



**INCHIESTA**

# I dubbi del CNI sul nuovo Decreto Superbonus

Può il nuovo Decreto risolvere le problematiche attualmente esistenti e contribuire a evitare danni e contenziosi? Ce ne parla Remo Giulio Vaudano, Vicepresidente Vicario del CNI, evidenziando come, per i numerosi cantieri in avanzato stato di esecuzione, la semplice concessione di qualche mese in più per concludere i lavori sarebbe stata sufficiente per poter completare molti interventi rimasti bloccati

PAG. 2



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



134083



# SUPERBONUS



a cura di Patrizia Ricci

## I dubbi del CNI sul nuovo Decreto Superbonus

Può il nuovo Decreto n. 212/2023 risolvere le problematiche attualmente esistenti e contribuire a evitare danni e contenziosi? Ce ne parla Remo Giulio Vaudano, Vicepresidente Vicario del CNI, evidenziando come, per i numerosi cantieri in avanzato stato di esecuzione, la semplice concessione di qualche mese in più per concludere i lavori sarebbe stata sufficiente per poter completare molti interventi rimasti bloccati e ribadendo la mancanza di un piano generale programmatico per il risanamento del patrimonio edilizio

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023, il Decreto Legge n. 212 recante "Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77", introduce l'ultima di una lunga serie di modifiche alle norme del "Superbonus 110%", oltre ad altre novità sulle opzioni alternative alle detrazioni fiscali e sui bonus barriere architettoniche. Con l'approvazione del cosiddetto decreto-legge *ad hoc* "salva Superbonus", veniva infatti raggiunto un accordo sui bonus edilizi, in base al quale, secondo quanto si legge nel testo definito dal Governo, continuerà a esistere il bonus al 70% per tutti coloro che proseguiranno i lavori nel 2024 ed è prevista una sanatoria che permetterà di evitare la restituzione delle somme per tutti coloro che non hanno completato i lavori entro il 31/12. Il bonus edilizio al 110% resterà comunque in vigore per coloro che hanno reddito basso e non hanno completato i lavori.

Il provvedimento, che è entrato in vigore il 30 dicembre e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge, interviene sulla disciplina del Superbonus con l'obiettivo di trovare una soluzione per i contribuenti che avessero interventi in corso di realizzazione alla data del 31 dicembre 2023.

Tuttavia, secondo il parere di molte Associazioni di categoria, l'attuale decreto non risolverebbe nessuna delle imponenti criticità emerse negli ultimi mesi. Le stesse lamentano il fatto che, finora, le richieste di tutto il setto-

re, comprese quelle di chi opera nella fase progettuale e di asseverazione degli interventi, sottoposte ripetutamente all'attenzione dell'Esecutivo, siano rimaste colpevolmente inascoltate. In Commissione Finanze della Camera sono stati presentati circa 130 emendamenti al "Decreto Superbonus" n. 212/2023.

In proposito, anche il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) si domanda se effettivamente il nuovo Decreto sia in grado di risolvere le problematiche esistenti e contribuisca a evitare danni e contenziosi, sottolineando come con l'attuale versione del decreto "le pressanti richieste degli operatori però non sono state soddisfatte e si teme fortemente che molti di quelli che avevano avviato gli interventi e che si sono improvvisamente scontrati con il problema del blocco della cessione dei crediti, non troveranno adeguate soluzioni", come si legge nel comunicato uscito a seguito della pubblicazione del decreto. Approfondiamo con **Remo Giulio Vaudano**, Vicepresidente Vicario del CNI, i dubbi e le perplessità del CNI in merito a quanto stabilito con il Nuovo Decreto su Superbonus, cessione del credito e barriere architettoniche. (Articolo chiuso in redazione nel mese di gennaio 2024, ndr.).

### SUPERBONUS PER LAVORI IN CORSO AL 31 DICEMBRE 2023

L'art.1 del DL 212 prevede, a favore di tutti i soggetti e relativamente a tutti gli interventi agevolati con il Superbonus (al 110% o al 90%), per i quali si è optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023 ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 121

del decreto-legge n. 34/2020 (ovvero, in base a SAL emessi sino al 31 dicembre 2023), che non si decada dall'agevolazione fruita in relazione ai lavori eseguiti sino al 31 dicembre 2023, anche qualora i medesimi interventi non vengano ultimati e anche se tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020.

In base a questa disposizione, se entro il 31 dicembre 2023 sono stati effettuati stati di avanzamento lavori ufficiali (SAL), l'Agenzia delle Entrate non potrà recuperare le detrazioni spettanti, anche se non è stato raggiunto il requisito del doppio salto di classe energetica. Tuttavia questa norma, che opportunamente introduce un tentativo di prevenire possibili contenziosi tributari tra i beneficiari delle agevolazioni fiscali e l'Agenzia delle Entrate, non sembra adeguata a gestire o limitare i contenziosi tra i committenti e gli appaltatori.

"Il decreto n. 212 non rappresenta certamente una proroga del Superbonus che, peraltro, neanche il CNI aveva richiesto ritenendo ormai superata la stagione di questa agevolazione fiscale e più opportuno introdurre, in sostituzione, altre tipologie di provvedimenti, ma introduce una sorta di sanatoria (prevista dall'art. 1, c. 1, del D.L.) per chi non riuscirà a terminare i lavori, che esclude il recupero delle detrazioni fiscali indirette (a seguito di opzione alternativa) anche in caso di mancato raggiungimento del 'salto' di due classi energetiche, e non può essere considerata completamente soddisfacente in quanto non tiene minimamente

conto del mancato miglioramento energetico degli edifici e dei contenziosi che molto probabilmente ne seguiranno", afferma Vaudano.

"In realtà, il CNI aveva chiesto di concedere ai numerosi cantieri in avanzato stato di esecuzione qualche mese in più per concludere i lavori; tale concessione avrebbe permesso di completare molti degli interventi rimasti bloccati, anche a causa delle continue variazioni alle possibili opzioni alternative alle detrazioni fiscali (sconto in fattura e cessione del credito). Soprattutto l'interruzione della cessione del credito, in vigore dal 17/02 con il DL n. 11/2023, infatti, ha determinato l'insorgere di molti problemi tra committenti e imprese che hanno portato al blocco dei cantieri, in gran parte relativi a interventi su condomini, in attesa di comprendere l'evolversi della situazione".

Senza cessione del credito, per usufruire del Superbonus servono redditi imponibili alti per evitare l'incapienza fiscale e il bonus diventa accessibile non per tutti. Questo ha rappresentato e rappresenta tuttora un problema per molti, soprattutto nel caso dei condomini.

"Il problema principale sorge in quelle situazioni in cui, a causa della mancata proroga e del conseguente mancato completamento dei lavori entro i termini previsti, i committenti si troveranno ad affrontare una riduzione sostanziale del beneficio fiscale previsto in quanto si passa da un regime di beneficio fiscale elevato (110% o 90%, a seconda dei casi) al 70%, che era la percentuale di detrazione prevista prima dell'introduzione del Decreto-legge 212/2023. L'as-



senza di una proroga per il completamento dei lavori inciderà in maniera negativa sulla gestione finanziaria degli interventi stessi, soprattutto per chi ha pianificato i lavori basandosi sulla disponibilità del Superbonus con un orizzonte temporale più esteso e si troverà nell'impossibilità di far fronte a queste situazioni per mancata capienza fiscale. Inoltre, gli appaltatori potrebbero essere esposti a richieste di risarcimento o a contestazioni per il mancato completamento dei lavori nei tempi previsti. Su questo il decreto non si esprime. I possibili contenziosi saranno quindi numerosi e di difficile risoluzione perché in molti casi non sarà facile riconoscere le effettive responsabilità, di questo siamo certi", ribadisce Vaudano.

#### LA TUTELA DEI CITTADINI A BASSO REDDITO CHE NON HANNO COMPLETATO I LAVORI

Al fine di tutelare i cittadini con i redditi più bassi, il comma 2 dell'art. 1 del decreto prevede un contributo a favore delle persone fisiche con un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (calcolato come "quoziente familiare") che, entro il 31 dicembre 2023, abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%. Il contributo offerto dal Governo è a valere sul fondo istituito dall'articolo 9, comma 3, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, nei limiti delle risorse disponibili. I criteri e le modalità per la fruizione verranno stabiliti, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge, con un decreto del MEF, il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

"Nelle intenzioni del decreto, questo contributo dovrebbe servire a coprire il differenziale tra l'agevolazione al 110% o 90% e quella al 70% spettante nel 2024, con riferimento alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre 2024. Da questa disposizione emergono due considerazioni peculiari:

- la prima è che tale limite di reddito per le famiglie che hanno un indicatore ISEE sotto ai 15.000, calcolato quindi come 'quoziente familiare', appare estremamente basso;
- la seconda è che il contributo sarà erogato 'nei limiti delle risorse disponibili', senza che il decreto ne specifichi l'ammontare. Quindi non si ha ancora certezza dell'ammontare del contributo né di chi potrà percepirlo, non essendo un contributo a cui si accede in funzione del 'diritto' ma della capienza. Anche questo determina una situazione di incertezza che non favorisce la risoluzione dei problemi.

A questi due aspetti, si aggiungono situazioni di potenziale disparità che potrebbero generarsi all'interno del contesto condominiale, laddove siano presenti condòmini con differenze marcate in termini di reddito; essendo infatti la norma basata su un criterio di selezione in funzione di quest'ultimo, può dare origine a

situazioni discriminatorie. Anche la limitazione temporale per il riconoscimento del contributo, da gennaio a ottobre 2024, potrebbe avere un impatto significativo sull'efficacia del sostegno offerto e sulla pianificazione degli interventi da parte dei beneficiari", sostiene Vaudano.

Perplesità in merito all'efficacia del provvedimento vengono espresse anche da ANCE, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, che, in base agli ultimi dati del monitoraggio ENEA-MASE, a fronte di circa 10 miliardi di euro di lavori da terminare nei condòmini, stima in 40.000 il numero di cantieri condominiali incompiuti, per un totale di circa 350.000 famiglie coinvolte e un valore dei contratti pari a 28 miliardi di euro. Per ANCE, quindi, non solo i lavori avviati rischiano di non essere conclusi ma si acuisce fortemente il rischio di decine di migliaia di contenziosi tra condòmini e imprese e la soluzione individuata rischia piuttosto di favorire l'abbandono dei cantieri e le opere incompiute. In tal senso, il contributo offerto dal Governo, diretto a integrare l'aliquota del beneficio a vantaggio delle famiglie più bisognose, potrà avere un impatto molto limitato, pari allo 0,16% dei lavori ancora da concludere, in ragione della disponibilità finanziaria dello strumento, quantificata ad oggi in 16.441.000 euro dalla relazione tecnica al Decreto.

"Come CNI, la nostra preoccupazione è legata anche al fatto che il nuovo decreto consenta di fermare i lavori senza perdere l'aliquota al 110% o al 90%, maturata, a seconda dei casi, al 31 dicembre 2023, anche in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, sebbene tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del doppio salto di prestazione energetica. In questo caso, ci si interroga sull'opportunità di una misura fiscale che ha impegnato risorse dello Stato senza neanche raggiungere la finalità dell'efficiamento energetico per la quale è stata introdotta: non avrebbe fatto meglio il Governo a concedere qualche mese in più ai più

virtuosi per concludere i lavori, puntando a una chiusura ordinata dei cantieri in corso che salvaguardasse anche l'obiettivo del miglioramento energetico e sismico dei fabbricati interessati dai lavori? Almeno, l'ulteriore esborso di risorse avrebbe consentito di raggiungere l'obiettivo della misura", afferma Vaudano. "Inoltre, la sanatoria non tiene conto della complessa realtà tecnica che sta dietro al mondo dell'edilizia. Ci sono determinate categorie di opere nelle quali i lavori non possono essere interrotti in qualunque momento e incondizionatamente. Dalla realizzazione dei cosiddetti cappotti, alla sostituzione degli infissi, oppure, nel caso di interventi di tipo strutturale, dal rifacimento delle coperture al rinforzo di fondazioni e pilastri, i lavori necessitano di essere portati a termine per garantire condizioni minime di sicurezza ed è quindi altamente probabile che si renderanno comunque necessarie alcune opere di completamento nel 2024 i cui costi non potranno in alcun modo rientrare nel Superbonus. Il decreto non offre nessuna prospettiva a chi si trova in questa situazione in merito alla conclusione dei lavori e non prevede alcun tipo di aiuto. Chi finirà i lavori, chi ne sosterrà i costi? Queste situazioni, molto frequenti, saranno anch'esse oggetto di contenzioso. In sede di conversione del decreto, sarà opportuno chiarire come tali costi potranno essere disciplinati".

Altra questione da chiarire è la seguente: se avvalendosi della sanatoria concessa dal decreto, per la quale occorre necessariamente aver fatto un SAL al 31 dicembre 2023 che "fotografi" la situazione dei lavori che possono usufruire del beneficio al 90 o al 110%, dall'interruzione dei lavori derivi il mancato salto di classe energetica previsto dal Superbonus, in che modo le opere di completamento, da eseguire dopo tale data, possono beneficiare dei bonus ordinari, soprattutto nel caso del Sismabonus che, nella sua versione ordinaria, incentiva il salto di almeno una classe sismica dell'edificio nella sua inte-

rezza? "Anche in merito a questo aspetto il decreto non è d'aiuto. L'art. 1 del decreto fa riferimento al 'mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020', perché il Superbonus non faceva cenno alle classi di rischio sismico potendo attestare il solo miglioramento antisismico per ottenere l'agevolazione maggiorata, al contrario del Sismabonus che prevedeva percentuali maggiori di agevolazione in funzione delle classi conseguite. Perciò, mentre nel caso dell'Ecobonus è possibile accedere al bonus con gli stessi interventi realizzati in parte per ottenere il Superbonus, nel caso di Sismabonus ordinario, se è stato intrapreso un intervento di solo miglioramento, si è nelle condizioni sufficienti soltanto per avere accesso all'agevolazione minima; per avere diritto a percentuali maggiori occorre necessariamente rimodulare l'intervento al fine di conseguire almeno il salto di una classe di vulnerabilità sismica. Questo rappresenta una ulteriore criticità del dispositivo che dovrà necessitare di una specificazione da parte del Parlamento in sede di conversione. Bisognerà individuare sempre e comunque una via d'uscita che giustifichi tecnicamente il rispetto delle normative sulla base delle opere fino a quel momento realizzate".

#### SUPERBONUS AL 70% O SISMA-BONUS ORDINARIO, DAL 70% ALL'85%?

Ulteriori chiarimenti si rendono necessari anche nel complesso panorama applicativo del Superbonus al 70% e del Sismabonus ordinario nel 2024 per condòmini e edifici di unica proprietà, in relazione alla possibilità di scelta tra i due bonus. In presenza dei requisiti, sarà comunque obbligatorio utilizzare il Superbonus al 70% come prevede la prassi dell'Agenzia delle Entrate ribadita nella Circolare 13/2023 oppure potrà essere scelto il Sismabonus ordinario, in molti casi più vantaggioso, potendo andare dal 70 all'85%? "Riteniamo che l'Agenzia

delle Entrate dovrà opportunamente esprimersi su questo: se infatti la logica della circolare dell'Agenzia delle Entrate era prima evidente, oggi, data l'assenza di obbligo di utilizzo di un bonus rispetto all'altro, ipotizziamo che chi avrà eseguito i lavori nell'ottica del solo miglioramento non avrà convenienza ad accedere al bonus ordinario e quindi dovrà optare per il Superbonus al 70% e successivamente al 65%. Chi invece si troverà nelle condizioni di avere eseguito interventi con almeno il salto di una classe di vulnerabilità sismica, potrà scegliere di terminare i lavori con il bonus sismico ordinario, accedendo all'agevolazione del 75% comunque più vantaggiosa. Evidentemente, si tratta di un'ulteriore possibile emendamento da valutare di intesa con l'Agenzia delle Entrate nell'ambito della Commissione di monitoraggio a cui partecipiamo come CNI".

#### MISURE SU CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA IN CASO DI PIANI DI RECUPERO

A partire dalla data di entrata in vigore del decreto-legge, si esclude la possibilità di cessione del credito d'imposta prevista dal DL 11/2023 nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici relativi alle zone sismiche 1-2-3 compresi in piani di recupero di patrimoni edilizi o riqualificazione urbana per i quali non sia stato richiesto, in data antecedente, il relativo titolo abilitativo. Inoltre, con l'art. 3 del DL 212 si introducono dei limiti alle spese sostenute per gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-terdel D.L. 34/2020, riducendone anche l'ambito di applicazione.

"Anche questi due interventi - commenta Vaudano - possono creare dei problemi, in quanto introducono dei limiti che prima non c'erano a seguito dei quali si prefigurano una serie di ripercussioni. Nel primo caso, la modifica apportata dal decreto rischia di bloccare alcune iniziative in corso, ad esempio, per quelle aree per le quali era stato approvato un piano di recupero, ma ancora non si era presentato il titolo edilizio, essendo le operazioni ricadenti in piani di recupero o nei piani attuativi solitamente più lunghe degli interventi diretti; così facendo non vengono rispettati i canoni di legittimità maturati durante tutta la vigenza di una norma che chiaramente faceva riferimento a determinati presupposti. Tuttavia, anche nel secondo caso, la restrizione improvvisa e significativa della normativa potrebbe avere impatti negativi sul settore edilizio, in relazione ad accordi e pianificazioni basate sul bonus precedentemente stabilito al 75%. A nostro parere, occorrerebbe prestare maggiore attenzione nella revisione delle norme al bilanciamento tra la necessità di un utilizzo mirato delle risorse pubbliche e la protezione degli interessi dei cittadini e delle imprese, soprattutto quando si interviene su una norma primaria".





## SUPERBONUS E L'ATTESTAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE IN BASE AI PREZZARI VIGENTI

In merito alla verifica della congruità della spesa, ai fini della relativa attestazione ai sensi dell'allegato A del DM 6 agosto 2020, con la risposta n. 1 del 5 gennaio 2024, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che "debba essere effettuata al momento del sostenimento delle spese stesse utilizzando il prezzario vigente a tale data", ricordando che, "con riferimento alla detrazione (cd. Superbonus) di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (di seguito decreto Rilancio, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77), il comma 13-bis stabilisce che: *"L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzari individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica, da emanare entro il 9 febbraio 2022"*. Come, infatti, chiarito nelle circolari 8 agosto 2020, n. 24/E e 22 dicembre 2020, n. 30/E, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, in applicazione del criterio di cassa, le spese si intendono sostenute alla data dell'effettivo pagamento. In caso di sconto "integrale" in fattura (e, dunque, in assenza di un pagamento), occorre quindi fare riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore. "Comprendiamo la nota dell'Agenzia delle Entrate, ma come CNI riteniamo che debbano essere definiti dei punti di riferimento. Secondo noi, il prezzario da considerare dovrebbe essere quello vigente nel momento in cui viene presentata all'ENEA la prima richiesta di detrazione fiscale attestante il raggiungimento dello



stato di avanzamento lavori minimo del 30% dei lavori complessivi (SAL 30), nel quale l'importo dei lavori e le quantità vengono stimati mediante il computo metrico estimativo sulla base del prezzario di riferimento (prezzario regionale oppure DEI o entrambi). Dopodiché la data non dovrebbe essere più modificata, altrimenti diventa complicato gestire gli importi. Fermo restando che, esistendo i meccanismi di revisione dei prezzi, nel caso in cui i lavori si prolunghino oltre un certo periodo, ci sono altri aspetti da considerare la cui gestione andrebbe comunque discussa e definita in Commissione", spiega il vicepresidente vicario del CNI.

### LE INDICAZIONI PER UN PERCORSO FUTURO

In conclusione, "il Consiglio Nazionale Ingegneri - afferma Vaudano - si domanda se effettivamente il nuovo Decreto, nato con l'intento di risolvere le problematiche attualmente esistenti sul tema che rischiano di creare seri danni e generare una spirale contenziosi, sia sufficiente ed adeguato a tale scopo. In tal senso, come ho già ribadito, si attendono e, soprattutto, auspicano approfondimenti ed eventuali variazioni/integrazioni in sede di

conversione in Legge del Decreto. Allo stesso tempo, il decreto non prospetta soluzioni alternative al Superbonus per il futuro né dà indicazioni circa l'adozione di un indirizzo definitivo, in un'ottica di stabilizzazione delle agevolazioni fiscali nel settore dell'edilizia. Tutti gli organi competenti, la politica e le Associazioni di categoria - in questo il CNI è in prima linea fin dall'inizio - auspicano una revisione complessiva del sistema di detrazioni fiscali nel settore dell'edilizia, accorpando, per esempio, tutti i bonus sotto un'unica detrazione fiscale, o rimodulando gradualmente i meccanismi con modalità di incentivazione differenziata, in base alle classi energetiche o alle classi di rischio delle costruzioni, anche in vista di quanto prevede la Direttiva europea cosiddetta 'case green' (Direttiva EPBD) perché è evidente come sia impensabile raggiungere tali obiettivi sulle prestazioni energetiche degli edifici senza un piano generale programmatico per il risanamento del patrimonio edilizio e un sistema di misure stabili e di incentivi che contribuisca alla realizzazione delle opere di efficientamento energetico con una prospettiva di lungo termine. In considerazione dello stato del patrimonio immobiliare esistente,

tuttavia, ciò che maggiormente ci preoccupa come CNI è legato alla mancanza di visione programmatica per una sua modernizzazione, in termini di miglioramento delle condizioni di comfort interno, di efficientamento energetico, di contenimento dei consumi e di miglioramento della qualità statica degli edifici, che dovrebbe impegnare il Paese intero per i prossimi decenni. Gli obiettivi delineati nella Direttiva Europea e i principi ai quali gli Stati devono adeguarsi sono chiari e molto validi, a mio avviso. Come vadano affrontati in Italia non è ancora dato saperlo. Da tempo il Consiglio Nazionale degli Ingegneri auspica un piano di lungo respiro che dia indicazioni in tal senso, intervenendo con strumenti più articolati che non però potranno essere tutti a carico dello Stato così come dei privati. Occorre quindi capire qual è l'entità economica che lo Stato potrà mettere in campo nei prossimi anni, per calibrare i possibili bonus in base alle risorse disponibili, e affidare la quota restante alle capienze dei privati, per chi può permetterselo, oppure a strumenti di tipo agevolato, come ad esempio i mutui. Soprattutto bisognerà delineare una strategia di intervento, ipotizzando delle fasi di studio, partendo dai dati reali che descrivono e fotografano ad oggi la situazione del patrimonio esistente. Dati che al momento non abbiamo. Gli unici disponibili sono quelli forniti da ENEA in relazione alle attestazioni di prestazione energetica che, per quanto preziose, si riferiscono ai soli edifici soggetti a compravendite e/o locazioni. Sul resto del patrimonio edilizio - parliamo di circa 13 milioni di edifici - non abbiamo dati certi, potendo fare soltanto delle ipotesi. Questa prima fase di studio è indispensabile per affrontare concretamente il tema complesso del sistematico risanamento energetico e sismico del nostro patrimonio, che dovrebbe impegnare il Paese in una prospettiva di interventi di medio e lungo termine", conclude Vaudano.

