



Confraternita di Sant'Ambrogio

MILANO

Convegno del 13 Aprile 2024

# **DA SUPERBONUS 110% A ECOBONUS ORDINARIO**

COME EVITARE IL CONTENZIOSO

Profili Tecnici e Progettuali

Aspetti Civili e Tributari

Questioni Legali





*Confraternita di Sant'Ambrogio*

Atti del Convegno

**Da Superbonus 110% a Ecobonus Ordinario  
come evitare il contenzioso**

Profili Tecnici e Progettuali

Aspetti Civili e Tributario

Questioni Legali

Milano - 13 Aprile 2024  
Hotel Meliá - Via Masaccio 19  
ore 10:00





Costruire il proprio patrimonio immobiliare e mantenerlo nel tempo è uno dei più importanti elementi società evoluta. Case per abitazione, luoghi sicuri per lavorare e custodire i propri beni e ambienti accoglienti e idonei per permettere lo svolgersi della vita civile e sociale in ogni forma sono indicatori fedeli del livello che una Società ha raggiunto. Vedere cantieri è segno di vita e poter ammirare immobili in condizioni di manutenzione ottimale segnala una società florida e prospera, allo stesso modo come il degrado, l'abbandono e la mancanza di cura sono segni sicuri di crisi non solo economica ma anche umana.

La crisi che si è abbattuta sugli Stati Uniti nel 2008 nasce proprio da una gestione a dir poco allegra del settore immobiliare, dove un accesso al credito non regolato da una reale copertura patrimoniale ha portato al fallimento di diversi Istituti di Credito. L'importazione artificiale di questa crisi tra il 2008 e il 2010 in Europa e l'ulteriore decisione di far partecipare il mondo del credito europeo al salvataggio della finanza USA nel 2012 si è logicamente abbattuto in modo gravissimo non solo sugli stessi Istituti di Credito ma anche sul mondo immobiliare che necessita di un ragionevole accesso al Credito da parte di famiglie e aziende. Questo scenario si è inserito in una situazione ormai pluridecennale di un progressivo ritiro del mondo pubblico dagli investimenti immobiliari, sia in forma di nuove costruzioni, ma soprattutto nelle manutenzioni, portando ad un degrado che va dal grave al gravissimo della maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico, dagli ospedali ai palazzi amministrativi. Ma progressiva dismissione di molte proprietà di Stato, Regioni e Comuni con successivo riaffitto dello stesso immobile per la necessaria continuità operativa, non ha certo migliorato la situazione. La crisi economica generale ha poi pesantemente influito sulla manutenzione anche degli edifici privati, spesso rimasti in condizioni subottimali.

In un simile scenario la immissione di risorse pubbliche nel mercato immobiliare è concordemente visto come elemento di stimolo auspicabile. Nella situazione italiana il Governo ha deciso di non percorrere la via delle Grandi Opere, ma investire in una spinta significativa a favore della manutenzione straordinaria con interventi strutturali sugli edifici sia pubblici che privati. La modalità



scelta, ovvero la decisione di accollare il costo degli interventi nella sua totalità alla collettività, comprendendovi addirittura le spese amministrative secondarie, ha sicuramente portato ad una moltitudine di interventi ed ad una immissione massiccia di risorse nel mercato immobiliare, ma allo stesso momento è stato gravato da molte e complesse difficoltà che in buona parte emergono solo ora.

Discuterne gli aspetti, positivi e negativi, in un momento dove da una parte il persistere della crisi economica suggerisce la continuità di interventi di finanza pubblica a favore del settore e dall'altra la esplosione del debito pubblico in tutti i paesi dell'area economica occidentale, non più coperto da un controvalore reale, si impone oggi come elemento di assoluta necessità.

La Confraternita di Sant'Ambrogio, da sempre attenta ai risvolti geopolitici e sociali dell'economia nel mondo occidentale, ha voluto così mettere a confronto varie opinioni del settore e raccogliere i pareri degli esperti per una visione sul futuro alla luce delle esperienze acquisite. Essa saluta con gratitudine gli illustri relatori i cui contributi ha voluto raccogliere e mettere a disposizione di tutti in questo volume come contributo.

Il Presidente

## Conclusioni

*Gr.Uff. Prof. Guido Peter Broich*  
*Presidente Confraternita di Sant'Ambrogio*

La Confraternita di Sant'Ambrogio nasce con l'intento di favorire in ogni modo lo studio e la preservazione dei valori della Cultura Europea con un particolare riguardo al peculiare sviluppo ed applicazione che questo patrimonio culturale ha avuto nel Centro del continente, in quell'area generalmente identificata come Mitteleuropa. Essa vede il suo principale interesse nel creare opportunità di incontro in cui persone di diversa impostazione filosofica, religiosa ed ideale possano esaminare e discutere da diversi punti di vista i molteplici aspetti della Cultura Mitteleuropea, sia sotto il profilo umanistico che economico.

La perdurante crisi economica che affligge l'Europa da ormai vent'anni e la ancor più spiccata e grave crisi valoriale che l'accompagna o forse addirittura la determina, rendono questa aspirazione ancora più importante.

I diritti peculiari nati dalla cultura europea si concretizzano soprattutto in pochi, ma chiari, elementi di cui i principali sono la libertà di espressione sia fisica che mentale, il diritto alla sicurezza della persona e dei propri beni e la coesione sociale dalla quale nascono il diritto alla salute e all'assistenza delle persone disabili.

Tutti questi diritti sono oggi sotto pesante attacco. Il diritto alla incolumità fisica è minacciato dalla crescente delinquenza, che rende ormai alcune metropoli europea più pericolose di quelle del Terzo Mondo. Il diritto alla libera espressione della parola è minacciato dalla crescente censura, giornalistica e sui social, giustificata da ragioni le più varie e immaginifiche e che vede ormai l'Italia al 41esimo posto non solo dietro tutti i principali paesi europei, ma anche alla Moldavia (28°), alle Seychelles (34°), alla Namibia (22°) e giusto davanti alla Croazia (42°), la Repubblica Dominica-



na (43°) e gli Stati Uniti (44°). (*Reportes without Borders Index*). Uno dei diritti fondamentali della concezione dello Stato moderno è il diritto alla tutela del patrimonio e qui al primo posto, soprattutto in Italia, abbiamo la casa, il patrimonio immobiliare.

La spinta tutta statunitense di sostituire progressivamente il *possesso* del patrimonio basato su beni materiali reali, con il *diritto d'uso* temporaneo acquisito tramite affitti o prestiti e mutui, sta dilagando in Europa, ma resta in netto contrasto con le preferenze e la visione più radicata e intima del cittadino medio italiano, che ancora oggi - e possiamo dire per sua fortuna - vede nel mattone la maggiore sicurezza dai rischi predatori di vario genere e livello che lo circondano. Da questo deriva che nel nostro paese ogni azione che impatta sulla casa è di grandissima rilevanza. In Italia più dell'80% delle famiglie vive in casa di proprietà, contro una percentuale che si attesta intorno alla metà negli altri paesi europei. Negli Stati Uniti il quadro, se si escludono giustamente dalla piena proprietà gli immobili gravati da mutuo e pertanto di fatto solo disponibili in forma di diritto d'uso fino all'estinzione del debito, il fenomeno ha raggiunto dimensioni enormi, rendendo possibile la crisi tutta americana del 2008.

Restituire al cittadino una parte del prelievo fiscale per permettergli di rinsaldare il proprio patrimonio materiale reale non è una mera azione populista, come spesso invocato più per motivi elettorali che intellettuali, ma aiuta a contrastare la deriva di drenaggio dei patrimoni materiali reali verso quelli finanziari immateriali e virtuali, contrastando in tal modo i desideri della nuova ideologia globale finanziaria. Sostenere la piena proprietà immobiliare, favorirne una giusta manutenzione, tutelarne il valore e facilitarne l'accesso ai nuclei familiari di recente costituzione costituisce una azione, è bene che sia chiaro a tutti, in controtendenza alla spinta depatrimonializzante attuale, che vorrebbe patrimonio immobiliare in mano a società anonime quotate, sostituendolo a livello individuale da certificati di pagamento virtuali che sono più facilmente gestibili a livello centrale sia come mercato che come valore di mercato assegnato.



In tal modo la legge sul 110% per le ristrutturazioni immobiliari assume sicuramente ed indiscutibilmente una valenza notevole.

Il fatto che sia stata fatta affrettatamente, con una struttura dalla quale in più di un caso traspare la scarsa conoscenza del problema da parte degli estensori - lo testimonia la ridda di emendamenti e codicilli aggiunti che ne ha seguito a breve emanazione - e che sia di sostenibilità economica assai dubbia è indiscutibile. Il fatto che per giustificare l'iniezione di risorse nel settore immobiliare si sia dovuti ricorrere alla ecologia, invece di poter apertamente dichiarare che la giusta manutenzione degli immobili va considerata di per sè un valore di interesse sociale generale, fa parte della deformata narrazione dominante momentanea, che impone di includere un riferimento ai cambiamenti climatici ed alle sue ipotetiche cause in ogni azione, anche la meno pertinente. Il fatto che abbia ulteriormente aggravato un debito pubblico, da tempo oltre ogni ragionevole possibilità di copertura reale, è anch'esso vero. Come è vero che ha costituito una ingerenza di sapore dirigistico centrale, tipico di regimi ormai tramontati ma il cui fantasma continua a percorrere le menti europee, nelle regole del mercato, provocando un sostanziale raddoppio dei prezzi per tutti le opere coperte dalla norma. Ed infine è innegabile che abbia dato l'avvio ad anomalie che spaziano dalla solita furberia italiana fino alla strutturata delinquenza organizzata, era prevedibile.

Tutti questi sono elementi di criticità che, se affrontati in modo consapevole, diligente e perito, possono essere o eliminati o contenuti e governati. Il risultato pratico del bonus 110%, coniugato agli altri bonus per la ristrutturazione e manutenzione degli immobili ha avuto un indiscutibile impatto positivo sul patrimonio immobiliare delle nostre città. Il beneficio generato non si limita alla sola struttura degli immobili, ma si eleva fino ad avere un effetto psicologico positivo per la popolazione generale nella quale la visione di case ristrutturate di fresco al posto del degrado dilagante



in molte città genera una la sensazione diffusa di apertura, azione, miglioramento possibili. Un effetto tanto utile quanto necessario in una società dove il disfattismo morale impera e i giovani sono costretti alla fuga dal rifiuto ideologico di dare valore al merito.

Se avessimo il coraggio di depurare le facilitazioni fiscali per il mercato immobiliare dalle esagerazioni "green", con i "cap-potti" che nelle nostre antiche mura impattano più sulla umidità trattenuta che sul gas da riscaldamento consumato, se avessimo la lungimiranza di concentrare i benefici sulla costruzione della prima casa per le nuove famiglie e della manutenzione degli immobili di pregio, lasciando un pò da parte il populismo pauperista emergenziale e temporaneo dei "bonus", dal vago sapore di elargizione clientelare, se favorissimo misure strutturali vere abbandonando la logia degli interventi momentanei sarebbe più facile per tutti vedere nel sostegno alla patrimonializzazione individuale immobiliare il suo vero valore, la sua finalità ultima: la libertà della persona.

E così torniamo alle finalità della Confraternita: solo un uomo privo di debiti che abiti in una casa della quale ha il pieno possesso, è veramente libero. Un governo che ami la libertà non solo a proclami, ma sinceramente, deve fare suo questo traguardo.

Con l'augurio che il convegno possa portare un suo, seppur minimo ma percepibile contributo a questa finalità e prima di chiudere desidero ringraziare tutti i relatori e partecipanti per la loro presenza. Ringrazio gli "sponsor" che hanno reso possibile la realizzazione materiale. Infine permettetemi un particolare ringraziamento e riconoscimento così dire "in casa", e precisamente ai dirigenti della Sezione Milanese della Confraternita, guidata dal Dr. Pasquale Carulli, per l'impegno profuso nella non semplice organizzazione di questo convegno.

