

FEDERICO ZANFI, LAURA DAGLIO
ANTONIO PERRONE E SIMONE RUSCI

9. BONUS EDILIZI: DIVERSIFICAZIONE E INTEGRAZIONE CON POLITICHE URBANE E TERRITORIALI

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

L'Italia è un paese caratterizzato dall'esistenza di un vasto patrimonio residenziale privato, molto diffuso sul territorio ed eterogeneo per epoca di costruzione, stato di conservazione, tipologia e condizioni di contesto. Questo patrimonio comprende situazioni abitative che vanno – per richiamare alcune immagini idealtipiche – dalla casa nell'antico borgo, al tradizionale complesso rurale isolato nella campagna, all'appartamento nel condominio urbano costruito tra gli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento; dalla casa uni- o bi-familiare inserita in un distretto industriale e non di rado integrata a spazi di lavoro, alla seconda casa ubicata in una località di turismo invernale o estivo ora decaduta.

Si tratta di condizioni differenti anche e soprattutto per la capacità del patrimonio di esprimere, oggi, un valore economico. Ai profondi cambiamenti insediativi, che avevano caratterizzato già la prima fase di modernizzazione post-unitaria e il secondo dopoguerra, si sono aggiunte le più recenti dinamiche immobiliari legate alla crisi economica del 2008 e all'accelerazione della competizione tra territori, che hanno contribuito a polarizzare e differenziare ulteriormente le condizioni di contesto in cui il patrimonio è inserito. Se alcuni segmenti di tale patrimonio, ubicati nelle regioni e nelle città più dinamiche, hanno riscontrato fortissime valorizzazioni, una quota ben più significativa ha perso molto del proprio valore economico e d'uso ed è oggi investita da dinamiche di sottoutilizzo e di abbandono [Curci e Zanfi 2018]. A intensificare tali processi di svalutazione si aggiunge la progressiva obsolescenza fisica e funzionale dei manufatti,

che si manifesta sia attraverso fenomeni di degrado e inadeguatezza prestazionale dei sistemi di involucro e impiantistici, sia nella mancata rispondenza dell'organizzazione spaziale a una domanda abitativa radicalmente modificata nei modelli e negli stili di vita.

Un quadro complesso di disparità territoriali e immobiliari, a cui tuttavia non corrisponde un'adeguata tassazione sugli immobili, basata infatti, ancora su valori catastali poco rispondenti al reale valore di mercato.

1.1. *Gli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio residenziale privato e le questioni che sollevano dopo vent'anni di applicazione*

Negli ultimi due decenni diverse politiche si sono dedicate alla riqualificazione di questo patrimonio, orientate di volta in volta al recupero e manutenzione straordinaria, alla riqualificazione energetica e all'adeguamento sismico. Pur con buoni risultati in termini di rilancio dell'industria delle costruzioni e di lotta al lavoro nero dilagante nel settore, tali misure – che ad oggi rappresentano lo strumento principale di incentivo alla rigenerazione e all'efficientamento del patrimonio immobiliare privato – sono risultate di fatto inefficaci e talvolta controproducenti rispetto al quadro sopra delineato.

Da un lato, si è trattato di misure che, facendo leva sull'iniziativa del singolo proprietario, hanno generato interventi a macchia di leopardo (anche sugli edifici plurifamiliari) e hanno inciso sull'efficientamento energetico in misura molto minore rispetto al recupero (circa 1/7 degli investimenti) [Camera dei Deputati 2019]. Pur con esiti positivi in termini complessivi, alla piccola scala gli interventi sono stati sporadici e ha prevalso nettamente la sostituzione dei serramenti o della centrale termica [Enea 2019; Corte dei conti europea 2020] rispetto alla più efficace logica della *deep renovation* dell'intero immobile.

Dall'altro lato, si è trattato di incentivi a pioggia, indifferenti al contesto, che hanno stimolato i maggiori investimenti

in quelle città e regioni ove il mercato immobiliare era più forte e in grado di riconoscere il valore dell'investimento [Camera dei Deputati 2019; Magnani, Carrosio e Osti 2020; Morano *et al.* 2020]. Incentivi che hanno dunque agito incrementando il valore nelle aree dove già c'era, col rischio di contribuire ad accrescere disuguaglianze e spreco di risorse, senza valutazioni sulle effettive esigenze, potenzialità e concrete possibilità sussistenti negli specifici territori e quindi sulle effettive utilità che tali incentivi avrebbero potuto perseguire.

Una situazione che il Superbonus 110% previsto dal c.d. «decreto Rilancio» ha inteso scardinare, individuando tipologie e soglie minime di efficienza ed elevando al 110% l'aliquota di detrazione per le spese sostenute, consentendo anche una forma di finanziamento indiretto delle spese ammissibili, con la possibilità di optare (in luogo della detrazione) per lo «sconto dai fornitori» o per la cessione del credito per la detrazione spettante. Soprattutto queste due ultime possibilità, sebbene ancora una volta concepite con portata generale, sembrano in grado di supplire a quella carenza finanziaria di base che ha spesso rappresentato un limite all'utilizzo dei bonus edilizi, ma sempre senza tener conto della specificità degli immobili, del valore che questi incorporano, dell'uso che se ne potrebbe fare, in relazione al contesto locale, nonché ampliando la macchina burocratico-procedurale con risultati su cui pare molto prematuro fare previsioni.

2. La visione: territorializzare i bonus edilizi e integrarli con politiche di contrasto alle disuguaglianze

Per superare questi limiti di impostazione, proponiamo di fare evolvere l'eterogeneo e spazialmente generico set dei bonus edilizi in una politica territoriale più territorializzata e finalizzata, dal duplice obiettivo: da una parte, garantire l'equità e l'efficienza allocativa delle risorse pubbliche coinvolte, evitando che queste ricadano laddove già si assiste a una polarizzazione di valori; dall'altra, indirizzare le esternalità positive e gli effetti indiretti prodotti dall'intervento sul

patrimonio privato verso la riduzione di specifiche forme di disuguaglianza sociale, territoriale e ambientale. L'intervento sul patrimonio edilizio rimane l'elemento centrale della proposta, ma non tanto (e non solo) per i suoi effetti diretti sul manufatto, quanto per le esternalità che esso produce su un ampio spettro di politiche pubbliche urbane e territoriali. Diventa una sorta di «presa edilizia» grazie alla quale mobilitare risorse private verso obiettivi di natura pubblica e collettiva che, di volta in volta, emergono dai territori nei quali è localizzato il patrimonio in questione. Obiettivi che corrispondono a due prospettive di lavoro integrate.

La prima riguarda una modulazione territoriale delle forme incentivanti mediante una zonizzazione del territorio nazionale che tenga conto delle condizioni economiche e di valore dei patrimoni edilizi privati, basata su criteri condivisi e su strumenti e dati già disponibili. Una discretizzazione spaziale, quella proposta, che dovrebbe necessariamente essere dinamica e capace di rilevare le modificazioni di contesto per evitare che gli incentivi riproducano e accrescano situazioni di disparità tra popolazioni e territori. Dove il mercato consente alte redditività o capacità di estrazione di valore attraverso rendite o plusvalori, per esempio, gli incentivi potrebbero essere ridotti o condizionati al raggiungimento di particolari obiettivi di pubblico interesse (restando inteso che gli interventi di efficientamento possano sostenersi indipendentemente dall'incentivo pubblico). Nei casi in cui, al contrario, il mercato è debole e i bonus sono determinanti per garantire la fattibilità degli interventi edilizi funzionali ad attività residenziali e/o produttive e dunque al mantenimento del presidio territoriale, gli incentivi potrebbero essere incrementati arrivando a forme di sovvenzione più robuste e articolate. Nei casi, infine, in cui il patrimonio immobiliare stesso costituisce criticità – perché degradato e non più utilizzabile, perché incongruo rispetto ai caratteri paesaggistici di un determinato contesto, o ancora perché esposto a rischi ambientali non mitigabili – i bonus edilizi potrebbero trasformarsi in incentivi alla dismissione e alla rimozione dei manufatti, attivando contestualmente azioni puntuali di riqualificazione del paesaggio.

Questa articolazione spaziale introduce la seconda prospettiva di lavoro, che riguarda l'integrazione dei bonus edilizi con mirate politiche economiche, sociali, di sicurezza e di qualificazione dei paesaggi. Le misure incentivanti potrebbero infatti essere concepite come mezzi per traguardare verso fini di volta in volta diversi, a seconda dei territori di applicazione, e potrebbero aggiungersi – moltiplicando i propri effetti oltre lo stimolo al settore delle costruzioni – ad altre misure di livello nazionale e regionali orientate al raggiungimento di obiettivi strategici (il contrasto allo spopolamento di regioni del paese, il rilancio di determinate filiere economiche, l'alleggerimento insediativo di aree esposte a rischi, il recupero di patrimoni storici o la conversione funzionale di siti produttivi problematici). Per ampliare ulteriormente lo spettro di azione dei bonus e la loro capacità redistributiva, si potrebbero infine concepire alcune forme di incentivo basate sulla fiscalità generale, sfruttando, ad esempio, la struttura del Superbonus 110%, con una percentuale di detrazione molto elevata e la contestuale possibilità di fruire della cessione del credito per l'importo oggetto di detrazione.

3. *Le azioni concrete*

Questa duplice prospettiva di intervento assume evidentemente flessioni e intenzionalità diverse a seconda dei contesti territoriali entro i quali si sviluppa. In tal senso possono essere individuate almeno tre principali condizioni, con riferimento alla geografia del paese delineata nella prima parte del volume, a cui potrebbero corrispondere altrettanti differenti significati dei bonus edilizi e conseguenti linee d'azione che, a parità di spesa pubblica, correggono la rotta degli attuali incentivi assegnando loro nuovi significati.

3.1. *Nei mercati urbani più dinamici e contraddistinti da alta tensione abitativa: incentivi condizionati all'uso sociale del patrimonio privato*

Una prima condizione riguarda le aree del paese oggi più attrattive e dinamiche sotto il profilo demografico ed economico: alcune città metropolitane, alcuni sistemi di città medie, alcuni territori produttivi e turistici. Aree contraddistinte da mercati immobiliari dinamici e valori mediamente elevati del patrimonio edilizio, non esenti tuttavia da differenziazioni interne talvolta profonde e dalla permanenza di disuguaglianze accentuate pur all'interno di dinamiche di sviluppo. Contesti nei quali si registra una crescente domanda di alloggi in affitto a condizioni più accessibili rispetto a quelle del libero mercato.

In queste situazioni, ove la redditività di interventi tesi alla riqualificazione del patrimonio privato è normalmente già garantita dalle condizioni di contesto, i bonus potrebbero acquisire maggior valenza pubblica se orientati a smobilitare, riadattare e rendere più accessibili gli spazi abitativi privati entro una politica tesa a favorirne un uso sociale, sul modello delle agenzie per l'affitto già attive in diverse città italiane (si veda la proposta 10). In questo caso, i bonus sosterebbero l'adattamento tipologico e tecnologico di una casa privata a condizione che questa casa trasformata (o parte di essa) venisse offerta in affitto a canone calmierato per un certo periodo di tempo, contribuendo a temperare il mercato.

Il bene tipico a cui questa strategia potrebbe rivolgersi è, per esempio, l'appartamento di grande metratura inserito in un condominio risalente agli anni Cinquanta, i cui proprietari anziani sono in difficoltà nel sostenere il peso manutentivo del proprio alloggio e non sono in grado di intraprenderne una ristrutturazione evoluta. Per situazioni come questa si potrebbe sostenere un'azione diffusa di adattamento tipologico leggero e reversibile degli alloggi grandi e sottoutilizzati: sia per rimettere al lavoro attraverso affitti calmierati alloggi di taglio più piccolo, maggiormente richiesti dal mercato, sia per favorire l'inserimento di funzioni di servizio in quartieri monofunzionali, quali spazi diurni per

bambini e per anziani, presidi sanitari, spazi per il lavoro condiviso. Sinergie si potrebbero in tal senso immaginare con le già richiamate agenzie per l'affitto o con i servizi sociali e scolastici comunali.

Le misure potrebbero qui prevedere la combinazione di incentivi alla riqualificazione energetica con una riduzione delle tasse comunali sugli immobili (Imu, Tari) oltre che sull'affitto (mediante una rimodulazione della cedolare secca), condizionata all'effettiva messa in locazione del bene, per un periodo di dieci anni, coerente con quello di ripartizione della detrazione fiscale.

3.2. Nella provincia italiana e nelle aree periferiche in contrazione: un sostegno alla riabitazione e al rilancio economico

Una seconda condizione riguarda quelle aree del paese in cui si assiste a dinamiche di rallentamento dello sviluppo e di contrazione demografica, contraddistinte con varia intensità da mercati deboli e in declino: distretti industriali e, più in generale, tratti di urbanizzazione diffusa della «terza Italia» in crisi, che faticano a trattenere economie qualificate, ma anche urbanizzazioni costiere e montane che hanno precocemente perso qualità e devono ripensarsi al di fuori di un'esclusiva prospettiva stagionale e turistica; infine, aree interne e marginali contraddistinte da consolidate dinamiche di spopolamento e abbandono del patrimonio edilizio. In queste situazioni, il costo di ristrutturazione medio supera il valore medio degli immobili e i bonus edilizi da soli non riescono a innescare interventi di qualificazione diffusi. Ampi segmenti del patrimonio edilizio, sebbene non esprimano più un valore di scambio significativo, possono tuttavia ancora liberare un valore d'uso che è bene non disperdere.

Gli incentivi edilizi potrebbero qui acquisire senso se immaginati come più robuste sovvenzioni al recupero del patrimonio esistente, accoppiate a misure tese a favorire la riabitazione e il rilancio economico di territori in difficoltà: in particolare potrebbero riguardare l'adeguamento tipolo-

gico e tecnologico di manufatti edilizi strumentali all'avvio di progetti imprenditoriali giovanili che prevedano anche la residenza dell'imprenditore o dell'imprenditrice.

Occasioni per l'applicazione di questa strategia si ritroverebbero nella casa di famiglia in un distretto industriale del Nord-Est, a cui non di rado è accoppiato un laboratorio o un'officina, o nell'antica casa in legno e pietra in un borgo appenninico, o ancora nella seconda abitazione estiva inserita in un'urbanizzazione costiera centro-meridionale. Sono queste situazioni in cui si può sfruttare la malleabilità della casa individuale e la disponibilità di uno spazio aperto privato per promuovere degli immaginari dell'abitare e del fare impresa alternativi, che valorizzino le risorse locali e che soprattutto siano rivolti a una popolazione giovane, entro le prospettive del nuovo artigianato avanzato, dell'agricoltura e dell'impresa turistico-ricettiva sostenibile. Questo, immaginando sinergie con politiche di contrasto allo spopolamento quali la Strategia Nazionale per le Aree Interne, o linee di sostegno all'imprenditorialità giovanile nel Mezzogiorno come «Resto al sud», immaginando che imprenditori al di sotto di una certa soglia di età includano nelle spese oggetto di finanziamento la riqualificazione di un immobile il cui riuso sia strumentale all'attività stessa. O ancora, con politiche di accoglienza dei rifugiati quali SPRAR-SIPROIMI, che potrebbero anche comprendere percorsi di autorecupero edilizio assistito.

Anche in questo caso le misure potrebbero prevedere la combinazione di incentivi alla riqualificazione energetica con una riduzione delle tasse comunali sugli immobili (Imu, Tari), e con misure finalizzate al sostegno dell'imprenditoria (giovanile, con tecnologie innovative), sempre condizionate all'effettiva messa in locazione del bene, per un periodo di dieci anni, coerente con quello di ripartizione della detrazione fiscale.

3.3. *Laddove non è opportuno (ri)abitare: agevolazioni per la rimozione del patrimonio*

Una terza linea d'azione riguarda il patrimonio collocato in ambiti di forte criticità ambientale per livelli di rischio o fattori di inquinamento, o inserito in urbanizzazioni di bassissima qualità che confliggono con vincoli di tutela del paesaggio. Situazioni in cui non di rado si concentrano, oltre a queste criticità, condizioni di mercato deboli e processi di abbandono. Un patrimonio, quello abbandonato e dismesso, lontano dall'immaginario collettivo dei borghi e dei castelli diruti – che ne rappresentano solo il 9% del totale [Istat 2014; Mef-Agenzia delle Entrate 2019] – e che è in gran parte costituito da immobili realizzati a partire dal secondo dopoguerra con caratteristiche costruttive di scarso pregio.

Gli immobili dismessi, privi di un valore di scambio tangibile, diventano qui catalizzatori di criticità ambientali, sociali e paesaggistiche: l'impossibilità di una loro valorizzazione accentua, d'altro canto, la percezione della marginalità dei territori in cui sono localizzati. In tali situazioni non è ragionevole consentire di beneficiare degli incentivi per l'efficientamento del patrimonio, né finanziare misure straordinarie per la messa in sicurezza dell'edificato esistente, né stimolare processi di riabitazione. Al contrario, basandosi sulle mappature del rischio e sui vincoli di tutela ambientale e paesaggistica – ma anche indagando le dinamiche emergenti della rinuncia alla proprietà – dovrebbero essere sviluppate azioni di accompagnamento all'abbandono dei beni edilizi più problematici e contestualmente azioni di sostegno alla completa rimozione dei manufatti e alla rinaturalizzazione dei siti.

L'incentivo alla demolizione potrebbe assumere allora il ruolo di una politica pubblica tesa alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dei territori fragili: dalle urbanizzazioni costiere degradate ed esposte all'erosione e all'innalzamento del livello del mare (si veda la proposta 3), alle aree esposte a forte rischio sismico (si veda la proposta 2). La sua sostenibilità economica potrebbe essere supportata

ampliando il perimetro degli interventi che beneficiano dei bonus, portando in detrazione dall'Irpef o dall'Irap le somme sostenute per la rinaturalizzazione di aree costruite, analogamente a quanto succede per l'efficientamento energetico e sismico. Parallelamente, laddove si riscontrano alla scala territoriale dinamiche attive di mercato, la demolizione potrebbe essere incentivata ammettendo il trasferimento di diritti edificatori al di fuori della scala comunale (si veda la proposta 12). Questo consentirebbe di alimentare l'intensificazione di alcune polarità minori con le volumetrie derivate dal patrimonio dismesso sparso in aree ad elevata valenza paesaggistica e ambientale, con quello dismesso nelle aree di frangia e lungo gli assi viari extraurbani.

L'interesse alla demolizione di immobili non più produttivi da parte dei soggetti proprietari sarebbe riconducibile a due diversi aspetti: da un lato, l'eliminazione del presupposto d'imposta nei casi in cui gli immobili non siano nello stato di rudere e dunque risultino ancora soggetti alla tassazione immobiliare; dall'altro, l'eliminazione dei costi di manutenzione, gestione e controllo, la possibilità di valorizzazione immobiliare attraverso la diversa localizzazione dei diritti edificatori e una «terminale» estrazione di valore dal manufatto attraverso la valorizzazione dei suoi detriti.

La misura fiscale, in quest'ultimo caso, dovrebbe essere più drastica e prevedere l'esenzione totale dall'imposizione (sia sul reddito, sia immobiliare). Difatti, se l'immobile ha effettivamente e irrimediabilmente perso valore e la sua capacità produttiva di reddito è pressoché inesistente, verrebbero meno i presupposti stessi dell'imposizione.

4. *Dalla proposta all'attuazione*

Sotto il profilo attuativo, un ripensamento degli strumenti incentivanti nella direzione di una loro modulazione territorializzata non necessita di incrementi delle risorse già impegnate nei bonus edilizi, né tantomeno dell'incremento dei livelli generali di prelievo fiscale. L'applicazione territorializzata potrebbe semmai comportare un risparmio di

spesa pubblica conseguente alla riduzione degli incentivi in quelle aree dove le condizioni economiche consentono già oggi la sostenibilità degli interventi anche in assenza dell'intervento pubblico.

Sono tuttavia necessarie alcune preliminari precisazioni che riguardano principalmente la compatibilità della differenziazione di trattamento proposta con il dettato costituzionale dell'art. 3 e dell'art. 53 della Costituzione. Se infatti si intendono i bonus come strumenti della fiscalità a supporto del settore edilizio e dell'efficientamento del patrimonio, è evidente che una loro diversificazione potrebbe comportare una disparità di trattamento tra cittadini di stessa condizione, ma residenti in zone diverse. Se tuttavia il sistema dei bonus fosse incardinato non più sulle politiche fiscali, ma su quelle territoriali, perseguendo specifici obiettivi di rilancio e riqualificazione delle aree oggi marginali e periferiche, allora tale diversificazione risulterebbe motivata e compatibile con l'enunciato costituzionale. Una tale diversificazione nell'ambito dei bonus è già peraltro riscontrabile nel Sisma bonus che agisce selettivamente solo sulle aree dichiarate a rischio sismico. Alla luce di tale precisazione sarebbe dunque possibile individuare un criterio di modulazione composto da tre distinte componenti: 1) la struttura economica del mercato immobiliare; 2) le condizioni ambientali specifiche; 3) le particolari finalità dell'intervento e dei soggetti che lo promuovono.

Il primo criterio potrebbe essere facilmente costruito con dati di compravendita dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare) integrati con gli apparati conoscitivi della Strategia Nazionale per le Aree Interne, identificando – sulla base dei valori di mercato e del numero di transazioni – una classificazione dei territori rispetto alla quale modulare l'entità dell'incentivo.

Il secondo criterio, legato alle condizioni ambientali, dovrebbe escludere dal bonus tutti quegli immobili, pur legittimi, che ricadono entro aree ad elevata pericolosità ambientale o che sollevano forti criticità paesaggistiche, e dove l'applicazione degli incentivi consolida la permanenza del patrimonio edificato e ne allunga il ciclo di vita.

In ultimo, un criterio che tenga conto di specifiche politiche territoriali contenute negli strumenti della pianificazione, come la riduzione del consumo di suolo o la riqualificazione del patrimonio storico. In questo caso l'applicazione di premialità del bonus potrebbe derivare da specifiche delibere comunali che, con riferimento agli strumenti urbanistici approvati, sanciscano la coerenza tra obiettivi posti dal legislatore nazionale e strategie locali.

In conclusione, la proposta solleva la necessità di una migliore finalizzazione dello strumento dell'incentivo pubblico alla riqualificazione del patrimonio privato, e identifica nella specificazione territoriale e di contesto un primo criterio di innovazione delle politiche, anche evidenziando le possibili positive ripercussioni sul territorio stesso in termini di potenziale riattivazione economica e sociale. Riforme attinenti alla tassazione sugli immobili da tempo in discussione (progressività delle imposte patrimoniali, revisione del sistema catastale) potrebbero utilmente integrarsi a tale impianto, pur nella consapevolezza della loro difficile e complessa attuazione in un paese di proprietari di casa.

Una prima versione della proposta è stata discussa con Francesco Capobianco, Luca Dondi, Giulia Santagata e Luigi Scarola di Nomisma e con Marianna Filandri dell'Università di Torino. Il presente testo è quindi debitore dei loro preziosi commenti e indicazioni, per i quali li ringraziamo in questa sede.

Riferimenti bibliografici

Camera dei Deputati

2019 *Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione*, n. 32/1, 2^a ed.

Cortei dei conti europea

2020 *Efficienza energetica degli edifici: permane la necessità di una maggiore attenzione al rapporto costi-benefici*, Relazione speciale 11/2020, rapporto online, https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR20_11/SR_Energy_efficiency_in_buildings_IT.pdf.

- Curci, F. e Zanfi, F.
2018 *Il costruito, tra abbandoni e riusi*, in A. De Rossi (a cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Roma, Donzelli, pp. 207-231.
- Enea
2019 *Rapporto annuale 2019 (Dati 2018). Le detrazioni fiscali per l'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia negli edifici esistenti*, Agenzia nazionale per l'efficienza energetica.
- Filandri, M., Olagnero, M. e Semi, G.
2020 *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*, Bologna, Il Mulino.
- Istat
2014 *15° Censimento della popolazione e delle abitazioni ISTAT*, aggiornamento 2014, <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx>.
- Magnani, N., Carrosio, G. e Osti, G.
2020 *Energy Retrofitting of Urban Buildings: A Socio-spatial Analysis of Three Mid-sized Italian Cities*, in «Energy Policy», 139, pp. 1-9.
- Mef-Agenzia delle Entrate
2019 *Gli immobili in Italia 2019. Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare*, Roma, rapporto online, <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/gli-immobili-in-italia-20191>.
- Morano, P., Tajani, F., Di Liddo, F. e Anelli, D.
2020 *A Feasibility Analysis of the Refurbishment Investments in the Italian Residential Market*, in «Sustainability», 12, pp. 1-20.

