



LE OPPORTUNITÀ DEL SUPERBONUS 110% PER I NOLEGGIATORI

Assemblea Assodimi | 4 dicembre 2020

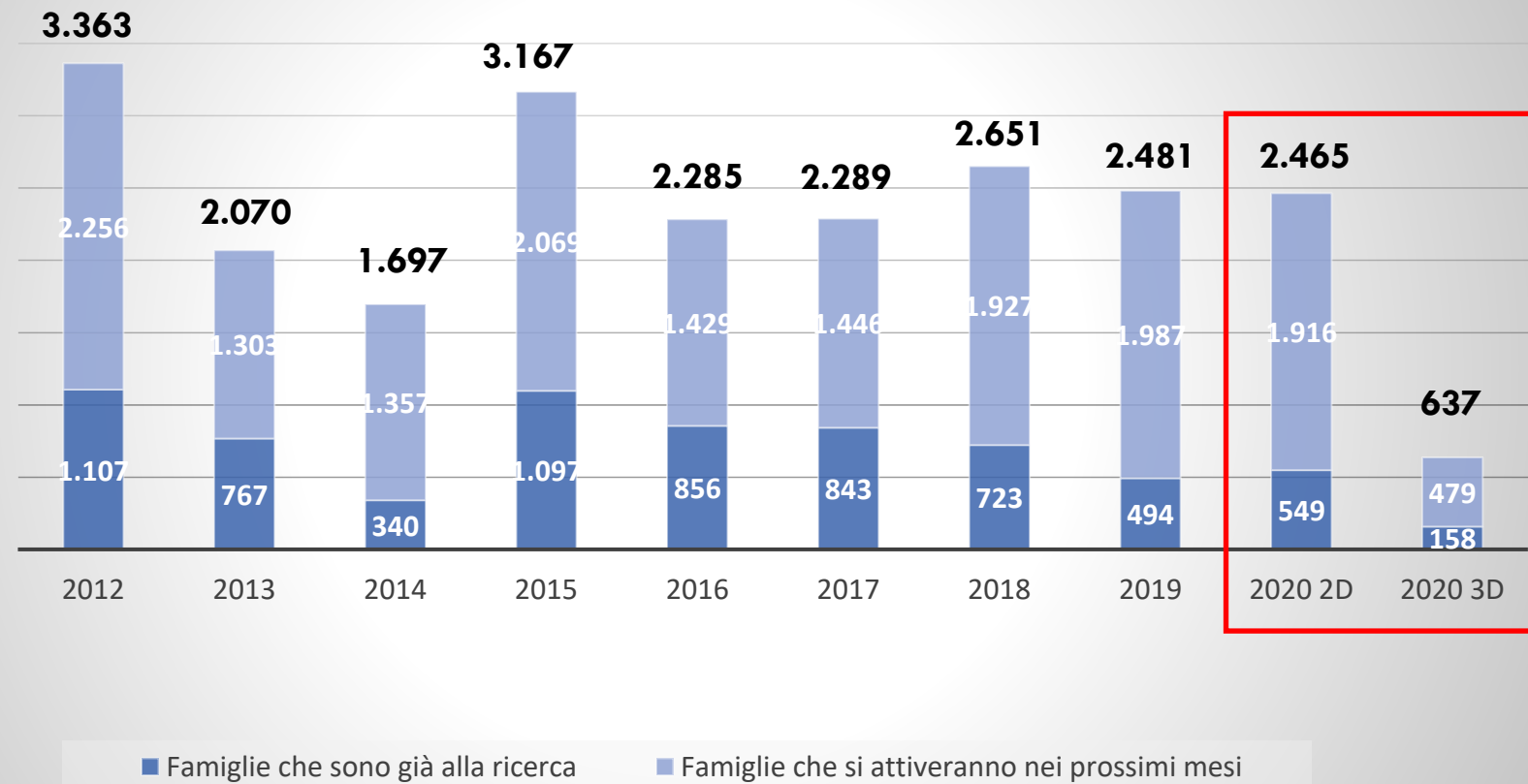


Marco MARCATILI
Economista e
Responsabile Sviluppo



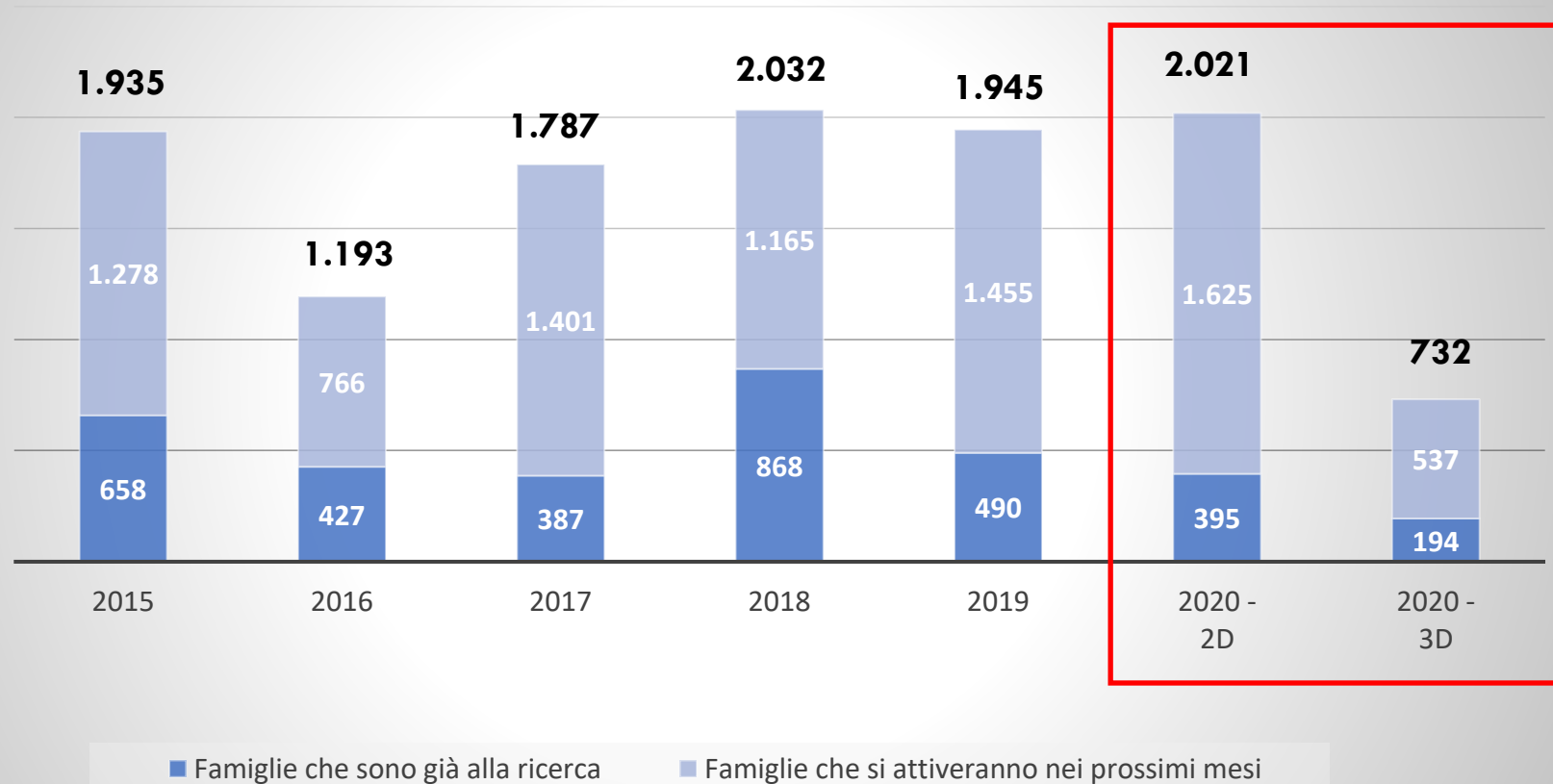
1. OPPORTUNITÀ

DOMANDA DI ACQUISTO

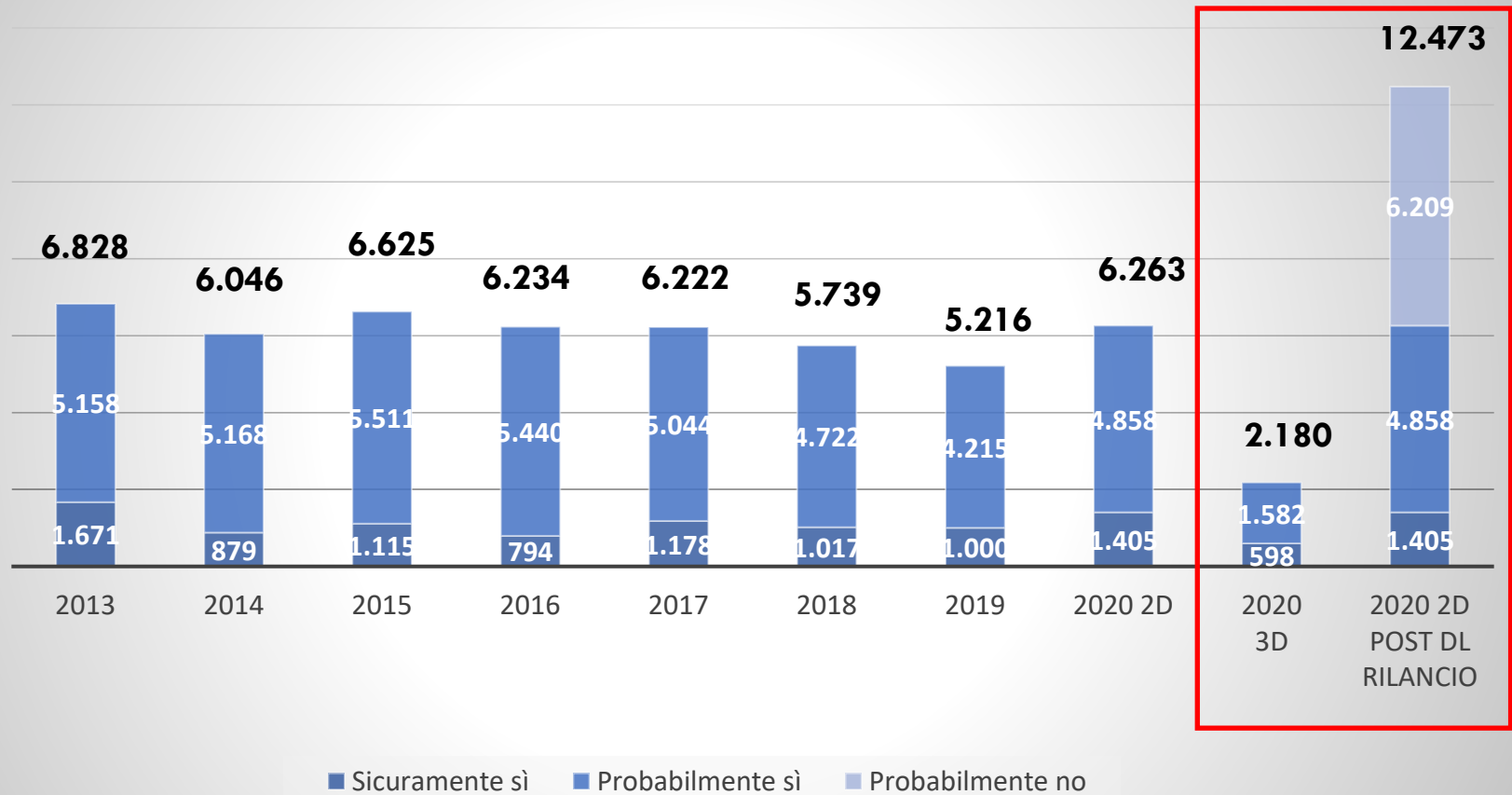


Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

DOMANDA DI AFFITTO



DOMANDA DI RIQUALIFICAZIONE

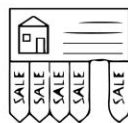


Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

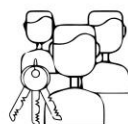
C'è ANCORA TANTA VOGLIA DI CASA!

Indagine 2d

Risultati del questionario



Intenzione di acquisto **2.465.000**



Intenzione di affitto **2.021.000**



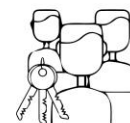
Intenzione di ristrutturazione **6.263.000**

Indagine 3d

Risultati del questionario alle famiglie con condizioni economiche e reddituali solide



Intenzione di acquisto **637.000**



Intenzione di affitto **732.000**



Intenzione di ristrutturazione **2.180.000**
Pre Decreto Rilancio

12.473.000
Post Decreto Rilancio

SUPERBONUS O SUPERMALUS?

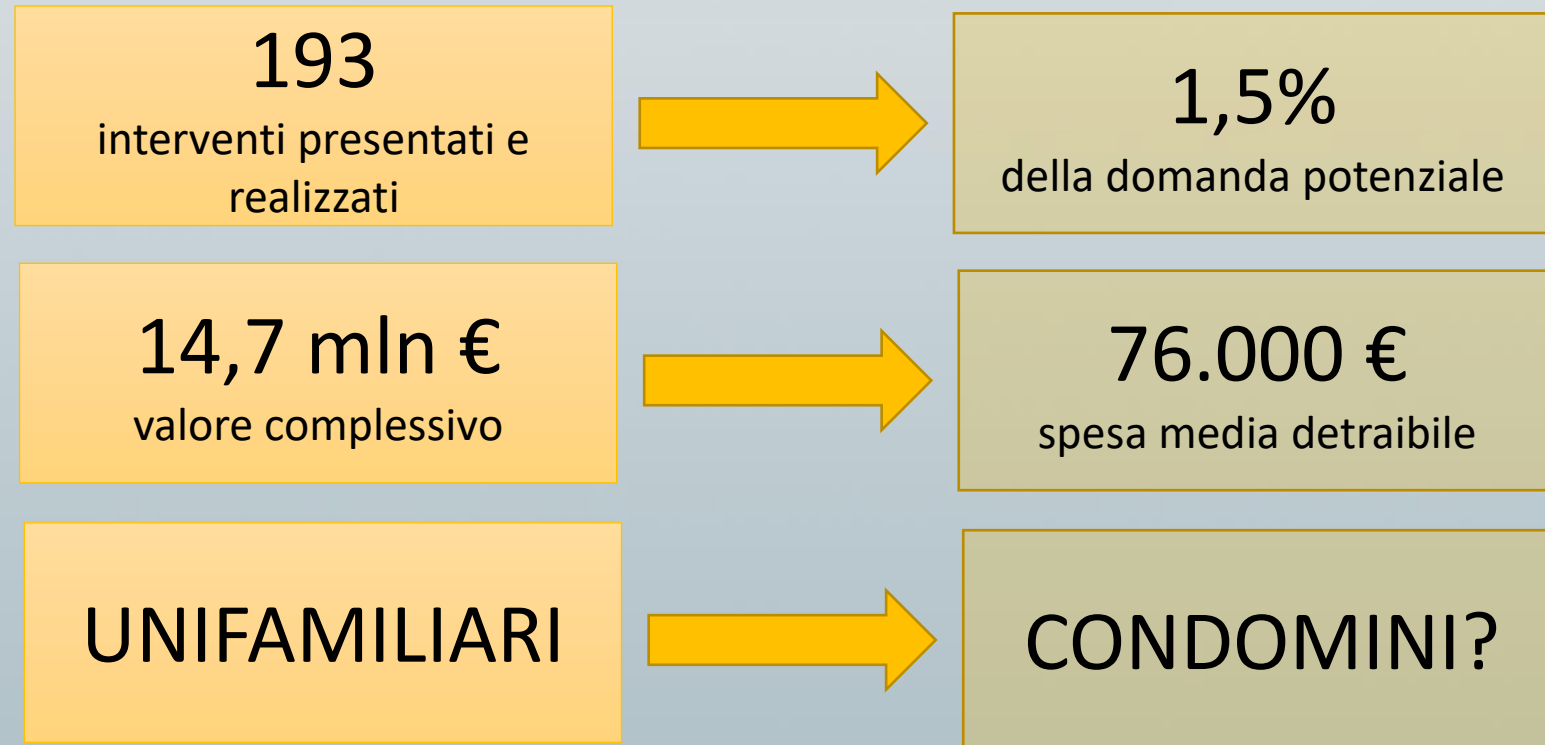
- Interventi **gratis** per tutti
- Risveglio della **filiera** delle costruzioni e impianti
- **Sconto in fattura** diventerà il modus operandi di mercato
 - Prolungamento al 2024, forse misura **strutturale**

- **Non** è proprio un **costo zero**
- **Procedura complessa e insidiosa**
- Le **banche** non sostengono il settore dell'edilizia
- **Tempi** molto stretti, nessuno proporrà la **sismica**

A CHE PUNTO SIAMO?



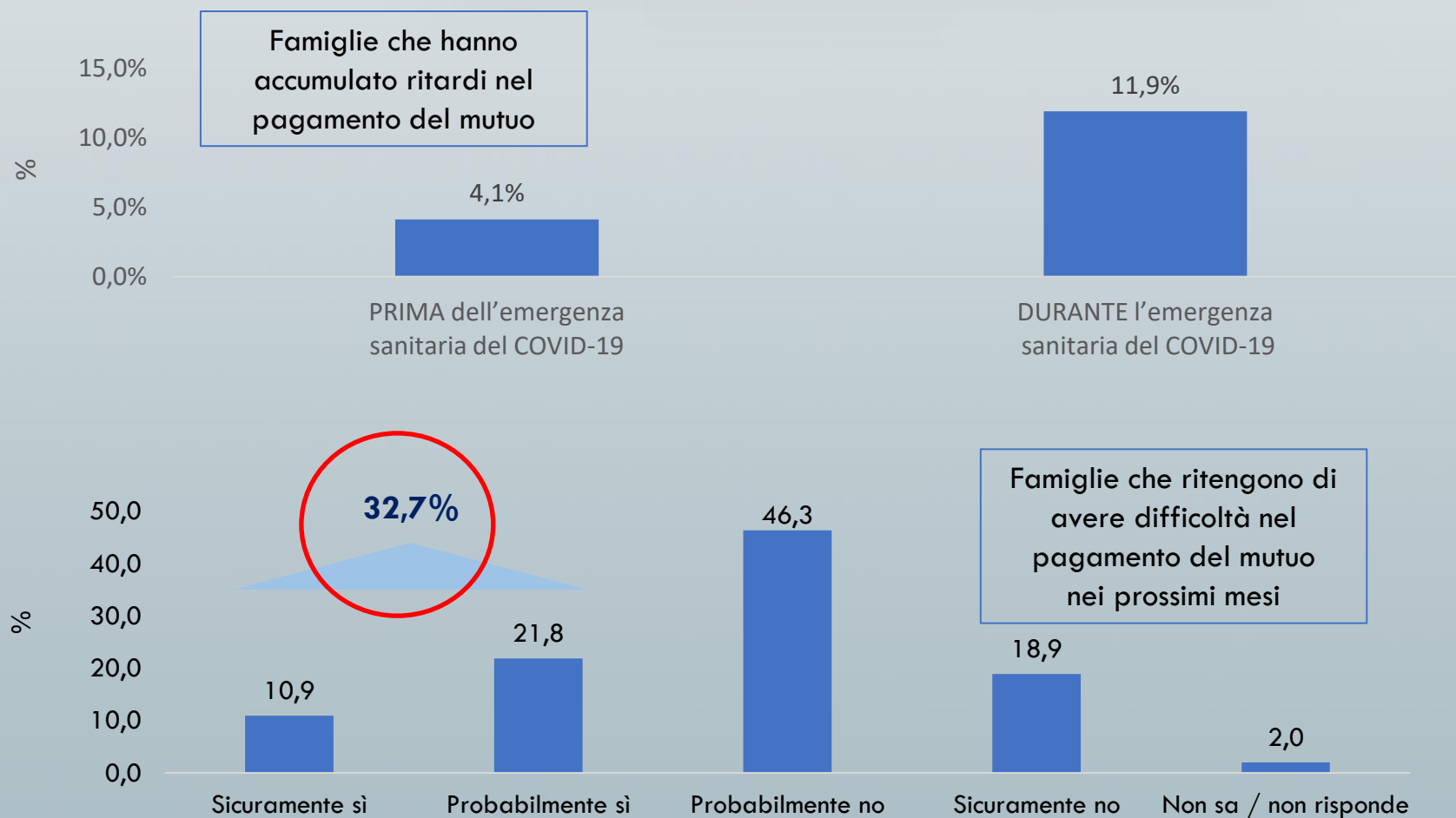
PRONTI, PARTENZA...



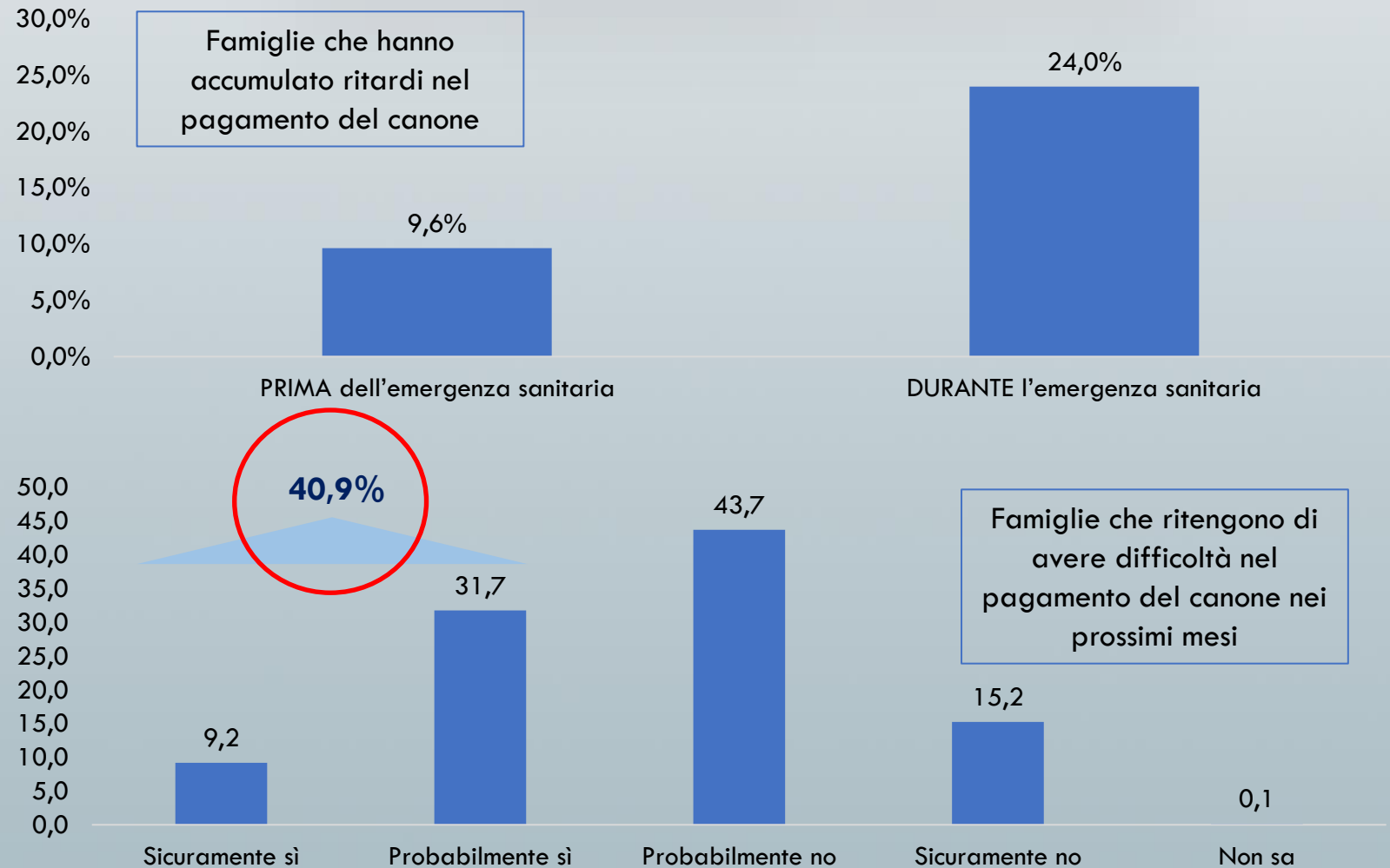


2. ATTENZIONI

SOFFERENZE MUTUO

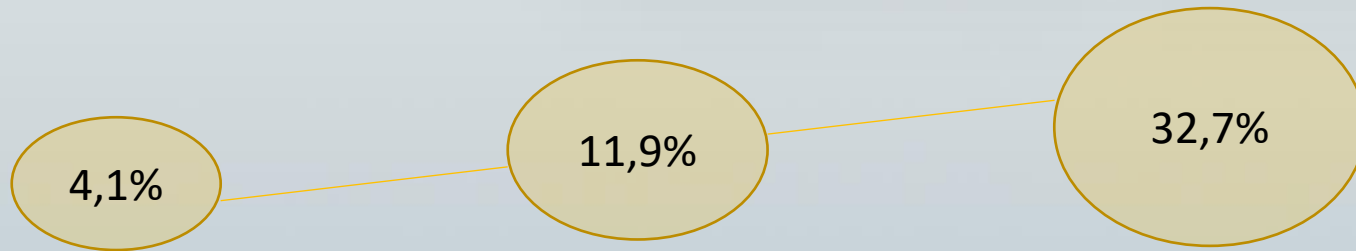


SOFFERENZE AFFITTO

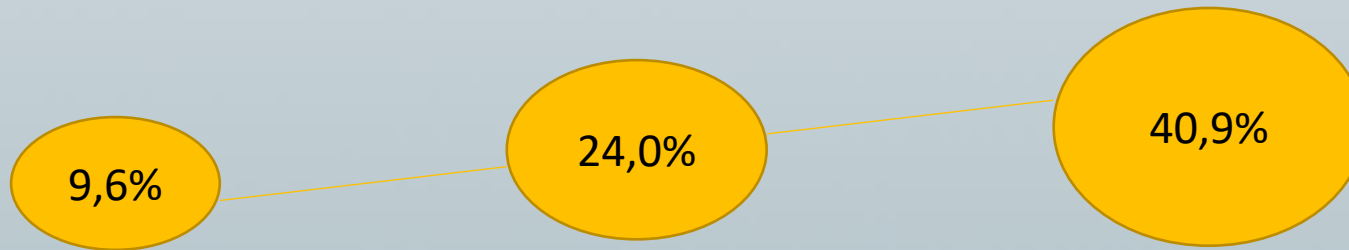


Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

DOMANDA DEBOLE



**SOFFERENZE
MUTUO**



**SOFFERENZE
AFFITTO**

20 mln
Italia

70 mln
Europa

DISAGIO

ATTESE SOCIALI « MINIME »



«COSTO ZERO» PER LA FAMIGLIA



«CHIAVI IN MANO» PER IL CONDOMINIO



NESSUN «RISCHIO CONTRIBUENTE»

INCERTEZZE

→ EDIFICI PLURIFAMILIARI
MONOPROPRIETARI

→ EDIFICI RESIDENZIALI
PUBBLICI



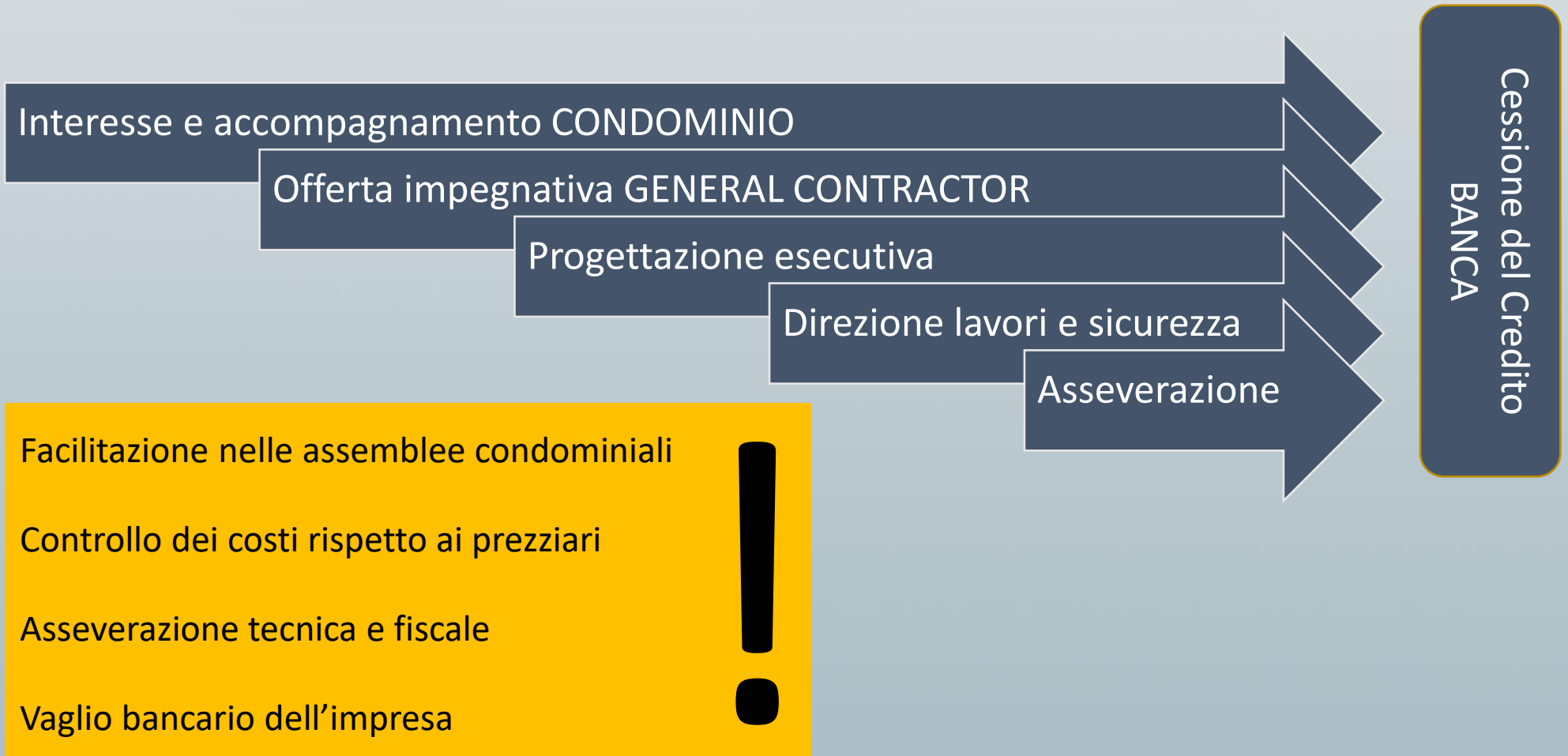
20 NOVEMBRE

Annuncio di n-esima
circolare Agenzia Entrate



3. BUSINESS

PROCESSO SUPERBONUS 110%



A MISURA DI PMI

- ☐ **CONTRAENTE UNICO** di tutte le attività contenute nella presente offerta
- ☐ **REALIZZAZIONE LAVORI** (3 mesi per avviare il cantiere e 6 mesi per chiudere il cantiere)
- ☐ **AMMINISTRAZIONE e RENDICONTAZIONE**

GENERAL CONTRACTOR



- ☐ **COORDINAMENTO** delle attività tecniche di progettazione preliminare (offerta vincolante), progettazione esecutiva, direzione lavori e sicurezza, asseverazione tecnico-finanziaria-fiscale, cessione del credito
- ☐ **CONTROLLO** del rispetto del capitolato lavori e dei risultati raggiunti per l'ottenimento dei benefici connessi al Superbonus
- ☐ **SUPERVISIONE e ASSISTENZA** gestionale, tecnica e legale per la corretta applicazione delle prescrizioni normative

ARRANGER



VANTAGGI DEL MODELLO «OPERA »

1

Assicurare tutti i vantaggi previsti del Superbonus del 110% fino alla **riqualificazione a costo zero** per il condominio

**COSTO ZERO PER
LE FAMIGLIE**

2

Eseguire per Condomini, Banche, Imprese tutte le **attività complesse** previste dall'iter procedurale

**SGRAVIO
BUROCRATICO**

3

Offrire alle piccole e medie imprese edili ed impiantistiche un'alternativa ai grandi **general contractor**

**OCCASIONE PER
PMI E TERRITORIO**

VANTAGGI COMPETITIVI

➤ TEMPO

- OFFERTA IMPEGNATIVA
- AVVIO E CHIUSURA CANTIERE

➤ PROCESSO

- GESTIONE
- TEMPO DI AVVIO E CHIUSURA CANTIERE

➤ COMPUTO

- SOGLIA MASSIMA DETRAIBILE
- COSTO DA «PREZZIARIO»

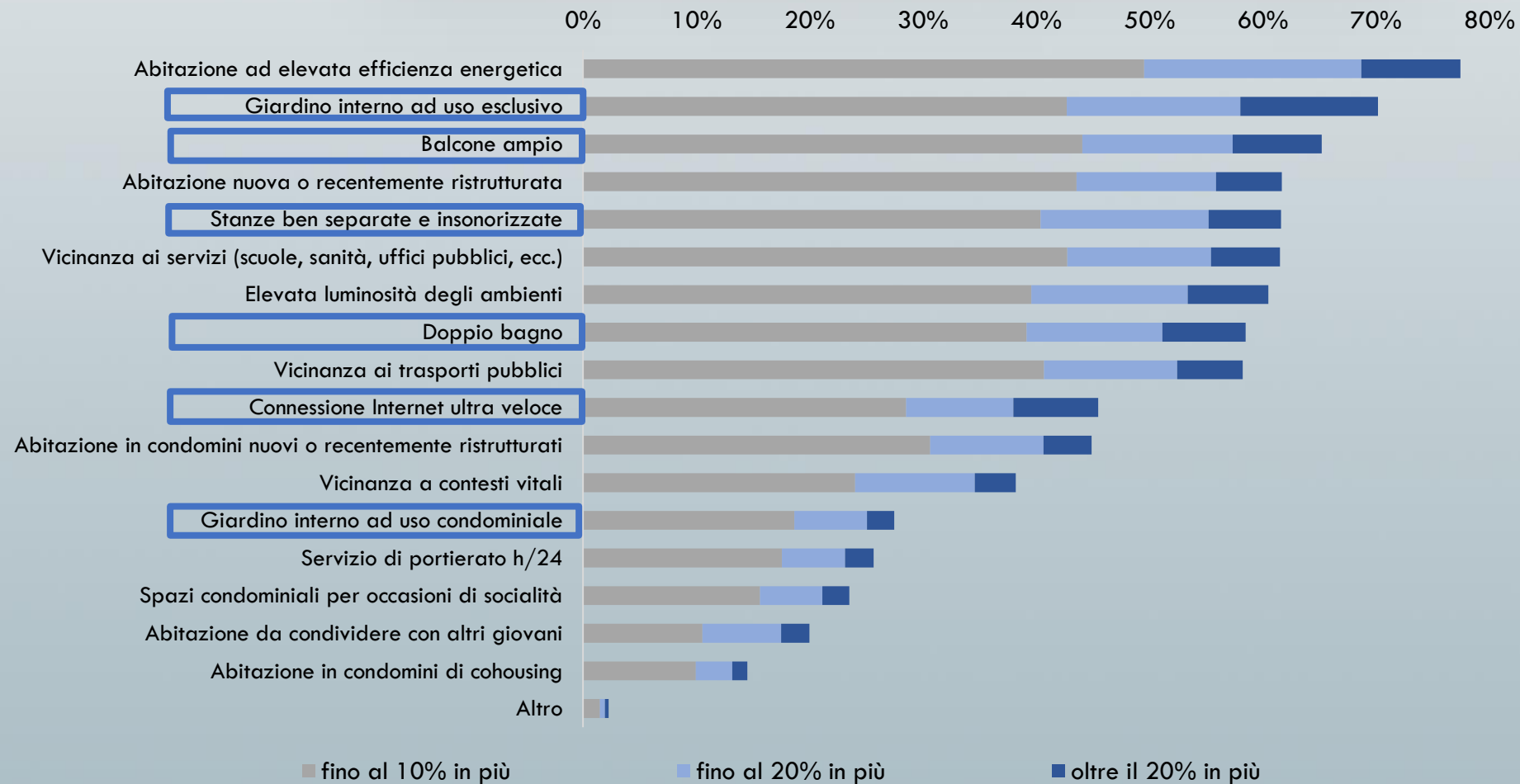
➤ CESSIONE CREDITO

- «BENE VISUM» DELLA PROGETTAZIONE
- «RATING»IMPRESA



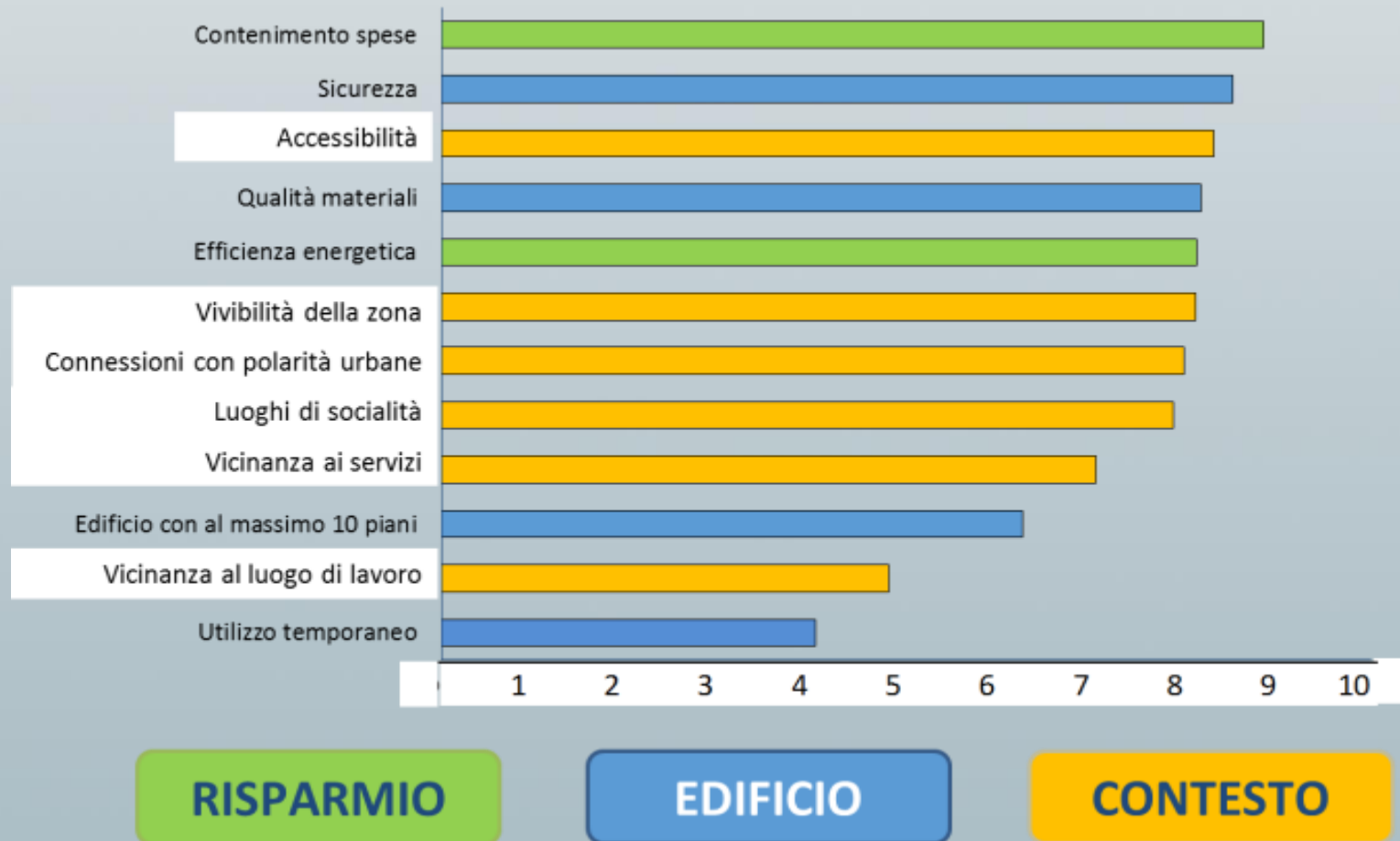
4. BONUS CASA O BONUS CITTÀ?

DALLA DOMANDA DI CASA...



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

... ALLA DOMANDA DI ABITARE



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

DAL CONDOMINIO AL QUARTIERE

Lunedì 12 Ottobre 2020 Il Sole 24 Ore

enel x

ENERGY
SOLUTION
TEP
a Snam company

eni
gas e luce

RIGENERAZIONE DI CLASSE A

UN PROGETTO PAESE
DURANTE IL COVID-19

A cura di

AUDIS
Associazione Aree
Urbane Dismesse

Nomisma

euregio

L&M2

A&A DENTONS

18

.casa

Riqualificazioni

Un progetto di Audis con Enel X, Snam ed Eni punta a unire gli incentivi fiscali sul risparmio energetico alle partnership pubblico-privato per la rigenerazione di intere zone di alcuni Comuni piccoli e grandi

Da Prato a Ferrara così tutto il quartiere passa in classe A

Paola Pierotti

Ferrara, Bologna e Prato. Sono questi i tre comuni italiani che hanno aderito per primi alla proposta di Audis (Associazione aree urbane dismesse) di finanziare con un partenariato pubblico-privato la transizione green delle città, facendo tesoro del dibattito sugli incentivi per l'efficienza energetica (eco e sisma bonus, e superbonus del 110%) e di quello sull'uso delle risorse del Recovery Fund.

Si punta ad interventi che simultaneamente tengano conto della riqualificazione energetica degli immobili (della componente edilizia e degli impianti), della riduzione di vulnerabilità sismica, dell'accessibilità e del miglioramento del contesto urbano. Progetto innovativo che prevede la partecipazione delle amministrazioni locali con player del settore, che in prima battuta sono stati individuati in tre partner di scala nazionale, Enel X, Eni Gas & Luce e Tep Energy Solution (Snam), con l'intento di supportare i Comuni perché diventino promotori e coordinatori (anche eliminando costi gestionali) per ottenere benefici collettivi in termini di qualità urbana.

«La sfida – spiega il presidente Audis Tommaso Dal Bosco – è quella di riuscire a guidare la trasformazione energetica, con grandi capacità finanziarie e fiscali ma, soprattutto, tecnologiche e industriali, che consentano di proporsi come pivot di operazioni importanti con risvolti oltre che economici, anche sociali, ambientali e di innovazione industriale».

Audis ha concentrato il suo impegno sulla considerazione che la regia pubblica deve rimanere centrale: «Bene far ripartire l'economia, ma

con innovazione. Non basta procedere condominio per condominio – spiega Marco Marcatili, coordinatore operativo del progetto per Audis e responsabile sviluppo di Nomisma – ipotizziamo di partire da spicchi di città dove si possa costruire un progetto pubblico che tenga conto di tutti gli interventi che possono beneficiare dei bonus nazionali, con l'intento di rilasciare, grazie all'economia di scala, anche del valore nel quartiere».

«Verso la città in classe A» è lo slogan scelto da Audis, che guarda con interesse a edifici di proprietà pubblica (uffici, scuole, biblioteche) e a quartieri dove dovrebbero essere attivate forme di intervento in ottica multi-stakeholder. A Prato si lavorerà sul tema dell'economia circolare, a

Bologna grande attenzione alle aree dismesse, a Ferrara focus sull'edilizia residenziale pubblica. In generale, commenta Dal Bosco, «si cercherà di uscire dalla logica della rigenerazione di contenitori, entrando in quella di area o quartiere, anche con l'ausilio della partecipazione da parte dei cittadini». Entro l'autunno è prevista la presentazione pubblica dell'iniziativa che il Sole 24 Ore anticipa oggi.

«Da tempo Eni gas e luce persegue l'obiettivo di evolversi da fornitore di gas ed elettricità a un vero e proprio energy advisor del cliente. È in linea con questa strategia la soluzione Cap-potto Mio dedicata alla riqualificazione energetica e sismica degli edifici che, anche grazie alle opportunità offerte dagli incentivi – spiega Giorgia

Avanguardia.
Ferrara è una delle prime città, con Bologna e Prato, coinvolte nel progetto di riqualificazione di Audis



ACCORDO IN EMILIA-ROMAGNA

Nomisma con Ance per il 110%

Secondo un'indagine Nomisma, prima del Decreto Rilancio le famiglie potenzialmente interessate alla ristrutturazione della propria abitazione erano stimate in 6,3 milioni, ma con l'arrivo e l'attuazione del Superbonus il target è almeno raddoppiato a 12,5 milioni.

«Tuttavia – si legge in una nota di Nomisma – la riqualificazione energetica e sismica nel mondo dei condomini e le istanze normative previste dal Superbonus del 110% presentano una complessità tecnica e un iter procedurale tali da rischiare di non consentire il coinvolgimento delle piccole-medie imprese e la diffusione del bonus eccezionale a tutte le famiglie». Da qui l'idea di

scendere operativamente in campo anche come *arranger* di tutto il processo del Superbonus (con la struttura Nomisma Opera), siglando nello specifico un accordo con Ance Emilia per i territori di Bologna, Ferrara e Modena, affiancando le imprese e supportando contemporaneamente condomini, imprese e finanziatori nella gestione di un processo.

«Un'iniziativa come altre avviate in tutto il Paese che sta aggregando istituti di credito, società di consulenza e imprese. Non ultimi i professionisti concretamente in attesa di poter sciogliere i nodi legati alle questioni tecniche».

—P. Pic.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fontana, responsabile Energy Services (Eisco) di Eni gas e luce – permette di attualizzare subito i benefici economici per il cliente grazie alla cessione del credito d'imposta. La proposta di Audis è un'altra opportunità che richiede il supporto di una pianificazione strategica a livello istituzionale e di un'adeguata organizzazione delle regole d'ingaggio per il coinvolgimento sinergico degli operatori di settore». La riqualificazione energetica e sismica degli edifici è essenziale per la rigenerazione delle città, ma da sola non è sufficiente. «Per renderla possibile – aggiunge Cristian Acquastapace, ad di Snam4Efficiency – è necessario progettare gli interventi sulla scala del quartiere, con la compresen-

za di palazzi privati e pubblici, uffici e attività commerciali, e da questa alla scala urbana». In quest'ottica, il coinvolgimento delle amministrazioni locali è imprescindibile per orientare gli interventi là dove possano creare maggiori benefici per la collettività, senza tralasciare aree tradizionalmente svantaggiate come quelle di edilizia residenziale pubblica. «Siamo convinti – sottolinea Acquastapace – che i risultati più importanti per le nostre città si avranno quando i quartieri diventeranno il target di progetti di riqualificazione energetica coordinati tra gli attori pubblici e privati».

Sulla stessa linea il terzo operatore coinvolto: «Con questa collaborazione che coinvolge pubblico e privato –

commenta Emanuele Ranieri, responsabile della linea di business Vivi Meglio di Enel X Italia – sarà possibile porre le basi per attivare una serie di positive ricadute in ambito sociale, territoriale, industriale ed economico. Occorre tuttavia poter contare su un contesto idoneo e favorevole attraverso la stabilizzazione del bonus fiscali, almeno fino al 2023, al fine di riuscire a sviluppare e completare i grandi interventi di rigenerazione urbana anche attraverso la semplificazione delle attività burocratiche necessarie, l'informatizzazione degli enti locali, genio civile, catasto e l'estensione del Superbonus a beneficio anche dei soggetti teso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

UNA PROPOSTA DI CITTÀ IN CLASSE A

INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL QUARTIERE	MICRO-OPERE E SERVIZI DI QUALIFICAZIONE DEL CONTESTO	STRUMENTO PROCEDURALE
DETRAIBILI DA SUPERBONUS 110%	10% EXTRA SUPERBONUS Da marginalità del «grande player»	PPP (condomini privati) o APPALTO (condomini pubblici) + ACCORDO URBANISTICO



Grazie per l'attenzione

ECONOMISTA E
RESPONSABILE
SVILUPPO

**MARCO
MARCATILI**

marco.marcatili@nomisma.it
Mob. 346.5027430