



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'ambiente,
dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC

Ufficio federale dell'energia UFE
Divisione Economia energetica

Agosto 2015

Efficacia degli incentivi fiscali per il risanamento energetico di edifici e possibili ostacoli nel relativo finanziamento

Riassunto

Committente:

Ufficio federale dell'energia (UFE), 3003 Berna

Mandatario:

Interface Politikstudien Forschung Beratung, Lucerna

Autori:

David Walker, ingegnere forestale diplomato PF (direzione del progetto)

Milena Iselin, sociologa diplomata

Stefan Rieder, Dr. rer. pol.

Ueli Haefeli, Prof. Dr.

Gruppo di accompagnamento:

Lukas Gutzwiller, Ufficio federale dell'energia (UFE)

Simon Iseli, Ufficio federale dell'energia (UFE)

Olivier Meile, Ufficio federale dell'energia (UFE)

Klaus Riva, Ufficio federale dell'energia (UFE)

Lukas Schneider, Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC)

La responsabilità del contenuto è degli autori.

Reperibilità della documentazione

La documentazione può essere scaricata (gratuitamente) dal sito:

<http://www.ufe.admin.ch>

UFE > Temi > Politica energetica > Rapporti

Ufficio federale dell'energia (UFE)

Mühlestrasse 4, CH-3063 Ittigen. Indirizzo: CH-3003 Berna

Tel. +41 58 462 56 11, Fax +41 58 463 25 00

contact@ufe.admin.ch, www.ufe.admin.ch

RIASSUNTO, CONCLUSIONI, RACCOMANDAZIONI

PREMESSA

La Svizzera prevede la possibilità di incentivare il risanamento energetico di edifici appartenenti a privati per mezzo di deduzioni fiscali. Studi precedenti risalenti agli anni Novanta criticavano le carenze del sistema delle deduzioni fiscali per quanto riguarda l'efficienza, l'efficacia e l'equità. Nel progetto del 28 settembre 2012 per la procedura di consultazione concernente la Strategia energetica 2050, il Consiglio federale aveva proposto due modifiche del diritto tributario:

- *introduzione di uno standard minimo per la deduzione fiscale*: in futuro, gli investimenti miranti al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente potranno essere oggetto di deduzione fiscale solo nel caso in cui un immobile presenti un determinato standard energetico minimo, oppure lo raggiunga grazie a tali investimenti. L'amministrazione delle contribuzioni ha la facoltà di verificare detto standard mediante il Certificato energetico cantonale degli edifici (CECE);
- *ripartizione dei costi di investimento su diversi periodi fiscali*: in futuro, nel settore degli immobili privati, i costi di investimento destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente non completamente deducibili nel periodo fiscale corrente, verranno tenuti in considerazione nei due periodi successivi. In questo modo si incentiva il risanamento globale anziché quello parziale realizzato in più fasi.

MANDATO

Gli studi condotti nell'ambito del presente rapporto sono stati commissionati a febbraio 2013. Il mandato di un primo studio consisteva nel chiarire le modalità di valutazione dell'efficienza e dell'efficacia dell'attuale sistema di agevolazione fiscale per le misure di risparmio energetico. Sono stati esaminati gli ostacoli finanziari esistenti nel risanamento di edifici, come i proprietari di edifici usufruiscono delle deduzioni fiscali e concretamente l'entità delle ripercussioni collaterali legate a tali deduzioni. Infine, tramite un modello semplice, è stata stimata l'efficacia energetica derivante dall'introduzione di uno standard minimo. Alla fine del 2014 e all'inizio del 2015 è stato dato l'incarico di svolgere due ulteriori studi: nel primo è stata approfondita la riduzione delle ripercussioni collaterali nelle deduzioni fiscali, attraverso l'introduzione di uno standard minimo (cfr. rapporto complementare), nel secondo sono state analizzate le caratteristiche di uno standard minimo e sono state effettuate ulteriori stime dell'efficacia energetica, in particolare in merito a una variante alternativa di standard minimo per la deduzione forfettaria (cfr. rapporto complementare).

Gli studi si sono basati anzitutto su un sondaggio sottoposto a circa 400 proprietari di edifici e di appartamenti in proprietà per piani, scelti tra 6 000 recapiti in Cantoni della Svizzera tedesca. In secondo luogo, sono stati intervistati esperti fiscali e specialisti del settore degli edifici. Successivamente si è proceduto al confronto tra i risultati

conseguiti e la vasta letteratura in materia di ostacoli nel finanziamento del risanamento energetico degli edifici. Infine, è stato sviluppato un modello che permette di stimare l'efficacia energetica di diverse varianti di uno standard minimo.

Di seguito vengono presentati i principali risultati, seguiti dalle conclusioni e da raccomandazioni.

VALUTAZIONE DELL'ATTUALE SISTEMA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Di seguito una sintesi dei risultati relativi all'efficacia dell'attuale sistema di agevolazione fiscale per il risanamento energetico di edifici privati e di appartamenti in proprietà per piani private:

- *elevato grado di conoscenza delle attuali deduzioni fiscali*: la possibilità di usufruire di deduzioni fiscali è nota alla maggior parte dei proprietari di edifici assoggettati all'imposta (87% dei partecipanti al sondaggio). L'85 per cento dei proprietari di immobili intervistati, che hanno risanato uno dei loro edifici negli ultimi dieci anni, dichiara di aver fatto valere una deduzione fiscale;
- *valutazione critica dell'efficienza e dell'efficacia delle deduzioni fiscali attuali*: l'efficienza e l'efficacia del sistema presente sono considerate basse;
- nell'attuale sistema di deduzioni fiscali, il risanamento non è legato a requisiti energetici. Tali deduzioni sostengono quindi i risanamenti che, conformemente alle norme in vigore, devono essere effettuati in ogni caso;
- spesso i risanamenti beneficiano di agevolazioni fiscali e, al contempo, sono sovvenzionati attraverso programmi di promozione statali (il 26% dei partecipanti al sondaggio, che ha effettuato risanamenti, ha ricevuto sussidi o contributi di promozione);
- vi è, inoltre, l'incentivo a svolgere il risanamento per fasi e a ripartire la deduzione dei costi su diversi periodi fiscali, anziché realizzare risanamenti globali. Il 43 per cento dei proprietari intervistati, i cui immobili sono stati rinnovati sotto il profilo energetico negli ultimi anni, ha effettuato i risanamenti a tappe al fine di ottimizzare la deduzione fiscale;
- le ripercussioni collaterali emerse dal sondaggio sono elevate e coincidono con quelle degli studi svolti negli anni Novanta: solo il 12 per cento dei partecipanti ha posticipato il risanamento a causa delle deduzioni fiscali. Un quarto degli intervistati ha realizzato un risanamento qualitativamente migliore e circa un quinto ha effettuato un risanamento più vasto. In linea di principio, sono considerati beneficiari delle ripercussioni collaterali i partecipanti al sondaggio per i quali la possibilità di usufruire di una deduzione fiscale non è stata determinante per il risanamento, né ha portato a un'anticipazione dello stesso, né a risultati qualitativamente migliori o a un rinnovamento più ampio. Dall'osservazione congiunta di questi singoli effetti emerge che il 55 per cento dei beneficiari delle ripercussioni collaterali avrebbe provveduto al risanamento anche in assenza di un incentivo finanziario della deduzione fiscale;

- secondo i calcoli dell'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC), in seguito alle deduzioni fiscali per il risanamento energetico, nel 2005 le perdite fiscali nell'imposta federale diretta e nelle imposte statali e comunali erano comprese tra 1,1 miliardi e 1,7 miliardi di franchi. Con ripercussioni collaterali dell'80 per cento, valore adottato dall'AFC, sono stati pertanto spesi dagli 0,9 agli 1,4 miliardi di franchi per misure energetiche che sarebbero state realizzate anche senza questo incentivo finanziario.

VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI MODIFICHE NEL DIRITTO TRIBUTARIO PER L'ATTUAZIONE DELLA STRATEGIA ENERGETICA 2050

Nel progetto per la procedura di consultazione relativa alla Strategia energetica 2050, il Consiglio federale aveva previsto le due seguenti modifiche del diritto tributario per attenuare gli svantaggi dell'attuale sistema di deduzioni fiscali: introduzione di uno standard minimo per beneficiare delle deduzioni fiscali e ripartizione dei costi di investimento su diversi periodi fiscali. In merito alle modifiche proposte, si possono trarre le conclusioni di seguito riportate.

Diminuzione del numero dei beneficiari delle ripercussioni collaterali

Mediante l'introduzione di uno standard minimo, può essere ridotto il numero dei beneficiari delle ripercussioni collaterali, con il conseguente aumento dell'efficienza e dell'efficacia del sistema. In linea di principio, uno standard minimo agisce attraverso due componenti:

- in primo luogo, l'entità dello standard minimo permette di stabilire le qualità e/o l'estensione da raggiungere per l'adempimento (ostacolo minimo);
- in secondo luogo, nel tempo la soglia dello standard minimo può essere aumentata progressivamente così da permettere agli assoggettati di adeguarsi alle nuove disposizioni. Dopo, l'entità dello standard minimo può essere periodicamente inasprita al fine di ridurre ulteriormente le ripercussioni collaterali e restare al passo con lo sviluppo tecnologico nel settore degli edifici.

In linea di massima è possibile introdurre uno standard minimo per i costi d'investimento effettivamente dedotti o per la deduzione forfettaria. I vantaggi della variante con lo standard minimo per la deduzione forfettaria prevalgono (cfr. rapporto complementare).

- *Portata*: secondo i calcoli attuali, i tassi di rinnovamento annuali si attestano tra lo 0,1 e il 3 per cento;
- di conseguenza, uno standard minimo per i costi di investimento effettivi avrebbe un impatto solo per una piccola parte dei proprietari, ossia per quelli i cui edifici non raggiungono lo standard e che effettuano un risanamento dai costi superiori all'importo della deduzione forfettaria;
- al contrario, uno standard minimo per la deduzione forfettaria riguarderebbe un gruppo target molto più vasto, nello specifico tutti i proprietari i cui edifici

non raggiungono lo standard e che fanno valere la deduzione forfettaria, indipendentemente dal fatto che abbiano effettuato un risanamento e, in questo caso, a prescindere dall'importo dell'investimento.

- *Conseguenze sulle ripercussioni collaterali:* una stima quantitativa della riduzione delle ripercussioni collaterali mediante l'introduzione di uno standard minimo ha mostrato che la quota dei beneficiari di tali ripercussioni diminuirebbe significativamente in presenza di incentivi fiscali. Introducendo uno standard minimo, le elevate ripercussioni collaterali, attualmente del 70 per cento e oltre, diminuirebbero a un massimo del 38 per cento (cfr. rapporto complementare);
- uno standard minimo per i costi di investimento effettivi ha un impatto immediato sui risanamenti energetici. I proprietari di edifici che non soddisfano lo standard dovrebbero investire in un risanamento più ampio e di migliore qualità per raggiungere un livello superiore allo standard. Se questo è fissato a un livello troppo elevato e se il suo inasprimento è eventualmente troppo rapido, la conseguenza potrebbe essere che i risanamenti (parziali) di entità modesta non verranno più realizzati, in quanto l'onere e i costi di investimento sarebbero eccessivi per i proprietari di edifici appena al di sotto dello standard minimo.
- l'introduzione di uno standard minimo per la deduzione forfettaria costituirebbe un "incentivo" per i proprietari di edifici che non effettuano alcun rinnovamento o si limitano a risanamenti senza impatto energetico (i cosiddetti risanamenti estetici). Teoricamente, le conseguenze positive di tale incentivo sono due: dal punto di vista energetico, nel migliore dei casi il proprietario anticipa il risanamento in programma, che realizzerà in modo più ampio e a un livello qualitativamente migliore affinché il suo edificio superi (nettamente) lo standard minimo. Fino a un eventuale inasprimento dello standard, il proprietario potrà quindi dedurre l'importo forfettario anche in assenza di investimenti. Diversamente, il proprietario realizzerà regolarmente risanamenti parziali di minore entità per raggiungere lo standard richiesto nel corso degli anni.

Efficienza energetica disponibile

Con l'ausilio di una modellizzazione matematica è stata stimata, dal punto di vista quantitativo, l'efficacia energetica legata all'introduzione di uno standard minimo (cfr. n. 3.3 e rapporto complementare). Il modello si basa sulla suddivisione della superficie di riferimento energetico del parco immobiliare secondo le classi CECE. Le modellizzazioni sono state calibrate con l'ausilio dei risultati delle Prospettive energetiche della Confederazione. In conformità con queste ultime, l'introduzione delle misure è stata rappresentata con modelli a partire dal 2016. Tuttavia, concretamente tali misure potranno essere introdotte non prima del 2017. Analogamente alle Prospettive energetiche della Confederazione, è stato calcolato uno scenario di misure con quattro varianti, ognuna con una concretizzazione diversa dello standard minimo:

- *variante 0 – assenza dello standard minimo:* nel modello della variante "zero", i tassi di risanamento sono stati fissati supponendo che non venga introdotto uno

standard minimo. I risultati di questa variante servono da riferimento per il calcolo degli effetti dello standard minimo;

- *variante 1 – presenza dello standard minimo*: in questa variante, lo standard minimo è introdotto per la prima volta nell'anno di modello 2016 per la deduzione dei costi di investimento effettivi e corrisponde alla classe CECE G. Nell'anno di modello 2021, tale standard è innalzato alla classe CECE successiva (F);
- *variante 2 – standard minimo "più severo"*: rispetto alla variante 1, in questa è implementato un inasprimento dello standard minimo più rapido e marcato. Ciò significa che già nell'anno di modello 2016 lo standard fissato corrisponde alla classe CECE D, e che cinque anni dopo passerà alla classe successiva, vale a dire la C;
- *variante 3 – standard minimo per la deduzione forfettaria*: in questo caso è stata calcolata una soluzione alternativa, nella quale lo standard minimo viene introdotto solo per la deduzione forfettaria. Tale variante è stata definita in modo tale che, a partire dall'anno di modello 2021, gli assoggettati potranno far valere la deduzione forfettaria solo nel caso in cui il loro edificio corrisponda almeno alla classe CECE D.

Il consumo energetico nel 2010, anno di avvio del modello, era pari a 198 petajoule (PJ). Nello scenario «Provvedimenti politici PP» delle Prospettive energetiche della Confederazione, il consumo energetico diminuirà a 164 PJ nel 2020 e a 133 PJ nel 2040. Le differenze tra le quattro varianti calcolate nel presente modello e le Prospettive energetiche sono minime (cfr. tabella seguente). Anche la riduzione del consumo di energia nella variante 2 (nella quale viene introdotto uno standard minimo più "severo") e nella 3 (nella quale viene fissato uno standard minimo per la deduzione forfettaria) è appena superiore rispetto alle altre varianti o alle Prospettive energetiche della Confederazione. Per quanto riguarda la variante 2, occorre inoltre tenere conto del fatto che la maggiore efficacia energetica si manifesta solo se il rapido inasprimento dello standard minimo non provoca un atteggiamento di rifiuto da parte dei proprietari di edifici.

Confronto trasversale del consumo di energia in PJ per il riscaldamento degli ambienti tra lo scenario «Provvedimenti politici PP» delle Prospettive energetiche della Confederazione e le quattro varianti degli scenari delle misure

	2010	2015	2020	2025	2030
<i>Scenario PP Prospettive energetiche 2050: consumo per il riscaldamento degli ambienti in PJ a confronto [A]</i>	196		164		133

Scenario delle misure					
Variante 0 – assenza dello standard minimo [B]					
Consumo totale per il riscaldamento degli ambienti in PJ ¹	198	184	161	142	132
Differenza rispetto a PP [A–B]			-2		-1
Variante 1 – presenza dello standard minimo [C]					
Entità dello standard: classe CECE		G	F	F	F
Consumo totale per il riscaldamento degli ambienti in PJ	198	184	160	140	130
Differenza rispetto alla variante 0 [B–C]		0	-1	-2	-2
Variante 2 – standard minimo "più severo" [D]					
Entità dello standard: classe CECE		D	C	C	C
Consumo totale per il riscaldamento degli ambienti in PJ	198	184	158	137	126
Differenza rispetto alla variante 0 [B–D]		0	-3	-5	-6
Variante 3 – standard minimo per la deduzione forfettaria [E]					
Entità dello standard: classe CECE			D	D	D
Consumo totale per il riscaldamento degli ambienti in PJ	198	184	161	138	127
Differenza rispetto alla variante 0 [B–E]		0	0	-3	-5

Fonti: calcoli interni, Prognos (2012: 138).

Onere supplementare di esecuzione

Le interviste agli esperti in materia hanno confermato i punti critici fondamentali emersi dalla consultazione del rapporto esplicativo relativo alla Strategia energetica 2050. I principali punti deboli sono il perseguimento di obiettivi extra-fiscali, la crescente complessità del sistema fiscale e la soppressione del principio di periodicità. Gli esperti in-

¹ Rispetto ai risultati dello scenario PP delle Prospettive energetiche della Confederazione, il consumo di energia della variante 0 senza standard minimo è appena inferiore. Le Prospettive energetiche non presentano un effetto evidente derivante dall'incentivo finanziario e prevedono persino una diminuzione del tasso di risanamento (Prognos 2012: 139).

tervistati ritengono che, in linea di principio, per le persone che presso un'amministrazione delle contribuzioni si occupano dell'imposizione non vi sono requisiti tecnici molto elevati per quanto riguarda le misure energetiche. Dal punto di vista del diritto tributario, si richiede solamente che il tipo di misura venga riconosciuto. Sulla base delle prove ottenute, occorre determinare se, ad esempio, un isolamento a cappotto è di nuova realizzazione o se ne ha sostituito uno già esistente. La qualità dell'isolamento non influisce sulla tassazione.

Tuttavia, le modifiche del diritto tributario potrebbero comportare un onere supplementare di esecuzione:

- *misure di accompagnamento necessarie*: le modifiche del diritto tributario devono essere accompagnate da informazioni e consulenze a favore di contribuenti, di amministrazioni fiscali cantonali e comunali, e di terzi. Inoltre lo standard minimo deve essere adeguato periodicamente e occorre verificare l'efficacia delle agevolazioni fiscali, il che comporta un certo onere supplementare;
- *onere supplementare nella tassazione*: gli esperti delle amministrazioni fiscali intervistati ritengono che il CECE sia una base per la definizione di uno standard minimo unitaria e relativamente semplice da gestire, integrabile nella tassazione senza grossi oneri. A detta degli esperti, una deroga al principio di periodicità (le deduzioni fiscali potrebbero essere ripartite su tre anni al massimo) rappresenta una grossa sfida. La complessità e l'onere della tassazione aumentano. Inoltre, sarebbe opportuno chiarire questioni inerenti alla documentazione, alla gestione delle spese originatesi in un secondo momento o alla deduzione forfettaria.

CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI IN MERITO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER I RISANAMENTI ENERGETICI

Attualmente, gli incentivi fiscali per il risanamento di edifici non sono ottimali. L'efficacia e l'efficienza ridotte, in particolare in seguito a ripercussioni collaterali elevate, influiscono notevolmente. L'attuale sistema di agevolazioni fiscali presenta, inoltre, effetti secondari negativi, come il fatto di privilegiare i proprietari con redditi elevati (che beneficino in particolar modo delle deduzioni, in quanto sono in grado di effettuare di maggiori) e il doppio sostegno a misure di risanamento (una parte di tali misure usufruisce di deduzioni fiscali e di contributi di promozione). In particolare a causa dell'impiego di cospicue risorse pubbliche, sotto forma di mancate entrate fiscali, appare urgente una modifica del sistema.

I due adeguamenti del sistema di agevolazioni fiscali proposti dal Consiglio federale nel progetto per la procedura di consultazione concernente la Strategia energetica 2050 vanno valutati separatamente.

Introduzione di uno standard minimo

L'introduzione di uno standard minimo è di facile comprensione e, secondo le stime delle amministrazioni fiscali, comporta un modesto onere aggiuntivo a livello di attuazione. Il meccanismo d'azione è semplice e facilmente adattabile (inasprimento dello

standard in base allo sviluppo tecnologico e alla reazione del gruppo target). L'introduzione di uno standard minimo permette di ridurre le elevate ripercussioni collaterali, attualmente pari o superiori al 70 per cento, a un massimo del 38 per cento (cfr. rapporto complementare).

In linea di principio è possibile introdurre uno standard minimo per la deduzione dei costi di investimento effettivi o per la deduzione forfettaria. Dalla prospettiva della politica energetica, prevalgono i vantaggi della variante di uno standard minimo per la deduzione forfettaria, in quanto coinvolge un grosso gruppo di proprietari di edifici che non investono o investono modeste cifre nel rinnovamento energetico degli edifici. Secondo le modellizzazioni matematiche, entro il 2030 circa il 90 per cento degli immobili in Svizzera apparterrà per lo meno alla classe D del CECE. Inoltre, si incentiveranno i proprietari a realizzare un'unica misura di risanamento significativa o a effettuare regolarmente misure di minore entità. Sia in riferimento all'efficienza energetica, sia nell'ottica dell'onere d'esecuzione, non sussistono differenze considerevoli rispetto a uno standard minimo per la deduzione dei costi di investimento effettivi.

Ripartizione dei costi di investimento su diversi periodi fiscali

Secondo gli esperti fiscali interpellati, tale adeguamento comporta un onere aggiuntivo non irrilevante per le amministrazioni fiscali e per i contribuenti, oltre a costituire una violazione del principio di periodicità. L'incentivo a effettuare preferibilmente risanamenti globali ha un impatto positivo dal punto di vista della politica energetica.

Raccomandazioni relative all'adeguamento dell'attuale sistema di deduzioni fiscali
Sulla base di quanto precede, si possono formulare le seguenti raccomandazioni:

- 1: adeguare necessariamente l'attuale sistema di deduzioni fiscali per i risanamenti energetici, come dimostrano l'elevato numero di beneficiari delle ripercussioni collaterali e l'entità delle perdite fiscali;
- 2: puntare, in primo luogo, sull'introduzione di uno standard minimo o sulla presentazione obbligatoria di un CECE. Nel definire lo standard minimo, prevalgono i vantaggi della variante che ne richiede uno ai fini della deduzione forfettaria;
- 3: attuare necessariamente modifiche del diritto tributario, unitamente a misure di accompagnamento, sotto forma di informazioni e consulenza al gruppo target (proprietari di edifici privati e loro intermediari), alle amministrazioni fiscali cantonali e comunali e ai servizi dell'energia a livello nazionale e cantonale. A questo proposito è opportuno il coinvolgimento delle principali associazioni;
- 4: prevedere una forma di monitoraggio e di controllo per l'attuazione. Le informazioni acquisite serviranno a gestire lo strumento (ad es. per l'inasprimento dello standard minimo) e a informare i gruppi target e i soggetti coinvolti (ad es. i contribuenti, le autorità, ecc.);
- 5: migliorare lo scambio di informazioni tra le amministrazioni fiscali cantonali e i servizi federali responsabili della promozione del risanamento degli edifici, indipendentemente dall'introduzione delle modifiche al diritto tributario

IMPORTANZA DEL FINANZIAMENTO COME OSTACOLO AL RISANAMENTO DEGLI EDIFICI

La vasta letteratura in materia e i risultati del sondaggio portano alle seguenti conclusioni a proposito delle problematiche relative al finanziamento nell'ambito della realizzazione di risanamenti di edifici:

- *secondo la letteratura in materia, nella maggior parte dei risanamenti effettuati, il finanziamento non costituisce un problema:* sulla base degli studi considerati, si trae la conclusione che il finanziamento è un fattore di minore importanza nel risanamento di edifici. Da diversi sondaggi emerge che il finanziamento di misure di rinnovamento non rappresenta un problema per la maggioranza dei proprietari di edifici. I fondi propri costituiscono la principale fonte di finanziamento. Le prestazioni proprie rivestono altresì un ruolo importante. Vari autori dimostrano che l'incentivo della deduzione fiscale per i costi di investimento relativi al rinnovamento energetico è soltanto minimo;
- *secondo la letteratura, errori nella considerazione dell'economicità e la mancanza di accantonamenti possono impedire i risanamenti:* vari autori fanno presente che, per quanto concerne il risanamento di edifici, i proprietari si basano su errate considerazioni dell'economicità. La maggior parte di questi ultimi stima troppo a ribasso l'economicità di un rinnovamento. Se è vero che molti proprietari di edifici o di appartamenti in proprietà per piani effettuano spesso accantonamenti e investimenti in fondi di rinnovamento, alla fine, i mezzi finanziari non vengono utilizzati per i risanamenti, ma diversamente;
- *i risultati del sondaggio avvalorano quelli della letteratura:* quanto emerso dal sondaggio telefonico sottoposto ai proprietari di edifici o di appartamenti in proprietà per piani, conferma gli esiti dell'analisi della bibliografia. Oltre il 90 per cento dei partecipanti che hanno effettuato un risanamento energetico del proprio edificio dopo il 2002 dichiara di non aver avuto difficoltà legate al finanziamento. Chi, nello stesso lasso di tempo, non ha provveduto a un risanamento, lo ha fatto prevalentemente per motivi legati alla costruzione: per l'85 per cento un risanamento non è necessario, in quanto le parti dell'edificio non hanno ancora raggiunto il termine del loro ciclo di vita. Soltanto il 14 per cento di questi intervistati ha dichiarato di non aver effettuato lavori di risanamento per mancanza di disponibilità finanziarie. Data l'esiguità del numero di partecipanti ad aver addotto tale motivazione, purtroppo non è stato possibile analizzare in maniera più dettagliata questo gruppo. La fonte principale di finanziamento per il risanamento di edifici è costituita di gran lunga da fondi propri (84% degli intervistati). Altre fonti importanti sono le prestazioni proprie (48% delle risposte), l'incremento dell'ipoteca (32%), i contributi di promozione (26%) o, nel caso di locatori, la rivalsa sull'affitto (24%).

CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI RELATIVE ALL'OSTACOLO DEL FINANZIAMENTO NEI RISANAMENTI DI EDIFICI

Per la maggior parte dei proprietari, il finanziamento non costituisce un ostacolo determinante nel contesto del risanamento degli edifici. Le misure di rinnovamento vengono finanziate in primo luogo per mezzo del capitale proprio, oltre al quale, a rivestire un ruolo di rilievo, sono le prestazioni proprie. Ciò è in antitesi con il dibattito politico che attribuisce una notevole importanza ai (presunti) problemi di finanziamento.

Non è, quindi, la disponibilità di mezzi il problema principale per quanto concerne il finanziamento del risanamento di edifici, quanto piuttosto il fatto che determinati soggetti non dispongano delle informazioni necessarie (ad es. per effettuare le analisi dell'economicità con i parametri corretti). Inoltre, può darsi che, disponendo di mezzi finanziari, molti proprietari di edifici diano la precedenza ad altri investimenti anziché al risanamento energetico. Difficilmente questo cambierà con le attuali agevolazioni fiscali. Occorre, piuttosto, orientare gli incentivi finanziari in modo che corrispondano al gruppo target, ad esempio sulla base del reddito e del patrimonio, oppure adeguarli in modo mirato per specifiche qualità del risanamento (come nel caso dei programmi di incentivazione tradizionali).

Sulla base di questi dati, si possono formulare tre ulteriori raccomandazioni:

- 6: dare maggiore spazio ai risultati delle basi empiriche, ampiamente disponibili, all'interno del dibattito politico, per il quale l'ostacolo riguarda la questione del finanziamento;
- 7: colmare le evidenti lacune nell'informazione dei proprietari di edifici, in particolare per quanto riguarda l'economicità delle misure energetiche, il margine di manovra nel diritto locativo e le possibilità di finanziamento, offrendo informazioni e consulenze;
- 8: occorre esaminare come poter adattare meglio, in futuro, le misure (finanziarie) di promozione nel settore degli edifici agli interlocutori che saranno effettivamente confrontati con la sfida del finanziamento.