



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



DIPARTIMENTO
D'ECCELLENZA
FRAGILITA' TERRITORIALI
2018-2022

Ricomporre i divari
Politiche e progetti territoriali
contro le disuguaglianze

Milano, 17-18/2/2020

Seconda sessione – *L'abitare*

L'intervento sul patrimonio residenziale privato come strumento di attenuazione delle disuguaglianze

Laura Daglio e Federico Zanfi

Politecnico di Milano

Antonio Perrone

Università di Palermo

Simone Rusci

Università di Pisa

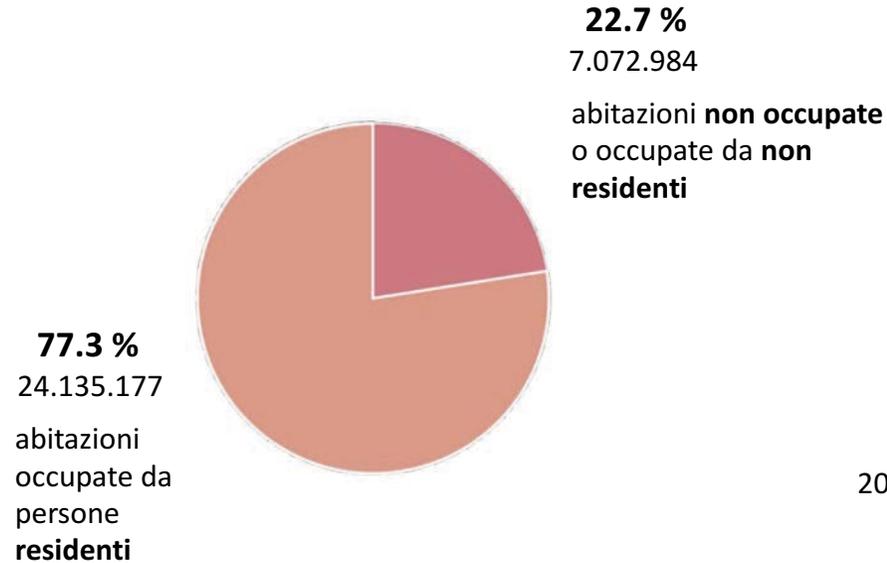
1.

**Un patrimonio tipologicamente
e territorialmente differenziato,
in un quadro sociale ed economico
in profonda ridefinizione**

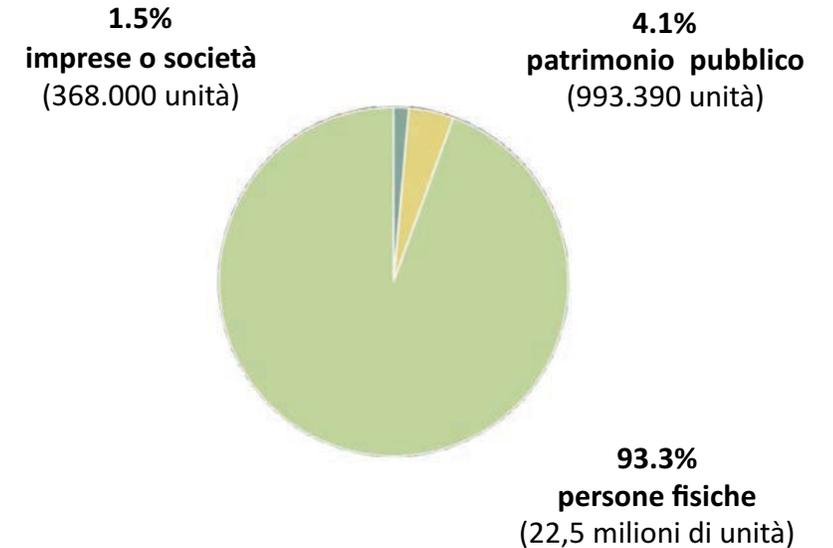
Lo stock abitativo in Italia

31.208.161 alloggi (2011)

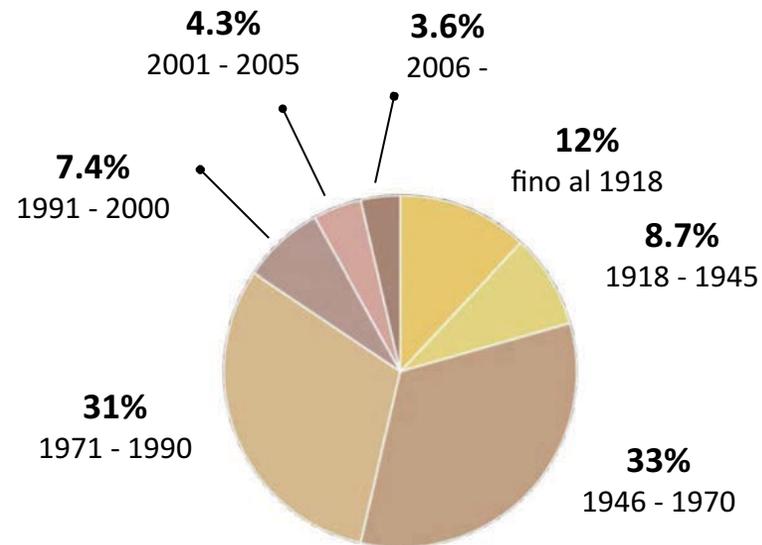
1. Occupazione (abitazioni totali)



2. Proprietà (abitazioni occupate)



3. Epoca di costruzione (edifici)



(Elaborazioni ANCE su dati ISTAT 2011)



campagna cremonese



montagna al confine tra le province di Catanzaro e Cosenza

(Google Street View)



Genova, quartiere Sampierdarena



Taranto, quartiere Italia-Montegrano

(Google Street View)



Porto d'Ascoli, distretto delle basse Marche



Manzano, distretto della sedia friulano

(Google Street View)



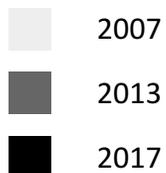
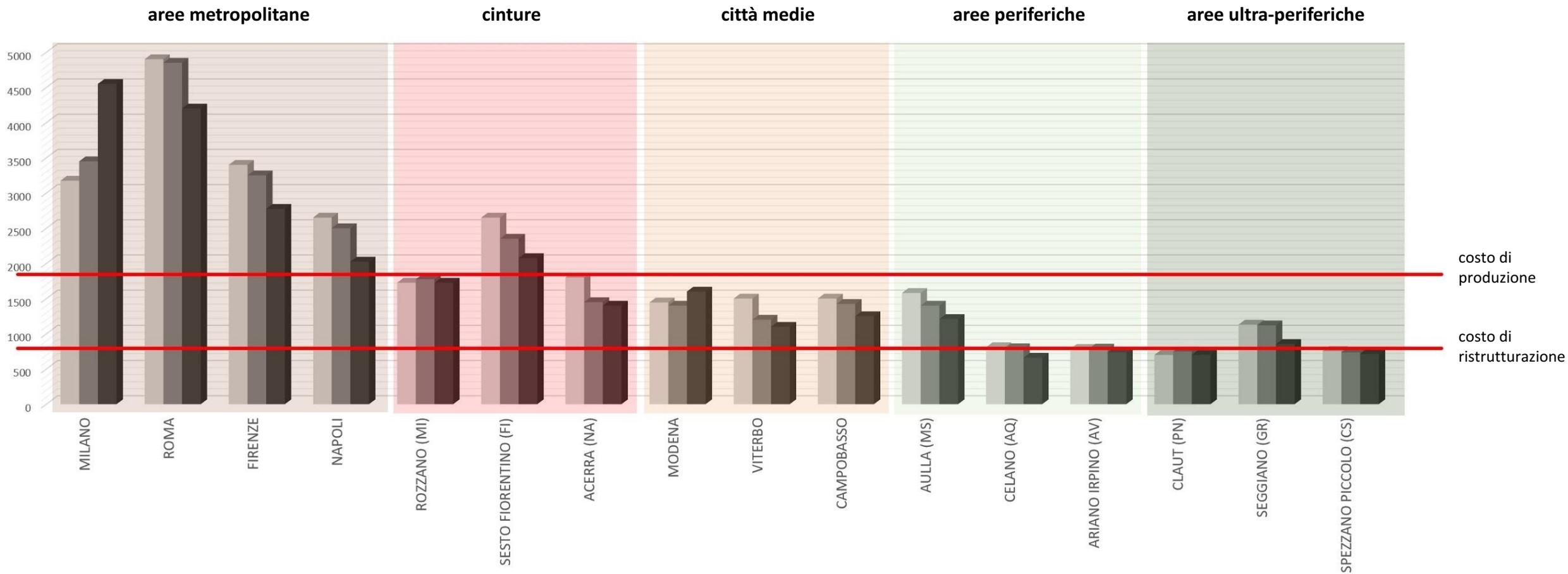
Santo Stefano Marina, litorale messinese ionico



montagna aquilana tra Avezzano e Tivoli

(Google Street View)

Disparità immobiliari nelle disparità territoriali



Andamento dei valori immobiliari

(elaborazione su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Forme di estrazione di liquidità

Prestito ipotecario vitalizio

AREE PERIFERICHE E ULTRA-PERIFERICHE

Valore dell'immobile 70.000 euro

Importo finanziabile 21.000 euro

Rata mensile interessi 81,38 euro/mese

netto mensile 35,28 euro

AREE METROPOLITANE (MILANO)

Valore dell'immobile 350.000 Importo
finanziabile 105.000 euro

Rata mensile interessi 402,50 euro/mese

netto mensile 180,83

Vendita della nuda proprietà

AREE PERIFERICHE E ULTRA-PERIFERICHE

Valore dell'immobile 70.000 euro Valore
della nuda proprietà 42.000

netto mensile 233 euro

AREE METROPOLITANE (MILANO)

Valore dell'immobile 350.000 Valore
della nuda proprietà 210.000 **netto**

mensile 1.166,66

L'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare in Italia

40,63 miliardi di euro (2018)

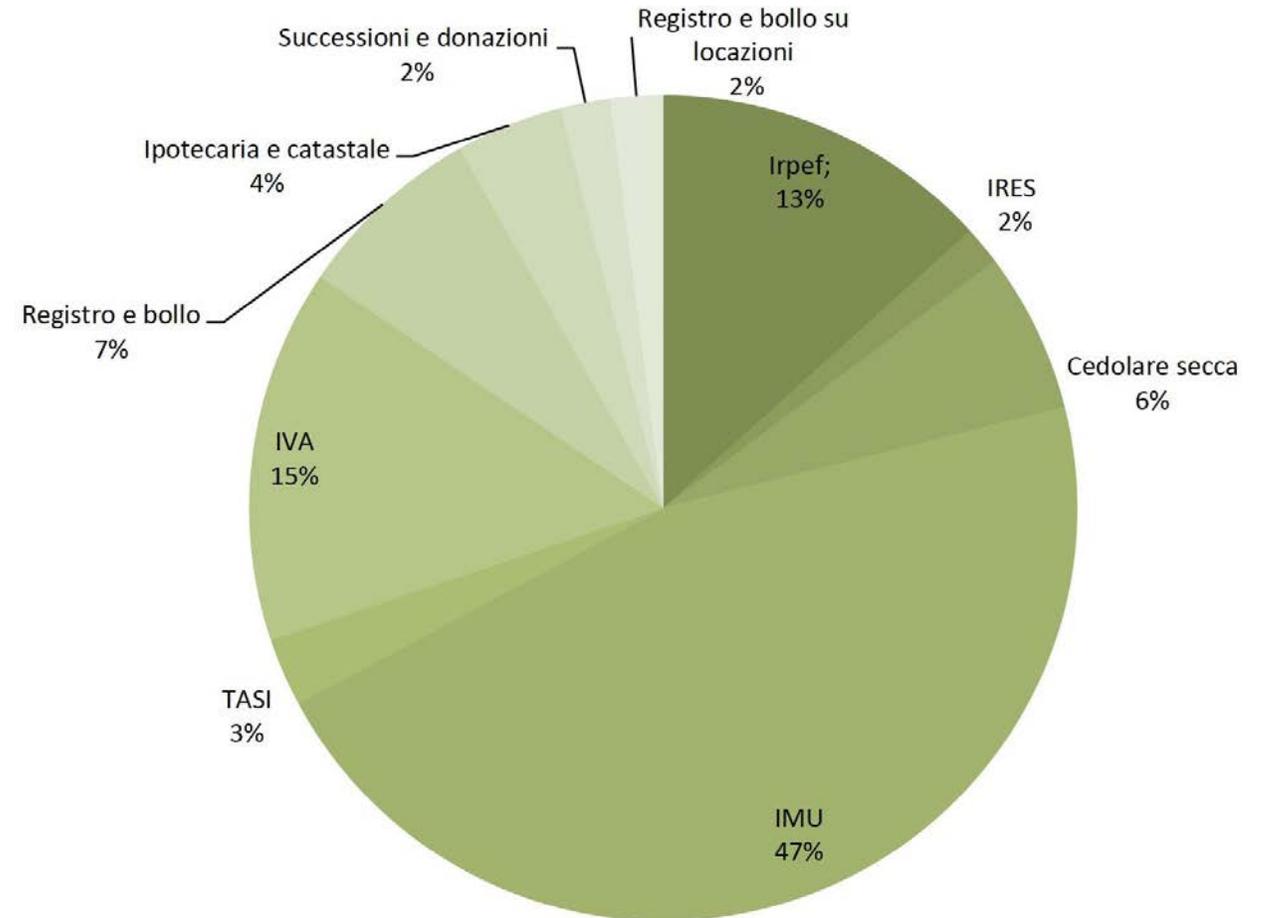
→ Imposte sul patrimonio:

- ❖ Imposta Unica Comunale
- ❖ Tassazione sui rifiuti (TARI)

→ Imposte sul reddito:

- ❖ IRPEF sul reddito da fabbricati
- ❖ IRPEF sul reddito da locazione

→ Imposte sui trasferimenti del patrimonio



Composizione (%) del prelievo sugli immobili 2018

(Elaborazioni su dati del Dipartimento delle Finanze, da MEF Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2019, vol. 5 L'evoluzione del prelievo sugli immobili in Italia*)

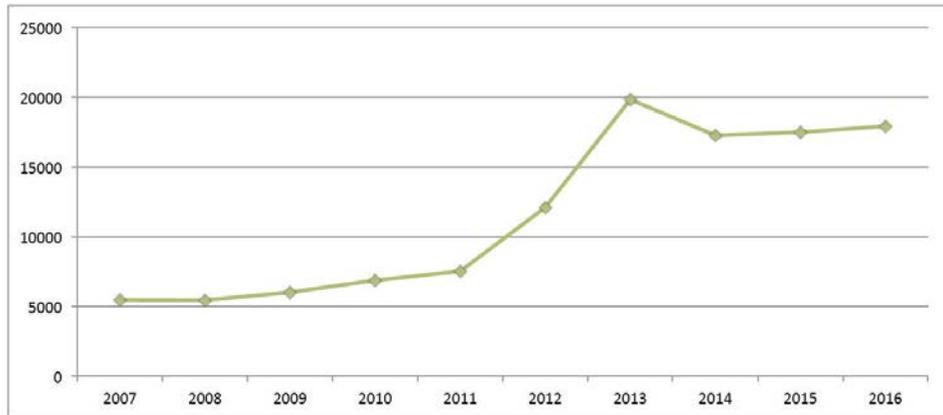
2.

**Le politiche per la riqualificazione
del patrimonio residenziale privato
e le questioni che sollevano
dopo oltre 20 anni di applicazione**

L'evoluzione normativa delle detrazioni su recupero edilizio e **riqualificazione energetica** (1998-2019)

Periodo	Riferimento Normativo	Aliquota	Limite Massimo
gennaio 1998 – dicembre 1999	Legge n. 449/1997	41%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2000 – dicembre 2001	Legge n. 488/1999, Legge n. 388/2000	36%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona per anno
gennaio 2002 – dicembre 2002	Legge n. 448/2001	36%	€ 77.468,53 per immobile per persona
gennaio 2003 – dicembre 2003	Legge n. 289/2002	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2004 – dicembre 2005	Legge n. 350/2003, Decreto legge n. 355/2003 (convertito con la legge n. 47/2004)	36%	€ 48.000 per immobile per persona
gennaio 2006 – settembre 2006	Legge n. 266/2005	41%	€ 48.000 per immobile per persona
ottobre 2006 - giugno 2012	Decreto legge n. 223/2006 (convertito con la legge n. 248/2006), Legge n. 296/2006, Legge n. 244/2007, Legge n. 203/2008, Legge n. 191/2009, Legge n. 220/2010, Decreto legge n. 201/2011 (convertito con legge n. 214/2011)	36%	€ 48.000 per immobile
gennaio 2007 – giugno 2013	Legge n. 296/2006, legge 244/2007, legge 220/2010, Decreto Legge 201/2011 (convertito con la legge 214/2011) e Decreto Legge 83/2012 (convertito con la legge n.134/2012)	55%	
giugno 2012 – dicembre 2016	Decreto legge n. 83/2012 (convertito dalla legge n.134/2012), Decreto legge n. 63/2013 (convertito con legge n.90/2013), Legge n. 147/2013, Legge n. 190/2014, Legge n. 208/2015	50% (65% per interventi di adozione di misure antisismiche dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016)	€ 96.000 per immobile
giugno 2013 – dicembre 2016	Decreto Legge n. 63/2013 e successive modifiche con legge n. 147/2013, n. 190/2014 e n. 208/2015	65%	
da gennaio 2017	Legge n. 232/2016, art. 1, comma 2, lettera c), Legge n. 205/2017, art. 1, comma 3, lettera b), Legge n. 145/2018, art. 1, comma 67, lettera b	50% (dal 50% con misure variabili per interventi di adozione di misure antisismiche)	€ 96.000 per immobile
	Decreto Legge n. 63/2013 modificato da legge n. 232/2016, n. 205/2017 e n. 145/2018, n. 169/2019	65% e altre aliquote variabili	
da gennaio 2019	Legge n. 169 del 2019	90% recupero facciate esterne edifici zona A e zona B	

L'impatto economico delle misure di incentivazione



Importo delle spese in migliaia di euro per lavori di ristrutturazione edilizia, anni 2007-2016

Da: MEF Agenzia delle Entrate, *Gli immobili in Italia 2019, vol. 5 L'evoluzione del prelievo sugli immobili in Italia.*

Investimenti in rinnovo complessivi e incentivati

Elaborazione Cresme su fonti varie, da: Camera dei Deputati, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione, 2019.*

	Investimenti privati in rinnovo edilizio (valori correnti)		Investimenti veicolati dagli incentivi fiscali (valori correnti)			
	Totale edifici Residenziali e Non residenziali (milioni €)	di cui in edifici residenziali (milioni €)	Domande presentate	Totale (milioni €)	% su totale rinnovo	% su rinnovo Residenziale
1998	39.961	26.222	240.413	3.385	8,5%	12,9%
1999	42.998	28.801	254.989	3.590	8,3%	12,5%
2000	47.415	31.940	273.909	4.392	9,3%	13,7%
2001	48.847	32.669	319.249	5.119	10,5%	15,7%
2002	49.084	32.819	358.647	5.750	11,7%	17,5%
2003	49.506	33.415	313.537	5.666	11,4%	17,0%
2004	51.164	34.691	349.272	4.888	9,6%	14,1%
2005	52.943	36.091	342.396	6.848	12,9%	19,0%
2006	55.696	38.179	371.084	6.313	11,3%	16,5%
2007	58.480	40.066	508.811	9.391	16,1%	23,4%
2008	59.474	40.700	639.488	10.865	18,3%	26,7%
2009	58.759	41.201	684.428	10.633	18,1%	25,8%
2010	60.955	43.372	899.606	13.416	22,0%	30,9%
2011	64.033	45.466	1.060.100	16.716	26,1%	36,8%
2012	61.838	43.896	1.148.980	19.209	31,1%	43,8%
2013	64.150	45.801	1.653.588	27.957	43,6%	61,0%
2014	66.109	47.242	1.668.497	28.457	43,0%	60,2%
2015	67.356	47.887	1.525.054	25.147	37,3%	52,5%
2016	70.157	50.200	1.709.813	28.243	40,3%	56,3%
2017	71.501	50.797	1.741.631	28.106	39,3%	55,3%
2018	72.826	51.378	1.696.391	28.487	39,1%	55,4%
2019*	74.465	52.377	1.740.332	28.963	38,9%	55,3%
TOTALE	1.287.718	895.209	19.500.215	321.538	24,97%	35,92%

Investimenti in rinnovo incentivati per tipologia di intervento, 1998-2019

Elaborazioni Cresme, da: Camera dei Deputati, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, 2019.

	Recupero edilizio (41%-36%-50%)			Riqualificazione energetica (55%-65%-50%)		
	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)
1998	240.413	3.385	1.388			
1999	254.989	3.590	1.472			
2000	273.909	4.392	1.581			
2001	319.249	5.119	1.843			
2002	358.647	5.750	2.070			
2003	313.537	5.666	2.040			
2004	349.272	4.888	1.760			
2005	342.396	6.848	2.465			
2006	371.084	6.313	2.588			
2007	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
2008	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
2009	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
2010	494.006	8.808	3.171	405.600	4.608	2.534
2011	779.400	13.408	5.184	280.700	3.309	1.820
2012	883.600	16.325	7.248	265.380	2.883	1.586
2013	1.317.627	24.345	12.172	335.961	3.612	2.203
2014	1.374.216	25.390	12.695	294.281	3.066	1.993
2015	1.193.926	22.059	11.030	331.128	3.088	2.007
2016	1.349.546	24.934	12.467	360.267	3.309	2.151
2017	1.319.640	24.382	12.191	421.991	3.724	2.033
2018	1.361.545	25.156	12.578	334.846	3.331	1.855
2019 **	1.391.683	25.713	12.856	348.649	3.250	1.788
TOTALE	15.530.911	279.842	127.213	3.969.303	41.696	24.104
2011-2019**	10.971.182	201.712	98.421	2.973.203	29.572	17.436

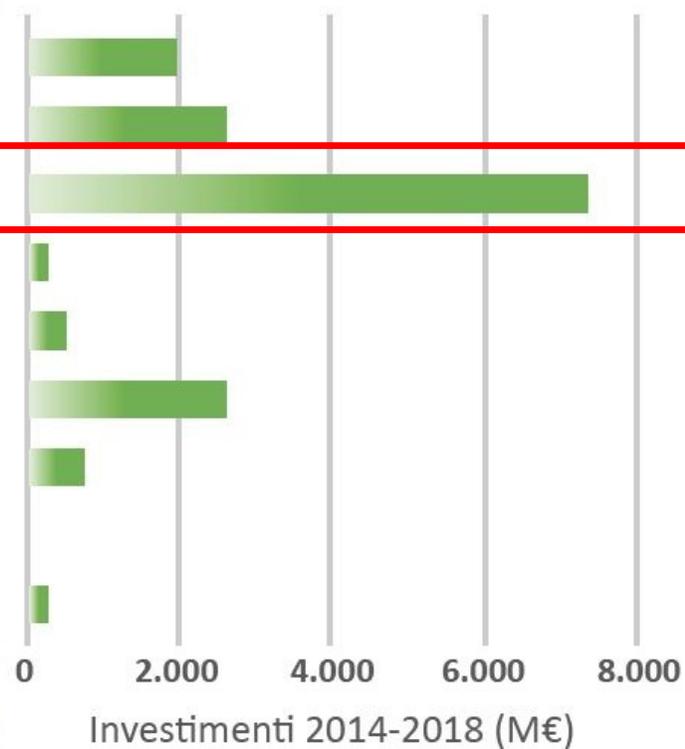
I modelli di riqualificazione energetica generati

Intervento	2014 - 2017		2018		TOTALE	
	n.	%	n.	%	n.	%
Condomini			477	0,1%	477	0,0%
Comma 344 - Riqualificazione globale	15.182	1,1%	2.674	0,8%	17.856	1,0%
Comma 345a - Coibentazione involucro	96.791	6,7%	25.267	7,5%	122.058	6,9%
Comma 345b - Sostituzione serramenti	782.969	54,3%	138.790	41,4%	921.759	51,9%
Comma 345c - Schermature solari	208.036	14,4%	70.491	21,1%	278.527	15,7%
Comma 346 - Pannelli solari per ACS	44.024	3,1%	5.578	1,7%	49.602	2,8%
Comma 347 - Climatizzazione invernale	289.452	20,1%	89.262	26,7%	378.714	21,3%
Building automation	4303	0,3%	2.307	0,7%	6.610	0,4%
Totale	1.440.757	100%	334.846	100%	1.775.603	100%

Numero di interventi di riqualificazione energetica eseguiti per tipologia, anni 2014-2018

(da: ENEA 2018, Rapporto annuale 2019 – *Le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia negli edifici esistenti*)

Tecnologia/intervento	2014-2017		2018	
	M€	%	M€	%
Pareti verticali	1.459	11,1%	529	15,9%
Pareti orizzontali	2.146	16,3%	484	14,5%
Serramenti	6.093	46,3%	1236	37,1%
Solare termico	273	2,1%	36	1,1%
Schermature solari	433	3,3%	128	3,8%
Caldaia a condensazione	2.046	15,5%	561	16,8%
Pompa di calore	532	4,0%	224	6,7%
Building automation	29	0,2%	17	0,5%
Altro *	161	1,2%	114	3,4%
Totale	13.173	100%	3.328	100%

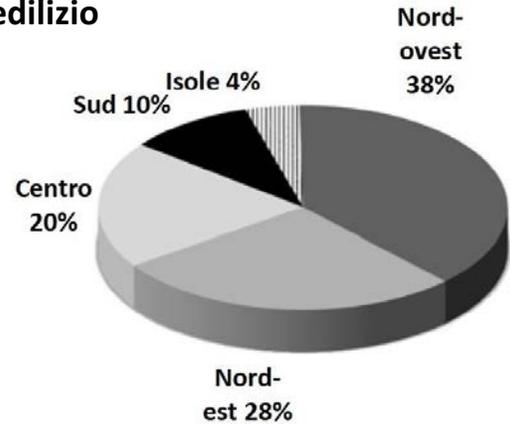


Investimenti (M€) per tecnologia, anno 2018 e totale 2014-2017

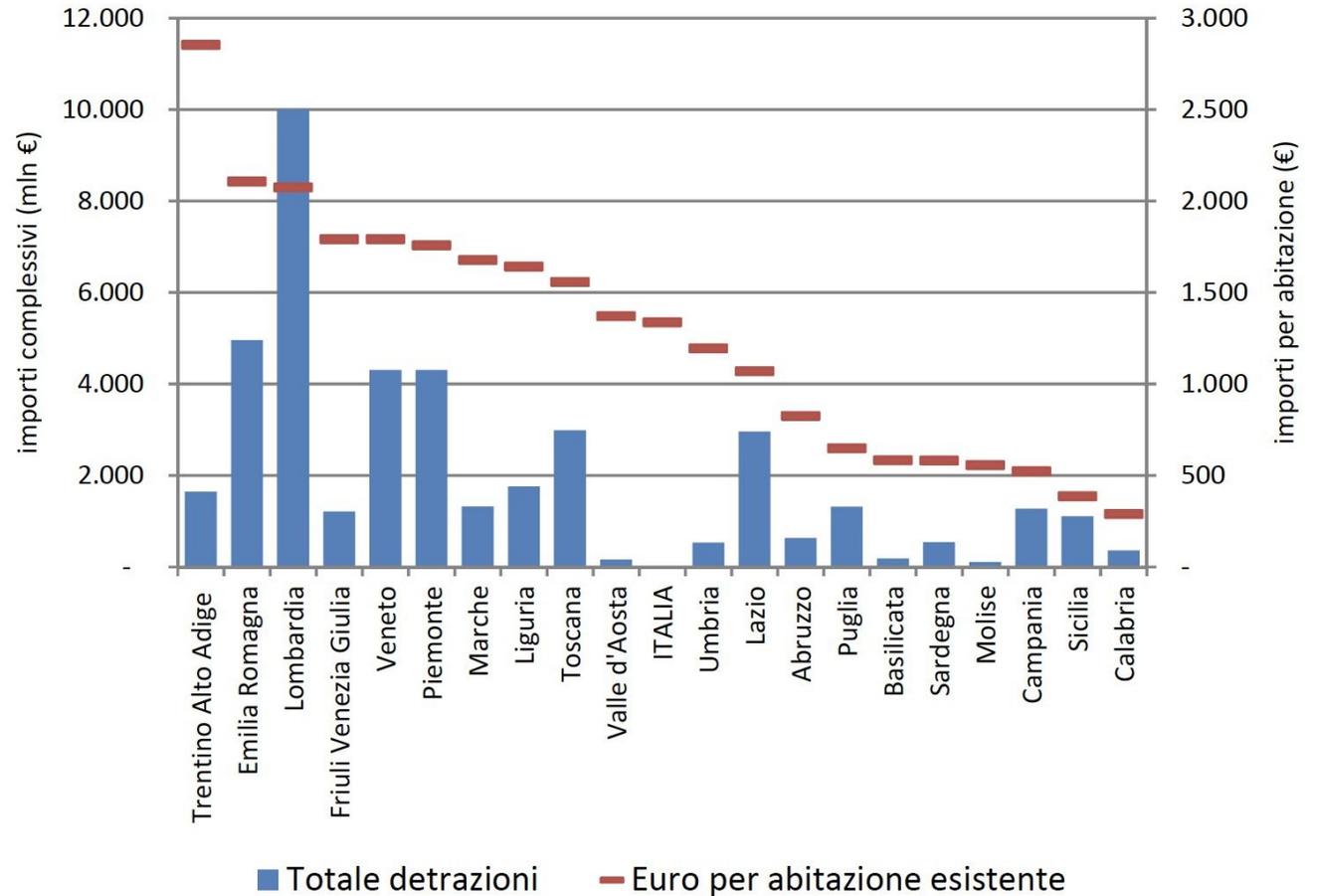
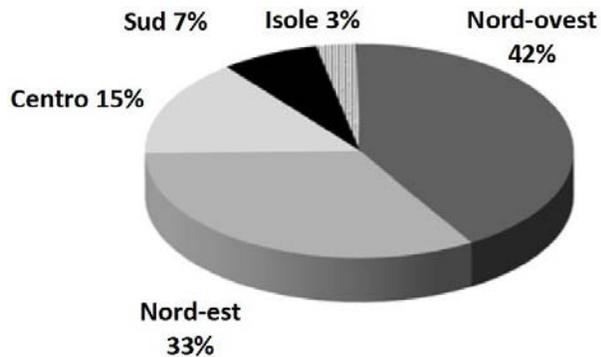
(da: ENEA 2018, Rapporto annuale 2019 – *Le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia negli edifici esistenti*)

La distribuzione geografica

recupero edilizio



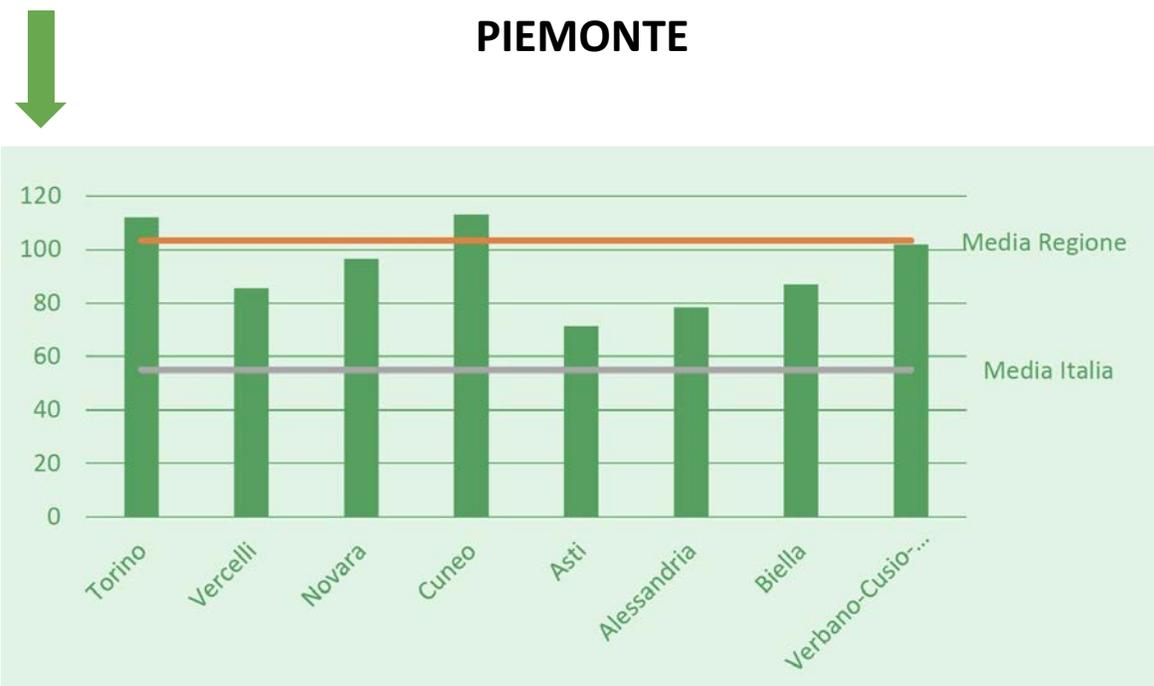
riqualificazione energetica



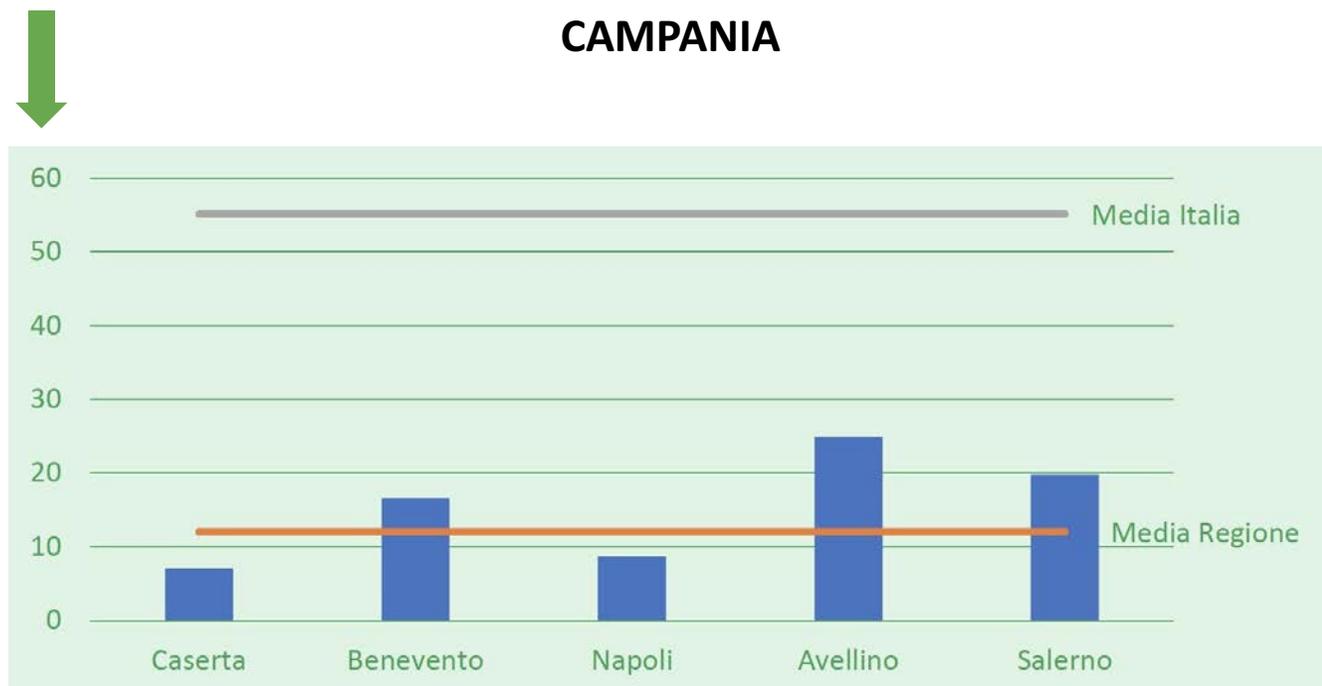
Importi (recupero e riqualificazione energetica) in detrazione nelle dichiarazioni dei redditi dal 2011 al 2018, euro per abitazione (anni di imposta 2010-2017)

(elaborazioni CRESME su dati MEF, da: Camera dei Deputati, *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, 2019)

PIEMONTE



CAMPANIA



Investimenti per abitante (€/abitante) per provincia e confronto con media della Regione e media Italia, anno 2018

(da: ENEA 2018, Rapporto annuale 2019 – *Le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia negli edifici esistenti*)

3.

Due fondamentali elementi di innovazione delle politiche

- “Territorializzare” le misure di incentivo,
e concepire la fiscalità in senso “circolare”**
- Integrare le politiche edilizie con politiche
economiche, sociali, e per la messa in
sicurezza del territorio**

4.

**Alcune prospettive di lavoro,
con cenni a possibili progetti pilota**

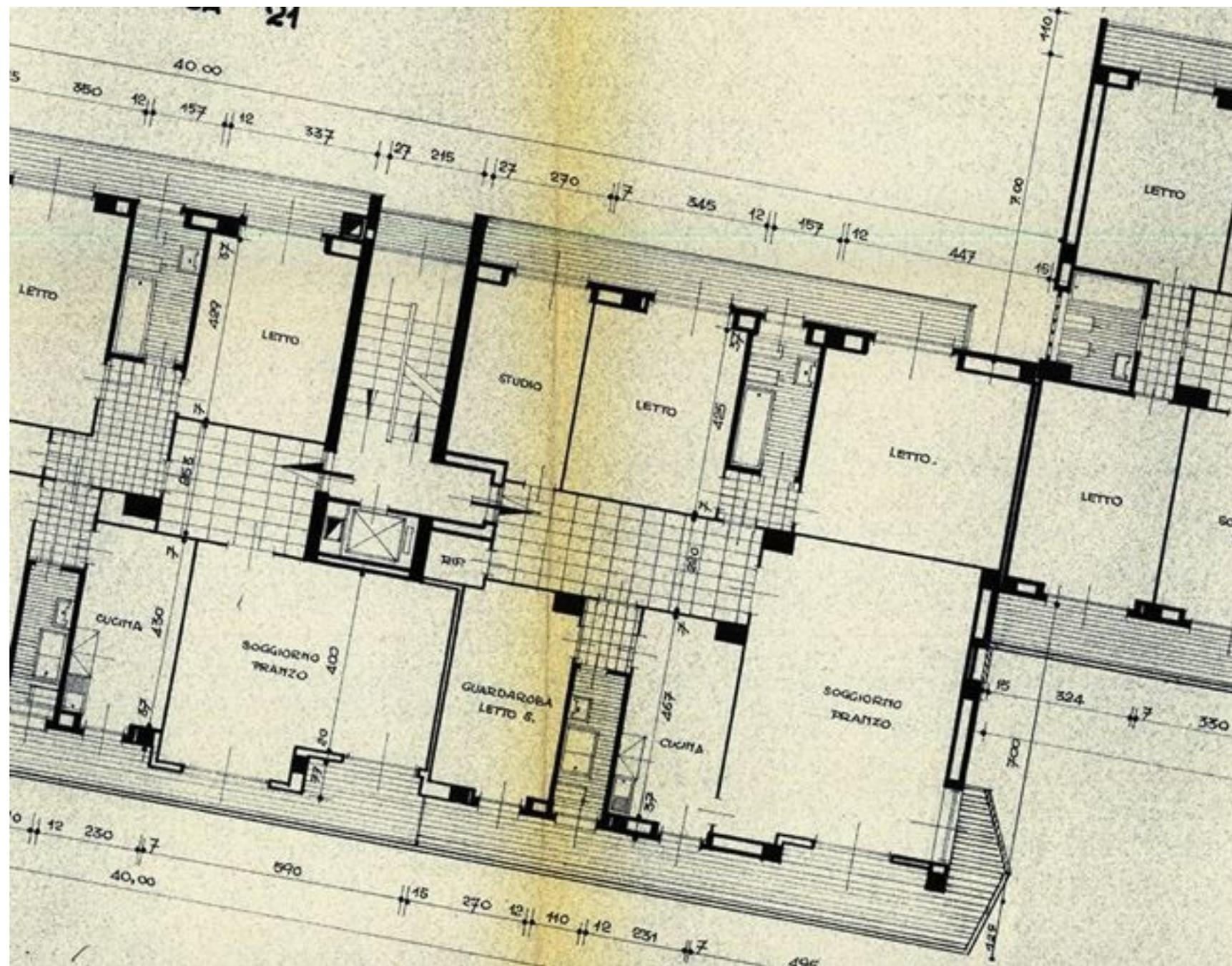
a.

“Smobilitare” gli spazi abitativi sottoutilizzati, riadattandoli e rendendoli più accessibili

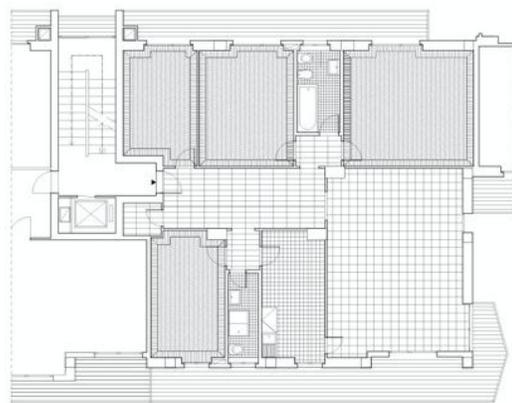
Sostegno all’adattamento tipologico e tecnologico di una casa privata, a condizione che questa casa trasformata (o parte di essa) venga rimessa sul mercato dell’affitto a condizioni accessibili.

Appartamento in condominio, Milano

Costruzione anni Cinquanta, 135 mq.



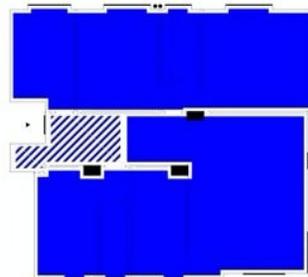
Esempio 1



a) original layout



b) demolition and new construction

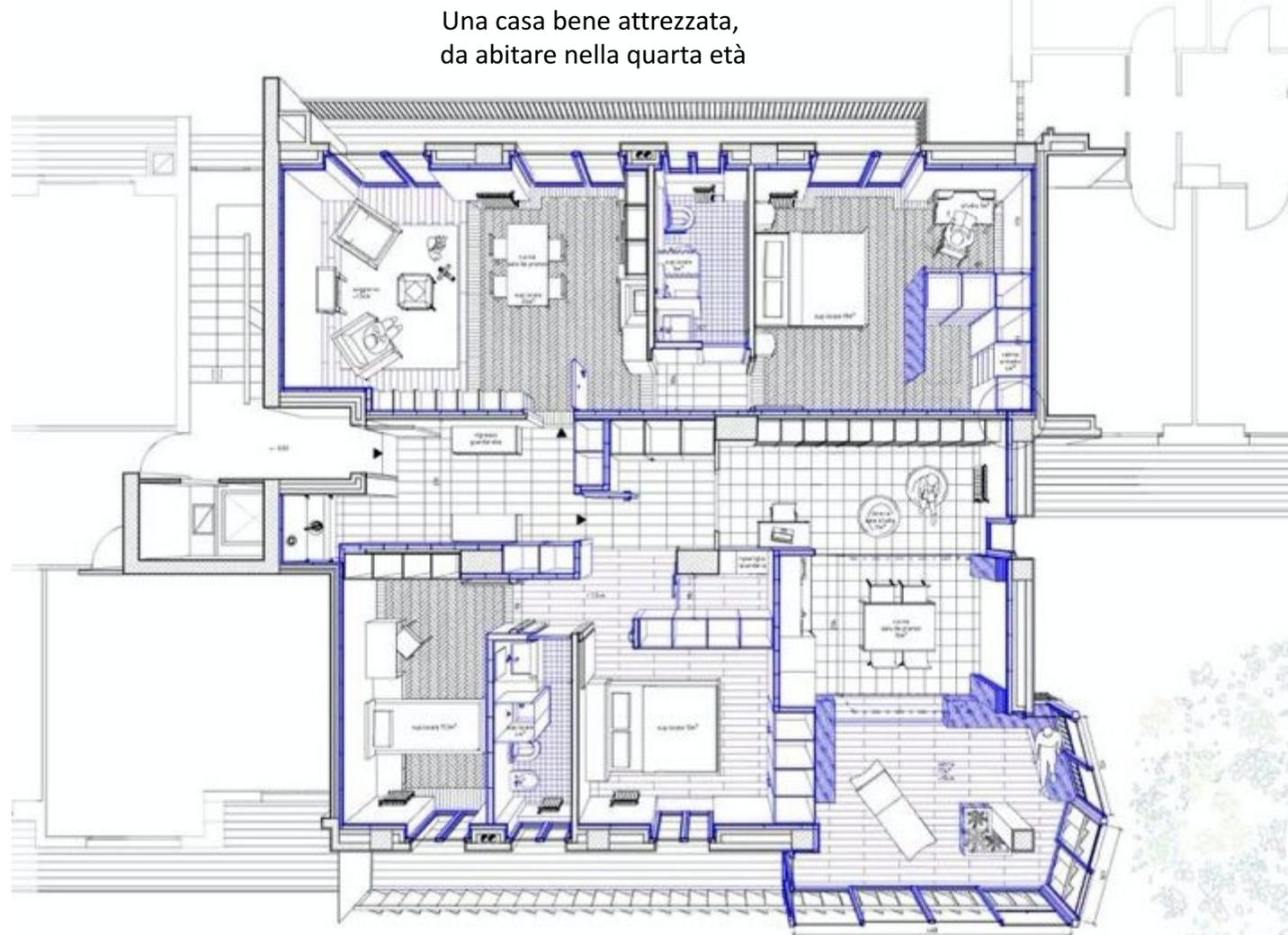


c) new units

Adattamento tipologico leggero e reversibile degli alloggi grandi per rimettere al lavoro attraverso affitti calmierati alloggi di taglio più piccolo, sia per ospitare funzioni di servizio in quartieri monofunzionali.

Incentivi: riduzione o esenzione dell'IMU (se non tratta di prima casa). Riduzione o esenzione TARI. Riduzione cedolare secca su canone.

Sinergie: Agenzie casa, servizi sociali e scolastici comunali. Incentivi per ESCO.



Una casa bene attrezzata,
da abitare nella quarta età

Una casa da affittare, a
integrazione della pensione

b.

Sostegno alla riabitazione in contesti periferici

Adeguamento tipologico e tecnologico di alloggi privati, strumentale all'avvio di progetti imprenditoriali giovanili che comprendano la residenza dell'imprenditore o dell'imprenditrice.



**Casa di famiglia,
provincia di Treviso**

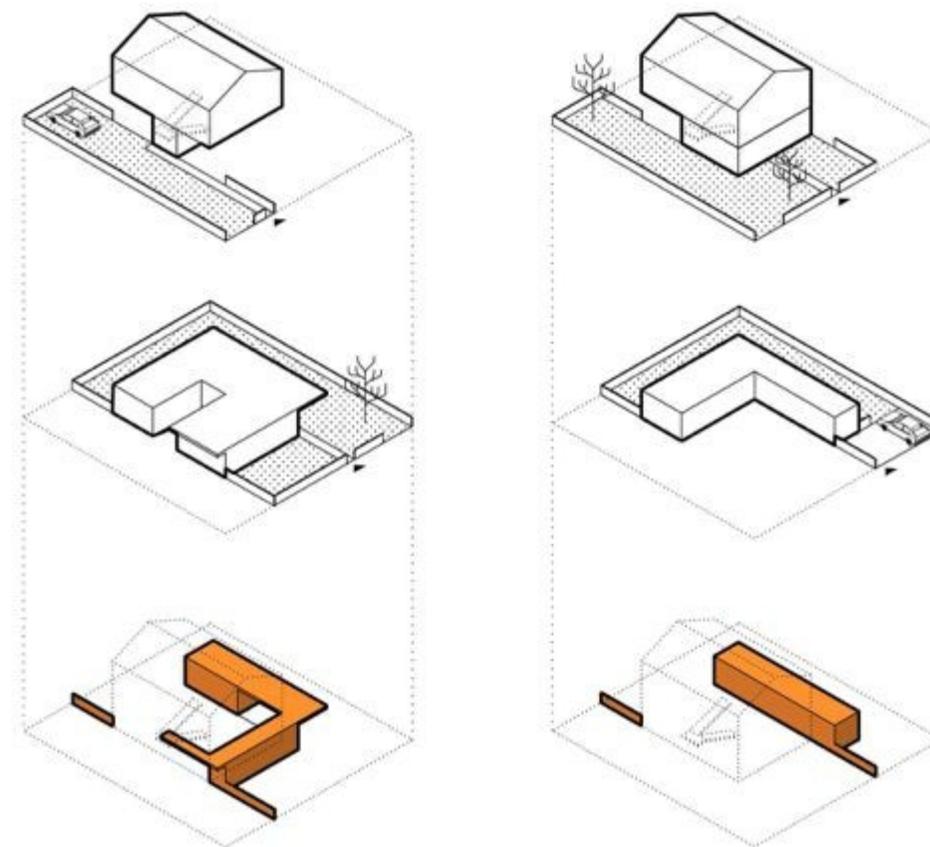
Costruzione anni Settanta, 250 mq.

Esempio 2

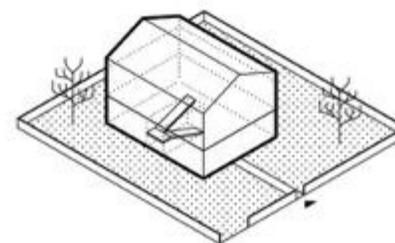
Sfruttare la malleabilità della casa individuale per promuovere forme d'impresa giovanili (artigianato, agricoltura, imprese turistico-ricettive).

Incentivi: Misure in tema di IMU e TARI. Agevolazioni fiscali per gli investimenti fatti a favore di imprese "giovani" che decidano di intraprendere in loco attività produttive. Istituzione di "zone franche", "concorrenza fiscale" interna.

Sinergie: SNAI, linee di sostegno all'imprenditorialità giovanile nel Mezzogiorno (es. *Resto al sud*).



Una casa da abitare
+
una casa per fare
impresa turistica



Una casa da abitare
+
uno spazio di lavoro
individuale

C.

Accompagnamento del declino entro una prospettiva di uso sociale

Riportare il patrimonio meno qualificato entro un sistema locativo formale e sicuro, convenzionando l'adozione di canoni popolari con garanzie per i proprietari e misure tese a prevenire l'ulteriore declino del bene.



**Villetta,
provincia di Caserta**

Costruzione anni Settanta, 250 mq.

Esempio 3

“Chiusura” agevolata della procedura di condono, a condizione che l'alloggio regolarizzato venga reso disponibile in affitto a canoni popolari per un certo periodo.

Castel Volturno, villino a due piani, condizioni discrete, 250 mq.

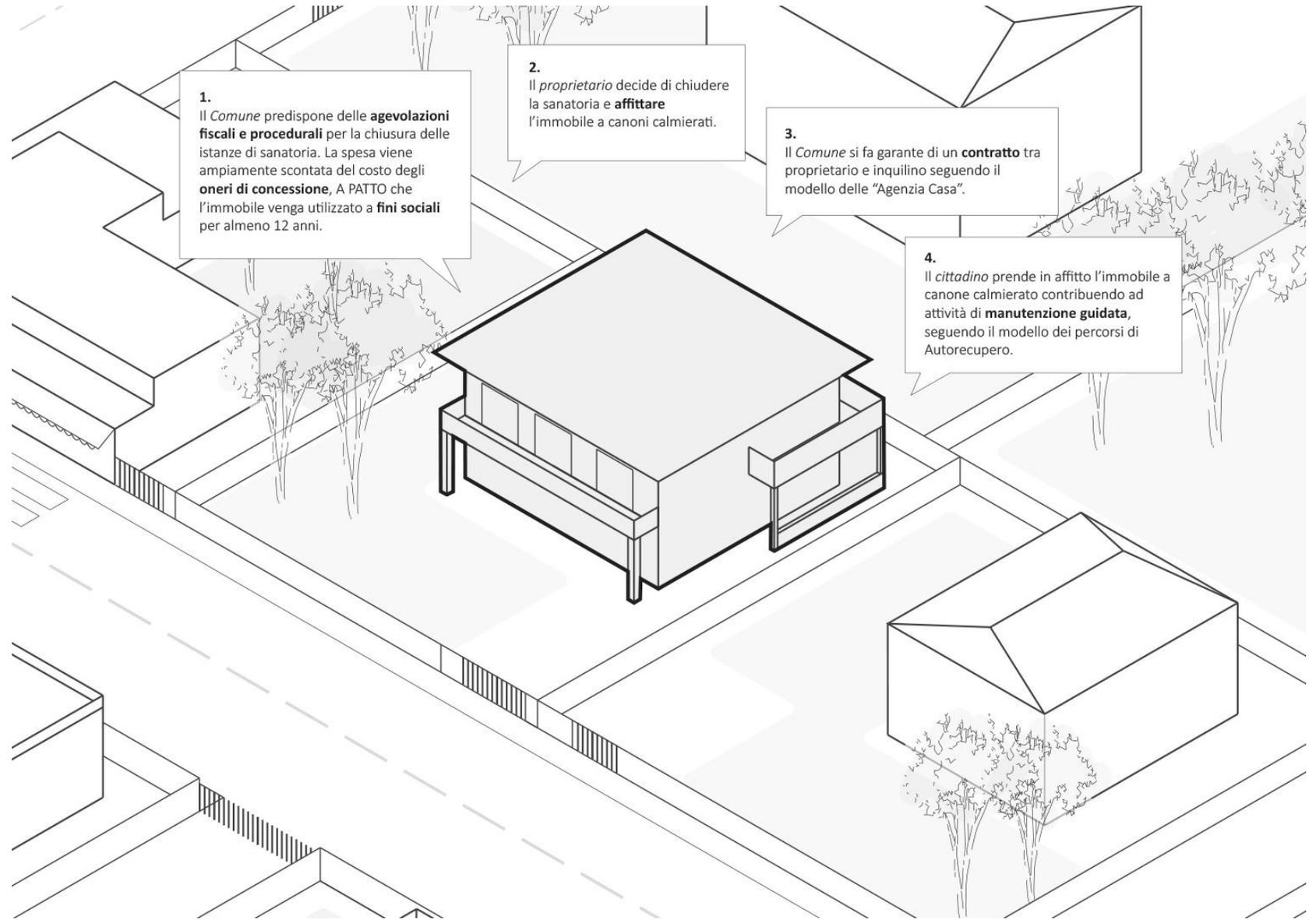
Importo totale pratica di condono (ex L. n. 47/1985): 44.774 €

Di cui:
– oneri di concessione 14.733 €
– oblazioni 30.041 €

Residuo da versare 40.000 €

Incentivi:
Riduzione di oneri concessori. Misure in tema di IMU e TARI. Garanzie contro danneggiamento

Sinergie: Agenzie casa, Caritas, SPRAR-SIPROIMI.



d.

Fuori dal mercato. Comodato d'uso gratuito e percorsi di abbandono assistito

Accordi di comodato d'uso gratuito per ridurre le situazioni e abbandono che generano degrado e insicurezza nel territorio.

Accompagnare l'abbandono del bene edilizio, sostenerne la rimozione e la rinaturalizzazione del sito.

**Ex seconda casa estiva,
provincia di Lecce**

Costruzione anni Settanta, 200 mq.



Esempio 4

Sostegno all'autodemolizione dell'edilizia non condonabile, in aree gravate da vincoli paesaggistici o esposte a rischio. Acquisizione di aree pubbliche per sviluppare azioni di recupero ambientale e realizzare servizi di uso collettivo. Riciclo in situ dei detriti.

Incentivi:

Permute dei terreni liberati dagli edifici e trasferimenti volumetrici. Espropri e indennizzi. Valorizzazione dei detriti.

Sinergie: Filiera della demolizione, azioni di recupero ambientale e di messa in sicurezza del territorio.



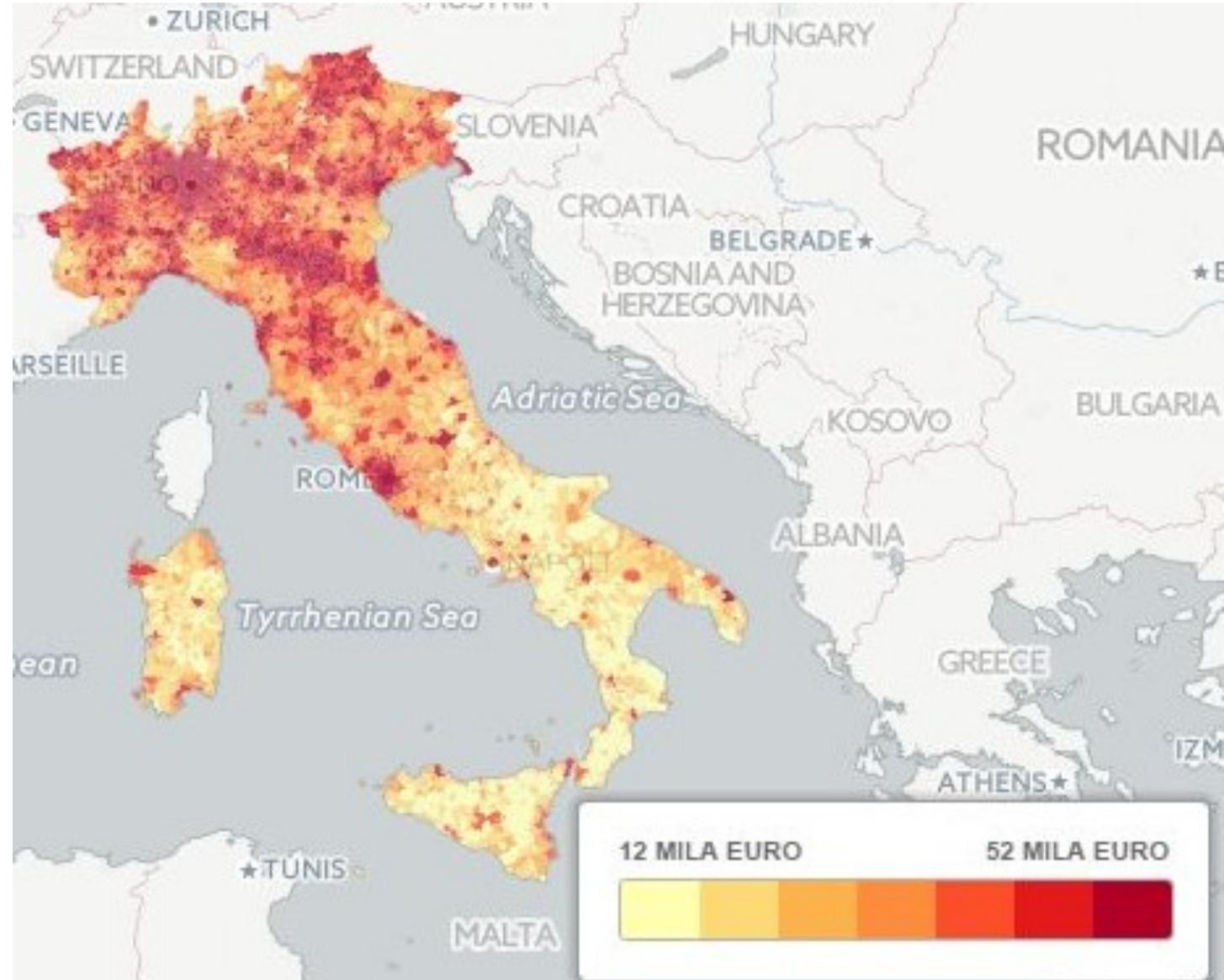
Marti Franch, recupero ambiental del vil·latge turístic Tudela Culip, Cap de Creus, Spàgna, 2005–10. Schema del procés de demolició i reimpieg dels detrits nel recuper del sito.

5.

I nodi da sciogliere

Spunti e nodi da sciogliere

- Gli incentivi sul patrimonio edilizio, e gli strumenti fiscali sono oggi applicati in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale, producendo esiti che molto spesso ampliano i già marcati divari territoriali.
- Una “zonizzazione” fiscale e incentivante capace di ricomporre insieme le dinamiche di crescita e le “esternalità” che queste producono potrebbe essere il primo passo verso una non più rimandabile perequazione territoriale.
- Per renderla efficace è necessario il superamento della concezione temporanea ed emergenziale della crisi verso politiche di lungo periodo in grado di integrare le frammentate politiche di settore oggi in atto.



Mappa del reddito al 2014



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



DIPARTIMENTO
D'ECCELLENZA
FRAGILITA' TERRITORIALI
2018-2022

Ricomporre i divari
Politiche e progetti territoriali
contro le disuguaglianze

Milano, 17-18/2/2020

Grazie per l'attenzione

Laura Daglio, Federico Zanfi, Antonio Perrone, Simone Rusci

laura.daglio@polimi.it, federico.zanfi@polimi.it, antonio.perrone@unipa.it,

simone.rusci@unipi.it