



SUPERBONUS: SPESI 71,7 MILIARDI PER RIQUALIFICARE IL 3,1% DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI DEL PAESE

Cala il sipario sulle cessioni dei crediti, sugli sconti in fattura e il bilancio sul Superbonus è in chiaro-scuro. A fronte di 372.303 asseverazioni depositate entro il 31 gennaio scorso¹, lo Stato, con il cosiddetto 110 per cento, dovrà farsi carico di una spesa di 71,7 miliardi di euro. Ricordando che in Italia sono presenti quasi 12,2 milioni di edifici residenziali², l'Ufficio studi della CGIA ha ipotizzato che, fino ad ora, questa misura abbia interessato solo il 3,1 per cento del totale degli immobili ad uso abitativo (vedi Tab. 1). In altre parole, avendo dato la possibilità ai proprietari di riqualificare queste unità abitative con la detrazione fiscale del 110 per cento, lo Stato si è addossato un costo pari a 72,7 miliardi di euro per migliorare l'efficienza energetica di una quota ridottissima di edifici presenti nel Paese.

- **Non va "bocciato" e va trovata una soluzione per i crediti incagliati**

Sia chiaro: il Superbonus non va "bocciato" perché ha sicuramente contribuito a incentivare la ripresa economica di un settore, come quello dell'edilizia, che nel nostro Paese ha un peso specifico importante. Tuttavia, questa misura ha provocato un costo in capo alla fiscalità generale spaventoso e non proporzionale al numero di

¹ Ricordiamo che la misura è operativa dal 1° luglio 2020.

² Questo dato, ultimo disponibile, è riferito al Censimento 2011. Pertanto, i risultati di questa analisi sono verosimilmente sottostimati.

edifici che sono stati “efficientati”. Ora, dopo la cancellazione degli sconti in fattura e delle cessioni del credito, il proprietario di un immobile residenziale potrà beneficiare della detrazione del 90 per cento (e non più del 110), compensando lo sconto solo in sede di dichiarazione dei redditi. E’ evidente che l’appetibilità dello strumento è destinata a scemare. Tuttavia, la cosa più preoccupante è che con il decreto del governo approvato l’altro ieri non è stata trovata una soluzione per le tante aziende e famiglie che sono in possesso di una massa di crediti fiscali importanti e non più esigibili. Una situazione che nel giro di qualche mese rischia di far fallire molte aziende del settore delle costruzioni.

- **Prezzi dei materiali alle stelle**

La convinzione di aver speso troppo e di aver “drogato” anche il mercato edilizio è comunque molto elevata. Ricordiamo che questo meccanismo, che consentiva di detrarre fiscalmente molto più di quanto un proprietario era chiamato a spendere per ristrutturare un edificio, ha innescato una bolla inflattiva preoccupante, alimentata anche dal forte aumento dei prezzi registrato nel 2022 da tutte le materie prime. A fronte di un boom della domanda che, tra l’altro, per legge doveva essere soddisfatta entro un determinato periodo di tempo, il Superbonus 110 per cento ha contribuito a far schizzare all’insù i prezzi di moltissimi materiali (ferro, acciaio, legno, sabbia, laterizi, bitume, cemento, etc.) e altri per molto tempo sono pressoché scomparsi dal mercato (lana di roccia, polistirene, ponteggi, etc.).

- **Il Veneto ha guidato la corsa al 110%**

A livello regionale è il Veneto ad aver registrato il ricorso più numeroso al Superbonus 110 per cento in relazione agli edifici residenziali esistenti. Con 46.447 asseverazioni, l’incidenza percentuale di queste ultime sul numero degli edifici residenziali

esistenti è pari al 4,4 per cento, in Toscana scende al 4 per cento e in Lombardia al 3,9. Le regioni meno coinvolte, invece, sono la Calabria, Valle d'Aosta e Liguria (tutte con un'incidenza del 2 per cento), insieme alla Sicilia che chiude la graduatoria con l'1,7 per cento. A livello nazionale, infine, l'importo medio delle detrazioni a fine lavori previsto è pari a 192.756 euro per edificio residenziale. I picchi massimi li scorgiamo in Campania (247.337 euro), Basilicata (254.090 euro) e Valle d'Aosta (267.698 euro). Chiudono la graduatoria, invece, Friuli Venezia Giulia (152.056 euro), Toscana (151.206) e Veneto (150.906 euro) (vedi Tab. 2).

Tab. 1 - Gli interventi del 110% coprono poco più del 3% degli edifici residenziali

Rank	Regioni e ripartizioni	Nr. di asseverazioni depositate (a)	Nr. edifici residenziali (b)	Inc. % asseverazioni su nr. edifici residenziali (a/b)
1	Veneto	46.447	1.057.276	4,4%
2	Toscana	29623	733.499	4,0%
3	Lombardia	58.366	1.488.640	3,9%
4	Emilia-Romagna	31.446	817.809	3,8%
5	Lazio	30.724	801.210	3,8%
6	Friuli-Venezia Giulia	10.191	306.363	3,3%
7	Trentino-Alto Adige	6.831	210.936	3,2%
8	Umbria	6385	199.939	3,2%
9	Marche	9.291	311.624	3,0%
10	Abruzzo	10.273	348.493	2,9%
11	Piemonte	26.937	944.690	2,9%
12	Sardegna	13.178	512.310	2,6%
13	Basilicata	3.970	160.035	2,5%
14	Puglia	22.467	947.298	2,4%
15	Campania	21.053	892.308	2,4%
16	Molise	2.349	107.314	2,2%
17	Calabria	12.379	609.847	2,0%
18	Valle d'Aosta	863	43.220	2,0%
19	Liguria	5.219	263.468	2,0%
20	Sicilia	24.311	1.431.419	1,7%
ITALIA		372.303	12.187.698	3,1%
	Nord Ovest	91.385	2.740.018	3,3%
	Nord Est	94.915	2.392.384	4,0%
	Centro	76.023	2.046.272	3,7%
	Mezzogiorno	109.980	5.009.024	2,2%

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Enea e Istat

Note

- (a) Numero di asseverazioni depositate, dati al 31 gennaio 2023.
(b) Numero di edifici residenziali, dati censimento 2011.

Tab. 2 - Super Ecobonus 110%: detrazioni a carico dello Stato per 72 miliardi euro

Rank	Regioni e ripartizioni	Detrazioni previste a fine lavori (milioni euro) - 110%	Nr. di asseverazioni depositate	Importo medio delle detrazioni a fine lavori (in euro)
1	Valle d'Aosta	231,0	863	267.698
2	Basilicata	1.008,7	3.970	254.090
3	Campania	5.207,2	21.053	247.337
4	Abruzzo	2.415,4	10.273	235.118
5	Trentino-Alto Adige	1.577,0	6.831	230.853
6	Lombardia	12.534,5	58.366	214.758
7	Lazio	6.447,1	30.724	209.838
8	Liguria	1.090,1	5.219	208.878
9	Marche	1.897,3	9.291	204.206
10	Emilia-Romagna	6.289,1	31.446	199.997
11	Molise	465,1	2.349	198.014
12	Umbria	1.259,8	6.385	197.310
13	Sicilia	4.662,1	24.311	191.768
14	Calabria	2.357,2	12.379	190.419
15	Piemonte	5.098,0	26.937	189.255
16	Puglia	3.954,4	22.467	176.007
17	Sardegna	2.231,9	13.178	169.366
18	Friuli-Venezia Giulia	1.549,6	10.191	152.056
19	Toscana	4.479,2	29.623	151.206
20	Veneto	7.009,1	46.447	150.906
ITALIA		71.763,7	372.303	192.756
	Nord Ovest	18.953,7	91.385	207.404
	Nord Est	16.424,8	94.915	173.047
	Centro	14.083,3	76.023	185.251
	Mezzogiorno	22.302,0	109.980	202.782

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Enea e Istat

Nota: valori medi (192.756 euro di detrazione in Italia) che comprendono **tutti gli immobili** ovvero **condomini**, per i quali l'importo medio è più elevato (in Italia 654 mila euro come detrazione e 595 mila euro come investimento), **edifici unifamiliari** (in Italia 125 mila euro come detrazione e 114 mila euro come investimento) e **unità immobiliari funzionalmente indipendenti** (in Italia 107 mila euro come detrazione e 97 mila euro come investimento).

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Si intendono invece funzionalmente indipendenti le unità immobiliari (con uno o più accessi autonomi dall'esterno) site all'interno di edifici plurifamiliari ma dotate di almeno 3 impianti di proprietà esclusiva tra quelli per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e per il riscaldamento.