovuta a quattro fattori concomitanti:

- Il crollo dell'edilizia di nuova realizzazione, i cui investimenti a valori costanti sono calati del -44% dal 2006 al 2012;
- Un leggero ridimensionamento del rinnovo e della manutenzione straordinaria, soprattutto a causa della crisi 2012 e nei comparti non residenziale e delle opere del genio civile, misurabile con un calo degli investimenti tra 2006 e 2012 del -11%;
- Una leggera flessione della spesa in manutenzione ordinaria: -5% fra il 2006 e il 2012;

- 
- La spinta motivazionale derivata dai provvedimenti di agevolazione fiscale cosiddetti del “36%, 50%, 55%”

**La gravissima recessione economica del 2012 – e la crisi degli anni precedenti – ridimensionando la spesa delle famiglie e dei settori economici e produttivi, ha colpito anche la riqualificazione del patrimonio esistente, e questo nonostante gli incentivi a partire dalla seconda parte dell’anno siano stati particolarmente generosi.**

**Eppure la riqualificazione è certamente oggi il principale pilastro che sostiene il settore delle costruzioni e il principale driver del nuovo ciclo edilizio che dovrà essere ulteriormente potenziato. Nel generale quadro di riconfigurazione del mercato delle costruzioni, le iniziative di rinnovo costituiranno il motore della ripresa.**



## **2. L'ECCEZIONALE DOMANDA DI RECUPERO CHE PROVIENE DAL PATRIMONIO EDILIZIO**

Nel settore residenziale, la riqualificazione negli anni 2000 è caratterizzata da una notevole crescita rispetto al decennio precedente: negli anni '90, infatti, secondo i risultati del Censimento 2001 il 43,5% delle abitazioni era stato coinvolto in interventi. Secondo recenti indagini del CRESME, **gli interventi di riqualificazione effettuati fra il 2002 e il 2011 hanno coinvolto il 58,6% delle abitazioni esistenti.** Cresce l'età del patrimonio edilizio italiano, aumentano le necessità di ammodernamento e di efficienza tecnologica, cresce la domanda di manutenzione e rinnovo.

## STOCK E ATTIVITÀ DI RIQUALIFICAZIONE NELLE ABITAZIONI AL 2001 E AL 2011

	2001		2011	
	Migliaia	%	Migliaia	%
<b>Abitazioni esistenti</b>	<b>27.269</b>	<b>100,0</b>	<b>30.038</b>	<b>100,0</b>
Interessate da riqualificazione nei precedenti 10 anni	11.871	43,5	17.613	58,6
• Impiantistica	9.729	35,7	12.524	41,7
• Strutture	1.833	6,7	2.756	9,2
• Estetica	7.825	28,7	9.214	30,7

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT Censimento 2001 e indagine alle famiglie 2012

I fattori che sospingono l'investimento da parte delle famiglie, nell'attuale fase e negli scenari futuri sono molteplici:

- la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti (**il 55% delle abitazioni in Italia insiste su edifici di oltre 40 anni**, una quota che sale al 70% nelle città di media dimensione e al 76% nelle città metropolitane);
- la personalizzazione di un abitazione appena acquistata (si ricorda che il volume delle compravendite negli anni 2000 è stato elevatissimo anche se ora ci si colloca poco sopra le 450 mila compravendite al -49% rispetto al 2006);
- l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.);
- il breve ciclo di vita degli impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento);
- le politiche incentivanti (la detrazione del 36% / 41% / 50% e del 55%);
- l'aumento dei prezzi delle abitazioni che ha indotto non poche famiglie ad "accontentarsi" della propria, intervenendo con episodi di ristrutturazione e/o abbellimento. In particolare per quelle famiglie (e sono circa il 16%) che, avendo avuto accesso all'abitazione di proprietà fra il 1980 e il '95, hanno estinto il mutuo ipotecario lo scorso decennio ritrovandosi con un reddito aggiuntivo spesso da reinvestire.

### Abitazioni in edifici con oltre 40 anni

	Oggi	Fra 10 anni
Città metropolitane	76,2%	85,2%
Città capoluoghi	68,7%	79,7%
<b>ITALIA</b>	<b>55,4%</b>	<b>68,6%</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

### 3. L'INFLUENZA DEI PROVVEDIMENTI DI DEFISCALIZZAZIONE

Fra il 1998 e il 2012, il 20% degli investimenti in riqualificazione è stato incentivato dai provvedimenti di defiscalizzazione: recupero edilizio e efficientamento energetico. Nel corso degli anni la quota nel rinnovo residenziale è cresciuta dal 13% nel 1998 fino al 31% nel 2010 per poi calare fino al 23% del 2012.

L'analisi degli investimenti in manutenzione straordinaria e rinnovo nel comparto dell'edilizia residenziale, promossi dai privati e comparati con le risorse investite nel quadro dell'incentivazione pubblica, mostra chiaramente **quale influenza ha dimostrato, nell'ormai lunga serie storica, l'intervento di incentivazione**. Anche con l'introduzione, nel 2007, della defiscalizzazione per l'efficientamento energetico.

INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVI E INCENTIVATI					
	investimenti privati in riqualificazione edilizia		investimenti veicolati dai provvedimenti di defiscalizzazione		
	totale edifici	di cui in edifici residenziali	totale	% su totale riqualificazione	% su riqua. residenz.
	(milioni €)	(milioni €)	(milioni €)	%	%
<b>1998</b>	39.961	26.222	3.385	8,5%	12,9%
<b>1999</b>	42.998	28.801	3.590	8,3%	12,5%
<b>2000</b>	47.112	31.725	4.392	9,3%	13,8%
<b>2001</b>	48.701	32.560	5.119	10,5%	15,7%
<b>2002</b>	49.085	32.806	5.750	11,7%	17,5%
<b>2003</b>	49.730	33.555	5.666	11,4%	16,9%
<b>2004</b>	51.576	34.964	4.888	9,5%	14,0%
<b>2005</b>	53.338	36.323	6.848	12,8%	18,9%
<b>2006</b>	56.506	38.696	6.313	11,2%	16,3%
<b>2007</b>	59.325	40.605	9.391	15,8%	23,1%
<b>2008</b>	60.126	41.106	10.865	18,1%	26,4%
<b>2009</b>	58.993	41.269	10.633	18,0%	25,8%
<b>2010</b>	61.259	43.471	13.313	21,7%	30,6%
<b>2011*</b>	64.375	45.551	10.907	16,9%	23,9%
<b>2012*</b>	62.717	44.097	9.980	15,9%	22,6%
<b>TOTALE</b>	<b>805.800</b>	<b>551.752</b>	<b>111.038</b>	<b>13,8%</b>	<b>20,1%</b>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Si pensi, inoltre, ad altri fattori non strettamente economici come, ad esempio, **l'emersione dei lavori "in nero" (che oltretutto comporta un non facile, o perlomeno non immediato, ri-occultamento di fatturato e occupazione), il benessere ambientale ed abitativo, la**

**pressione esercitata – nonostante il susseguirsi di incertezze relative alle proroghe dei provvedimenti - verso la ricerca e l'innovazione nelle imprese produttrici.** In particolare quest'ultima ha ricevuto un notevole e maggiore con l'introduzione della detrazione del 55%. ino a portare a oltre 111 miliardi le risorse investite complessivamente nei quindici anni.

L'analisi dei flussi di domanda evidenzia due situazioni molto interessanti:

- La prima è che nel 2011, con il prolungamento della durata della detrazione tra 5 e 10 anni, si hanno effetti negativi sulle domande, in particolare quelle per l'efficientamento energetico;
- La seconda è che il crollo stimato per il 2012 degli incentivi finalizzati al risparmio energetico, ha visto la forte concorrenza dell'incremento al 50% degli importi per i lavori di riqualificazione edilizia.

<b>INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATI</b>						
	<b>Provvedimento di defiscalizzazione recupero edilizio (41%-36%-50%)</b>			<b>Provvedimento di defiscalizzazione riqualificazione energetica (55%)</b>		
	domande presentate (n°)	importi complessivi (milioni €)	importi detraibili (milioni €)	domande presentate (n°)	importi complessivi (milioni €)	importi detraibili (milioni €)
<b>1998</b>	240.413	3.385	1.388			
<b>1999</b>	254.989	3.590	1.472			
<b>2000</b>	273.909	4.392	1.581			
<b>2001</b>	319.249	5.119	1.843			
<b>2002</b>	358.647	5.750	2.070			
<b>2003</b>	313.537	5.666	2.040			
<b>2004</b>	349.272	4.888	1.760			
<b>2005</b>	342.396	6.848	2.465			
<b>2006</b>	371.084	6.313	2.588			
<b>2007</b>	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
<b>2008</b>	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
<b>2009</b>	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
<b>2010</b>	494.006	8.705	3.134	405.600	4.608	2.534
<b>2011*</b>	434.700	8.000	2.700	280.700	3.307	1.819
<b>2012*</b>	481.300	8.200	3.500	157.200	1.780	979
<b>TOTALE</b>	<b>5.475.729</b>	<b>94.227</b>	<b>35.154</b>	<b>1.434.000</b>	<b>17.211</b>	<b>9.466</b>
	<i>di cui già portati in detrazione al 2012:</i>		<i>22.300</i>			<i>5.834</i>

Fonte: Centro Studi CNA - CRESME

La storia recente delle detrazioni a favore di interventi edilizi (36% e 55%) racconta che le agevolazioni sono state prorogate fino a tutto il 2012 (legge finanziaria 2010). Più di recente, l'articolo 11 della legge n° 134 del 7 agosto 2012 (conversione in legge del decreto legge n°83 del 6 giugno 2012 "Misure urgenti per la crescita del Paese") ha stabilito che fino al 30 giugno

---

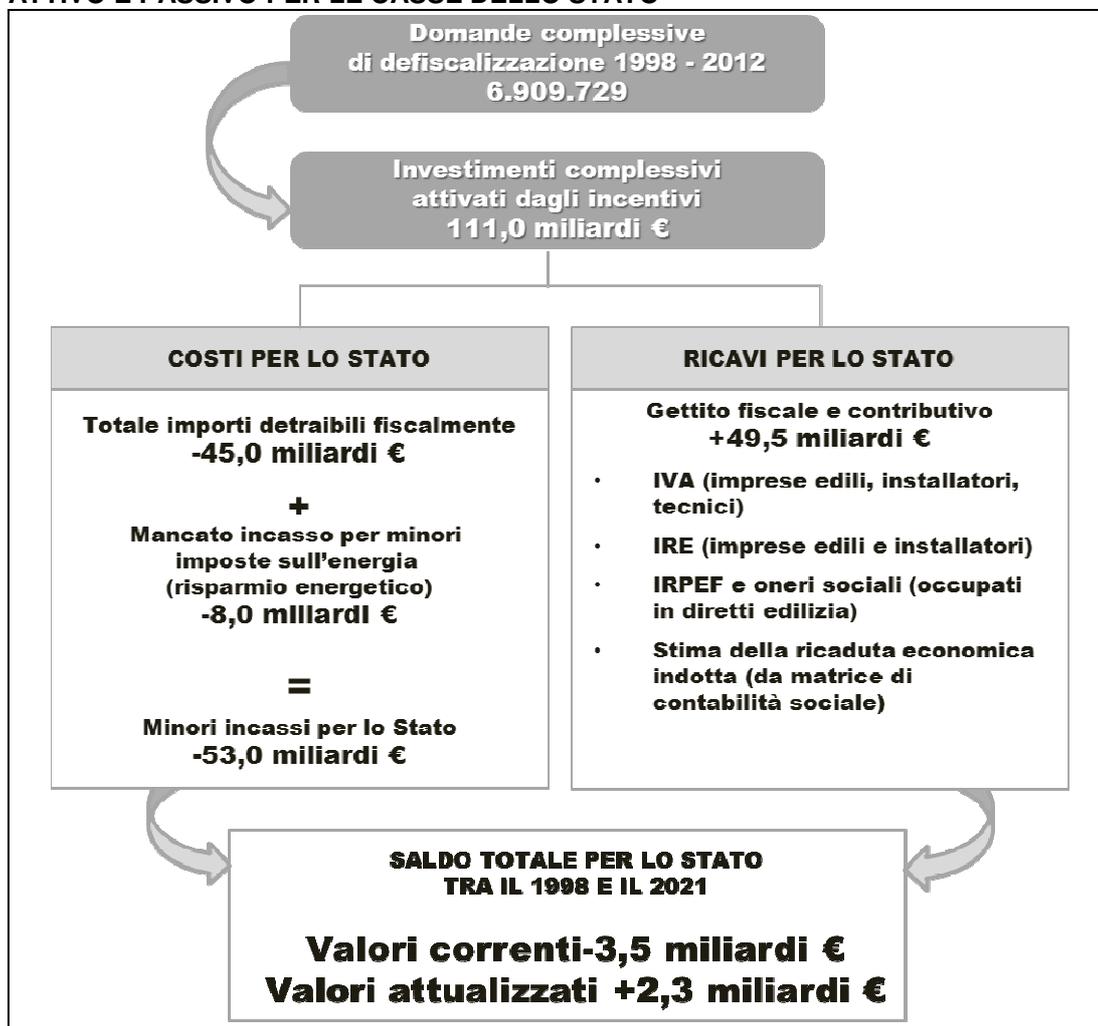
2013 sarà possibile usufruire delle soglie di detrazione IRPEF al 50% (temporaneo innalzamento del 36% classico ora reso strutturale) per lavori fino a 96 mila euro (in precedenza fino a 48 mila euro) per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Lo stesso provvedimento ha determinato che gli interventi per “efficienza energetica qualificata” restano detraibili al 55% mentre quelli “non qualificati” rientrano nella detrazione del 50% già descritto. Si ritiene che la temporanea modifica dell’aliquota abbia portato ad un travaso di domande tra il 55%, che prevede procedure più complesse, e il 50%. Ad oggi è in discussione la proroga, o meno, dei provvedimenti, e con quali aliquote.

**4. INCENTIVI ALLA RISTRUTTURAZIONE E AL RISPARMIO ENERGETICO: al 2012 lo Stato italiano ha un saldo economico positivo di 2,3 miliardi di euro, e un saldo finanziario positivo al 2012 di 17,8 miliardi di euro**

Il dare e avere dello Stato Italiano rispetto agli incentivi per la riqualificazione edilizia, è fortemente positivo:

- lo è economicamente, visto che fermando le attività al 2012 avrebbe un conto economico attualizzato tra dare e avere, positivo per più di 2,3 miliardi di euro;
- lo è finanziariamente, dato che tra 1998 e 2012 ha incassato dall'attività avviata con gli incentivi, 49,5 miliardi di euro, a fronte di minor gettito maturato pari a 31,7 miliardi di euro. Il saldo al 2012 è quindi positivo per 17,8 miliardi di euro.

**ATTIVO E PASSIVO PER LE CASSE DELLO STATO**



Fonte: Centro Studi CNA-CRESME

*Nota: l'ipotesi di base per sviluppare il modello di stima è che gli incentivi all'edilizia siano stati fermati al 2012. Tutti gli importi in euro sono da intendersi a prezzi correnti. Il saldo complessivo al 2012 pari a -3,5 miliardi di euro, qualora si volesse attualizzare a prezzi 2012, risulterebbe pari a +2,3 miliardi. L'attualizzazione è stata elaborata utilizzando come deflatore il tasso medio dei BOT (buoni ordinari del tesoro) presupponendo che lo Stato si sarebbe dovuto finanziare attraverso indebitamento a breve termine per reperire importi analoghi a quelli generati dagli incentivi per l'edilizia.*

---

L'analisi condotta da Centro Studi CNA e CRESME sugli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie (50%) e per l'efficientamento energetico (55%) restituisce un quadro dei conti sorprendente e dimostra sia la positività dell'azione di incentivo sul mercato, ma anche sui conti dello Stato.

Tra 1998 e 2012 sono state presentate 6.909.729 domande, di cui 5.475.729 per gli interventi di recupero edilizio e 1.434.000 per gli incentivi di efficientamento energetico.

Il valore complessivo di lavori effettuati è stato pari 111,4 miliardi di euro, di cui 94,2 miliardi per il recupero edilizio e 17,2 miliardi per l'efficientamento e il risparmio energetico.

Gli importi dei lavori detraibili sono stati pari a 44,6 miliardi di euro, di cui, di cui 35,1 miliardi per il recupero edilizio e 9,5 miliardi per l'efficientamento.

<b>SALDO TOTALE PER LO STATO TRA IL 1998 E IL 2021</b>	
<b>SALDO TOTALE PER LO STATO TRA IL 1998 E IL 2012</b>	<b>SALDO TOTALE PER LO STATO TRA IL 2012 E IL 2021</b>
<b>+17,8 miliardi €</b>	<b>-21,3 miliardi €</b>
=	=
<b>49,5 miliardi incassati meno</b>	<b>-53 miliardi di euro di minori incassi meno</b>
<b>31,7 miliardi di detrazioni e minori imposte maturati</b>	<b>31,7 miliardi di detrazioni e minori imposte maturati</b>

Fonte : Centro Studi CNA-CRESME

In sostanza lo Stato ha registrato una perdita complessiva di 44,6 miliardi, che va però integrata anche da minori incassi derivanti dalla riduzione dei consumi energetici che gli interventi di riqualificazione hanno generato. Il Cresme li ha stimati in circa 8 miliardi. Quindi il contributo dello stato al settore è misurato dal 1998 al 2012 in ca. 53 miliardi di euro.

Ma lo Stato non ha solo avuto maggiori costi. Infatti per i lavori realizzati ha incassato oneri e tasse sui 111 miliardi di euro di lavori che sono stati incentivati. L'analisi puntuale di tutti i gettiti derivanti da questa attività (IVA di imprese edili, installatori e impiantisti, progettisti; IRE; IRPEF e Oneri sociali, stima della ricaduta economica indotta da matrice di contabilità nazionale) ha consentito un gettito nel periodo pari a 49,5 miliardi di euro.

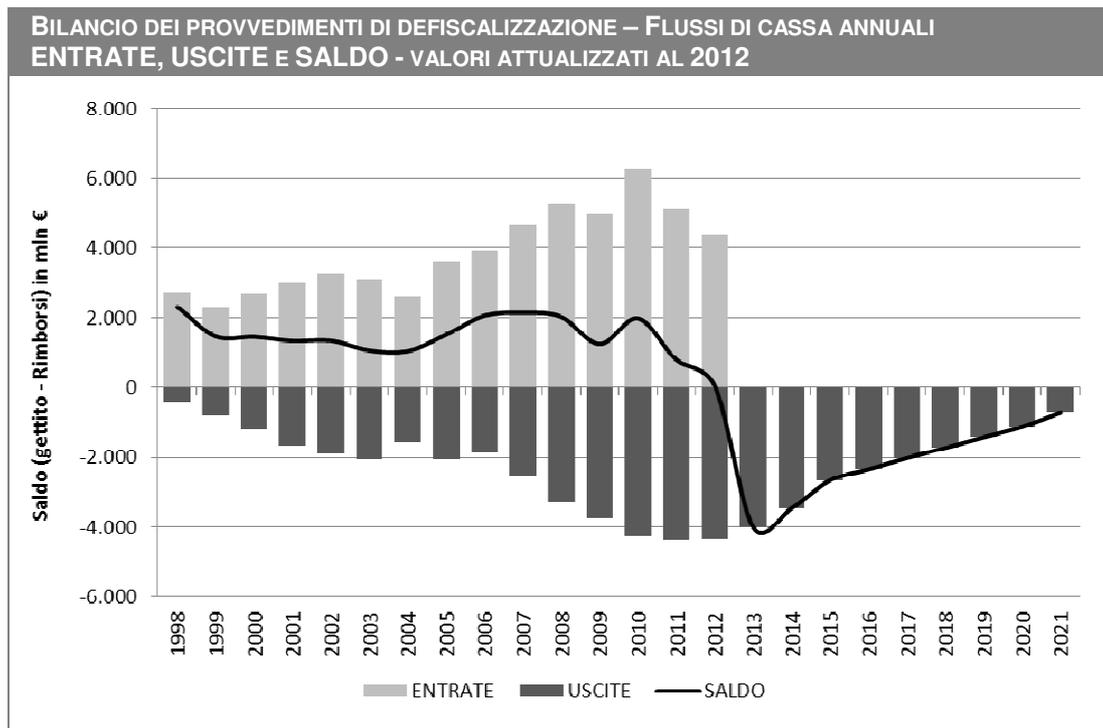
Il conto economico semplice, a valori correnti è così presto fatto: lo Stato, ad oggi ha incassato 49,5 miliardi di euro e ha consentito minori oneri fiscali per un ammontare di 53 miliardi di euro.

Il saldo complessivo sulle attività 1998-2012 è, così a valori correnti negativo per 3,5 miliardi di euro. Questa è la spesa dello Stato per il settore dal 1998 al 2021. Al 2021, perché interrompendo i nostri conti al 2012, le detrazioni proseguiranno ancora per dieci anni, data la caratteristica dell'incentivo.

Quindi al 2012 se da un lato lo Stato ha incassato 49,5 miliardi di euro, data la rateizzazione degli importi deducibili, dal 1998 al 2012 registra minori incassi grazie alle detrazioni pari a 31,7 miliardi di euro. Finanziariamente si tratta di un saldo positivo di cassa pari a 17,8 miliardi di euro. Ha incassato tutto, deve restituire nei prossimi anni 21,3 miliardi di euro.

Ma li restituirà da qui al 2021 e nel frattempo va considerata l'inflazione. E se usiamo come deflatore il tasso medio dei BOT, presupponendo che lo Stato si sarebbe dovuto finanziare attraverso l'indebitamento a breve termine per reperire importi analoghi a quelli generati dagli incentivi per l'edilizia, anche il saldo economico deflazionato diventerebbe positivo: un guadagno da 2,2 miliardi.

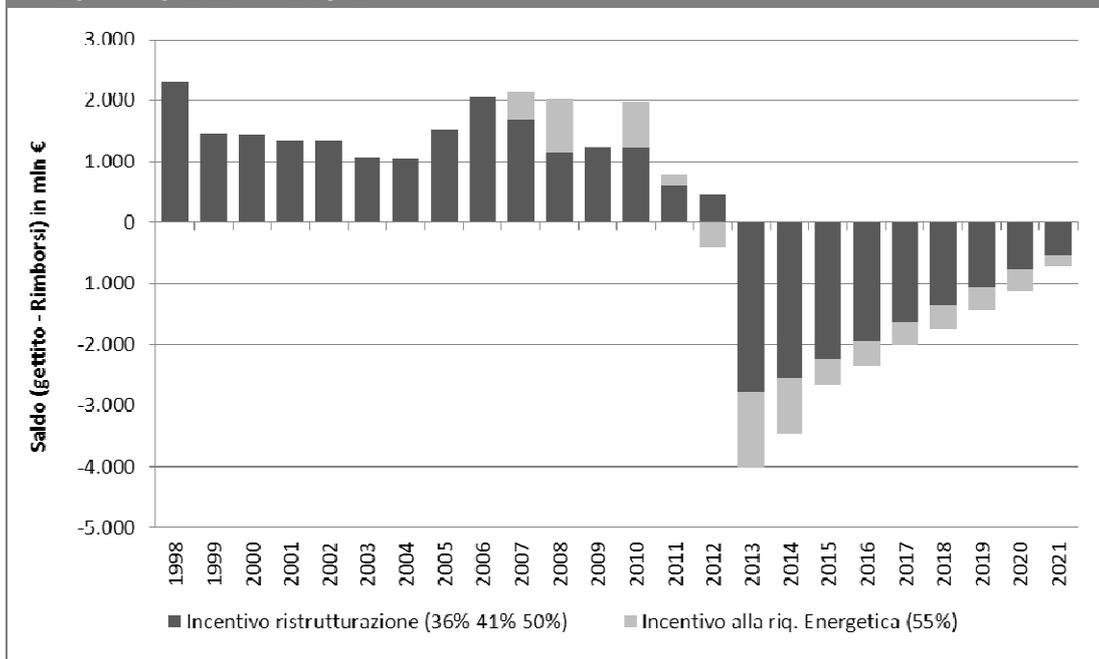
Nello scenario descritto, in cui gli incentivi all'edilizia costano relativamente poco allo Stato in termini di gettito complessivo e che addirittura – sul lungo termine – risultano essere un vantaggio economico anche per le casse erariali, potrebbe essere doppiamente dannoso riportare ai parametri originari<sup>1</sup> le aliquote e gli importi per la detrazione dei lavori di ristrutturazione. La fase più acuta della crisi sotto l'aspetto occupazionale è ancora in corso e una riduzione degli incentivi agli investimenti privati farebbe venir meno una quota importante dei flussi positivi per le casse dello Stato che, come si è visto in precedenza, sono costituiti da imposte e oneri sociali versati da imprese e lavoratori del comparto edile.



Fonte: elaborazioni e stime CRESME

<sup>1</sup> I parametri attuali sono aliquota del 50% di detrazione fiscale su un massimo di 96.000 € di importo massimo dei lavori; i parametri standard sono 36% di aliquota di detraibilità e 48.000 € di importo massimo dei lavori

**BILANCIO DEI PROVVEDIMENTI DI DEFISCALIZZAZIONE – CONTRIBUTI AL SALDO DEI PROVVEDIMENTI DI DEFISCALIZZAZIONE (36%-41%-50% E 55%)  
VALORI ATTUALIZZATI AL 2012**



Fonte: elaborazioni e stime CRESME