

RIFORMA SEMPLIFICATA SUPERBONUS IMMOBILI

studio di proposta per un innovativo schema applicativo

Arzignano, Vicenza - 30 novembre 2022 - rev 1

A cura di Enrico Marcigaglia | Ing. Fabio Marcigaglia



Obiettivi:

Un testo unico di “RIFORMA SUPERBONUS” per garantire:

- ✓ equità
- ✓ capillarità
- ✓ trasparenza
- ✓ semplicità
- ✓ regolarità
- ✓ investimenti
- ✓ occupazione
- ✓ sicurezza
- ✓ rispetto dell’ambiente
- ✓ qualità
- ✓ rendicontazione

Ma soprattutto:

- ✓ **fornire alla Politica uno strumento facile ed immediato** per valutare, decidere e controllare l’efficacia economica e sociale delle misure attuate.
- ✓ garantire ai cittadini e agli operatori uno strumento normativo facile, sicuro e certo.

Capitoli

1. Criticità e Punti di Forza dell'attuale Superbonus
2. Obiettivi e Analisi del Contesto
3. **CONCETTI INNOVATIVI DELLA RIFORMA SUPERBONUS**

- 3.0 - *I 4 PILASTRI DELLA RIFORMA SUPERBONUS*
 - 3.1 **CATEGORIE CATASTALI**
 - 3.1.B *REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SPONTANEA*
 - 3.1C *ALTRE TIPOLOGIE IMMOBILIARI: VALUTAZIONI*
 - 3.2 **MASSIMALE DIMENSIONALE** (in mq) - *SUPERFICIE CATASTALE*
 - 3.2.B *TERRAZZI, GIARDINI, AREE SCOPERTE*
 - 3.2.C *CATEGORIE PREMIANTI (in €/mq)*
 - 3.3 **MASSIMALE ECONOMICO** (in €/mq)
 - 3.3.B *CUMULABILITÀ CONDOMINIALI MASSIMALI*
 - 3.3.C *CATEGORIE PREMIANTI (in €/mq)*
 - 3.4 *ESEMPIO DI UN CALCOLO PER UN'ABITAZIONE TIPO*
 - 3.5 **REQUISITI DITTE**- *CERTIFICAZIONI SOA E ISO -*
 - 3.6 *ASSEVERATORI e CERTIFICAZIONI DEI LAVORI*
 - 3.6.B *PROBLEMA "ASSEVERAZIONI "AGGIUNTIVE"*
 - 3.7 *LA FATTURAZIONE ELETTRONICA DEL SUPERBONUS*
 - 3.8 *CATASTO ONLINE SUPERBONUS (COS)*
 - 3.9 *IL SIMULATORE ONLINE PREVISIONE BONUS*
 - 3.10 *ALIQUOTA % BONUS: Considerazioni*

4. SIMULAZIONE IMPATTO ECONOMICO DELLA RIFORMA SUPERBONUS

ALLEGATI A - TABELLA GENERALE SUPERBONUS (IMMOBILI E MASSIMALI)

Appendice:

**SUPERBONUS: POSSIBILE STRUMENTO PER IL PNRR
IN ALTERNATIVA AI BANDI PER GLI IMMOBILI PUBBLICI**

2. CRITICITÀ E PUNTI DI FORZA DELL'ATTUALE SUPERBONUS

LE CRITICITA' DELL' ATTUALE SUPERBONUS	I VANTAGGI DEL SUPERBONUS (fonti Nomisma - Agenzia Entrate - Enea - Ance)
1. Elevata spesa pubblica	Dati Censis - novembre 2022 Costo Superbonus allo stato € 55 miliardi Extra gettito fiscale (Iva, irpef, Ires) € 42,8 miliardi Effetto Avanzo/Disavanzo € -17,6 miliardi (pari al 30%) Altri indicatori: GETTITO FISCALE: +11% tra gennaio e settembre rispetto 2021 OCCUPAZIONE: + 900 mila unità VALORE PRODOTTO: 125 miliardi (cioè il 7,5% del PIL) Il fenomeno va analizzato infatti simulando l'impatto della spesa pubblica in termini di risorse economiche attivate, di occupazione generata nonché in termini di capacità del gettito fiscale di "ripagare" almeno in parte un investimento che ha una forte valenza sociale.
2. Numerosi casi di truffa e frode	Report Agenzia delle Entrate. Su 4,4 miliardi di euro di frodi appena il 3%, ovvero 132 milioni di euro, interessano il superbonus 110%. Frodi generate in pochi casi da importi elevati. Il 46% delle frodi è imputato al Bonus Facciate, che nel testo della legge <u>non prevedeva nessun massimale di spesa</u>.
3. Agevolati principalmente i ceti medio alti	483 mila famiglie con reddito medio-basso (sotto i 1.800 euro) hanno avuto l'occasione di effettuare lavori di riqualificazione energetica profonda alla propria abitazione a costo zero: le azioni di riqualificazione.
4. Riqualificato solo lo 0,5% del parco edilizio nazionale	I 147 mila cantieri conclusi hanno consentito un incremento del valore immobiliare di 4,8 miliardi di euro. Gli investimenti mobilitati hanno comportato un risparmio di energia primaria di circa 5.650 GWh-anno, pari ad un risparmio agli italiani di oltre 600 milioni di euro di costi energetici. Riduzione di 979 mila tn di CO2, pari ad un risparmio di CO2 del 46,4%. 50% di incremento di potenza rinnovabile 106 milioni di kW annui di energie rinnovabili con una previsione di inserimento di ulteriori 37 milioni per i cantieri ancora in attivazione.
5. Testo normativo poco chiaro e scritto male	L'attuale testo normativo è Indubbiamente da riformare.

2. OBIETTIVI ED ANALISI DEL CONTESTO

TEMA	OBIETTIVO	ANALISI DEL CONTESTO EDILIZIO ITALIANO
CATASTO TIPOLOGIE DEGLI IMMOBILI DIMENSIONE IMMOBILI	Regolarizzare gli immobili accatastati Utilizzare le categorie catastali come strumento di scelta politica per incentivare gli immobili "medi".	77 MILIONI DI IMMOBILI (dati Agenzie Entrate 2021). DI CUI 35,4 MILIONI DI ABITAZIONI Il 90% delle abitazioni è censito tra le abitazioni civili (A-2), economiche (A-3) e popolari (A-4). Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche, oltre 32,8 milioni di unità, quasi il 93% del totale. 2,1 MILIONI GLI IMMOBILI NON RISCONTRATI NELLE DICHIARAZIONI FISCALI 117 MQ E' LA SUPERFICIE MEDIA DI UN'ABITAZIONE Secondo i dati al 2016, inoltre, un'abitazione ha una superficie media di 117 metri quadrati e un valore di 162.000 euro, pari a circa 1.385 euro al metro quadrato.
VALORE IMMOBILIARE	Incrementare il valore immobiliare italiano particolarmente vetusto	6 MILA MILIARDI E' IL TOTALE DEL VALORE IMMOBILIARE ITALIANO Il valore totale di immobili e pertinenze posseduto da persone fisiche e società è di 6000 miliardi di euro. La maggior parte dei 25,5 milioni di proprietari immobiliari ha come voce di reddito prevalente gli introiti da lavoro dipendente (10,7 milioni), ma i pensionati (10,3 milioni) seguono a ruota. Il reddito medio dichiarato è di 24.367 euro all'anno. Solo una minoranza (1,5 milioni) ricava le maggiori entrate dall'incasso dei canoni di locazione.
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	Incentivare una regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili anche attraverso la demolizione - ricostruzione	15 MILIONI DI RICHIESTE DI CONDONO SU 77 MILIONI DI IMMOBILI (4 MILIONI ANCORA INEVASE) OLTRE IL 20% DEGLI IMMOBILI ITALIANI POTREBBE ESSERE VIZIATO DA ABUSI Sono oltre 4 milioni le pratiche di condono edilizio che giacciono sospese negli uffici comunali italiani a 35 anni dalla prima legge varata nel 1985. Sono pari a più di un quarto rispetto al totale delle domande presentate e che ammonta a oltre 15 milioni. Se si rapportano 15 milioni di richieste di sanatoria con il totale di 77 milioni di immobili, appare subito evidente che quasi il 20% del patrimonio immobiliare avrebbe presentato abusi e/o difformità. Questo dato è in linea con le stime degli indicatori del BES. In Italia si sono succeduti tre Condoni disciplinati: dalla legge n. 47 dell'85, dalla n. 724 del 1994 e dal D.L. 269-2003 poi convertito in legge n. 326 del 2003.
CASA E FAMIGLIE	Aiutare le famiglie proprietarie di immobili vetusti e di dimensione e classe media-bassa	IL 92% DEGLI ITALIANI HA LA CASA, MA SOLO IL 6% HA MENO DI 35 ANNI Sono solo 1,5 milioni gli under 35, contro quasi 14 milioni di contribuenti tra 35 e 65 anni e 9,5 milioni ultra 65enni. La domanda di acquisto casa da parte dei giovani resta molto debole (per mancanza di redditi stabili, soprattutto). 75% DELLE FAMIGLIE VIVE IN UN'ABITAZIONE DI PROPRIETA' 19,5 MILIONI SONO ABITAZIONI PRINCIPALI 6 MILIONI SONO LE ABITAZIONI LOCATE (IN AFFITTO) CIRCA 10% 6 MILIONI SONO LE ABITAZIONI SENZA USO (SFITTE) CIRCA 10%
SICUREZZA ANTI-SISMICA	Riqualificare sismicamente il patrimonio immobiliare	IL 13% DELLE FAMIGLIE ITALIANE VIVE IN STRUTTURE DANNEGGIATE Secondo l'Istat 3,2 milioni di famiglie vivono in abitazioni con strutture danneggiate al proprio interno, come tetti, pavimenti, muri o finestre. Un numero elevato, pari al 13,2% del totale delle famiglie, che passa dal 15,7% del Sud e 14,2% delle isole (con punte in regioni come Calabria e Sardegna dove il valore sfiora il 20%) all'11,3% del Nord Ovest, dove al contrario il valore appare più contenuto. Diverse sono le ragioni che determinano tale situazione, prime fra tutti la bassa propensione ad interventi di tipo manutentivo, che penalizza maggiormente le regioni del Sud, ma anche l'elevata longevità del nostro patrimonio abitativo.

		IL 74% DELLE ABITAZIONI HA PIU' DI 40 ANNI I dati del Censimento 2011 dicono che il 74,1% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1980 e circa un quarto (25,9%) prima della seconda guerra mondiale. Se si considera che la normativa antisismica è entrata in vigore solo nel 1974 e che anche gli edifici costruiti a partire da tale data, pur in regola da un punto di vista formale, rischiano di non essere conformi alla normativa attuale, risulta evidente il livello di esposizione al rischio sismico delle abitazioni italiane.
CONSUMO ENERGETICO	Ridurre i consumi energetici delle abitazioni e incentivare l'auto produzione rinnovabile	9 MILIONI DI PERSONE SONO A RISCHIO POVERTÀ ENERGETICA. Quattro milioni di famiglie sono a rischio povertà energetica, non in grado di riscaldarsi d'inverno e rinfrescarsi d'estate con regolarità o di utilizzare gli elettrodomestici tutti i giorni. Parliamo di 9 milioni di persone in difficoltà, calcolati dalla Cgia di Mestre rielaborando i dati del Rapporto Oipe 2020. La situazione più critica è al Sud, con un quarto abbondante delle famiglie in questa situazione. 3,5 MILIONI DI FAMIGLIE HANNO PROBLEMI DI UMIDITÀ (13,7%) 76% ABITAZIONI E' IN CLASSE ENERGETICA E,F,G In Italia, l'76% delle abitazioni ricade nelle ultime 3 peggiori classi energetiche (E,F,G) denotando una bassa efficienza energetica degli immobili. Nel complesso il settore residenziale tende ad avere una minore efficienza energetica rispetto al non residenziale. Gli immobili appartenenti alla classe energetica A rappresentano solo il 7,5% del totale. (fonte ISTAT - ENEA).
DECORO DELLE CITTA'	Migliorare l'estetica architettonica residenziale e ricettiva presente nelle città Italiane.	65 MILIONI DI TURISTI ALL'ANNO (5° POSIZIONE AL MONDO) 53% DEI FLUSSI TURISTICI E' NELLE LOCALITA' COSTIERE 5% PIL E' GENERATO DAL SETTORE TURISTICO L'Italia, nel 2019, fu il quinto paese più visitato al mondo con 65 milioni di arrivi stranieri secondo l'ISTAT. Inoltre detiene il primato assoluto per numero di siti UNESCO (50 "luoghi protetti" contro i 45 della Cina e i 44 della Spagna). Secondo le stime della Banca d'Italia del 2018, il settore turistico genera direttamente più del 5% del PIL nazionale (il 13% considerando anche il PIL generato indirettamente) e rappresenta oltre il 6% degli occupati. Al 2018, i luoghi di cultura italiani (che comprendono musei, attrazioni, parchi, archivi e biblioteche) sono pari a 6.610. Le strutture ricettive attive sono 218.327, per un totale di 5,2 milioni di posti letto. Il flusso turistico nelle località costiere è del 53%.
SICUREZZA ANTINCENDIO	Adeguate gli immobili agli standard di antincendio	DANNI DA INCENDIO: 1% PIL ANNUO, 100 VITTIME E 400 FERITI In Italia, ogni anno, gli incendi negli edifici causano circa 100 vittime, quasi 400 feriti e danni per un valore pari a circa l'1% del PIL (16,50 miliardi di euro). (fonte FIVRA).
CADUTE DAI TETTI LINEE VITA	Incentivare l'installazione di sistemi anticaduta (linee vita) sui tetti delle abitazioni ristrutturate	33% DEGLI INFORTUNI MORTALI E' CAUSATO DALLA CADUTA DALL'ALTO 47% DELLE CADUTE DALL'ALTO AVVENGONO SUI TETTI, TERRAZZI, APERTURE La caduta dall'alto rappresenta circa un terzo degli infortuni mortali sui luoghi di lavoro. Dall'analisi di tali cadute emerge che il settore di attività maggiormente colpito è quello delle costruzioni con oltre il 65%. Infatti, il luogo in cui più frequentemente si verificano le cadute dall'alto è il cantiere con il 52,4% degli incidenti. Per il complesso delle cadute dall'alto, si evidenzia che nel 31% dei casi la caduta è avvenuta da tetti o coperture. (FONTE INAIL). Le linee vita sono ancoraggi posti sulla copertura alla quale si agganciano gli operatori tramite imbracature e cordini per interventi di manutenzione e controllo delle coperture degli edifici. In Italia la situazione normativa sulle linee vita è frammentata e disomogenea in quanto alcune singole regioni hanno regolamentato in modo difforme.
AMIANTO	Incentivare gli interventi di rimozione del cemento amianto	1,3 MILIARDI DI METRI QUADRI DI AMIANTO NEGLI IMMOBILI Secondo le ultime stime del CNR e ISPESL in Italia ci sono ancora 32 milioni di tonnellate di amianto, 38 mila siti a rischio e 1,3 miliardi circa di metri quadrati di coperture in eternit (cemento amianto) posizionate ancora sui tetti di case, scuole, fabbriche, e molte altre strutture. A queste cifre sono da aggiungere

		chilometri di tubazioni coibentate con gesso e amianto presenti un po' ovunque negli interrati di molti edifici costruiti prima del 1992. L'amianto è vietato da trent'anni ma è tutt'oggi presente in circa 2.500 scuole. In Italia si contano circa in media 2-3 mila decessi annui per esposizione all'amianto. Ad oggi appena il 25% della fibra killer è stato rimosso e a questi ritmi serviranno altri 75 anni.
FOTOVOLTAICO	Incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici	ITALIA AL 2° POSTO IN EUROPA PER CONSUMI DI ENERGIA FOTOVOLTAICA La diffusione capillare del fotovoltaico è la prima tra le prerogative indispensabili a raggiungere gli obiettivi energetici fissati per il 2030 dalle Nazioni Unite. L'Italia è, secondo i dati "Statista", il paese leader al mondo per i consumi di elettricità prodotta da pannelli fotovoltaici e il secondo in Europa per la dimensione del settore fotovoltaico, dietro alla Germania. Al 2018 il numero di impianti installati è 822.301 (80% residenziale). La capacità installata è di 20,12 GW nel 2018. Alla fine del 2018 gli impianti fino ai 20 kW costituivano il 90% di quelli installati e il 21% della potenza complessiva. Nel 2018 l'autoconsumo dell'energia prodotta da ogni famiglia con il proprio impianto solare fotovoltaico è stato del 38%, mentre il restante 61% della produzione è stato versato in rete sfruttando meccanismi come lo scambio sul posto.
VERDE PRIVATO QUALITA' ARIA	Incentivare la creazione di zone verde private con alberature	L'Italia dispone di appena 34 metri quadrati di verde urbano per abitante (nel nord Europa è circa 100 mq-abitante). L'Italia è al primo posto fra gli Stati Ue per numero di morti per biossido di azoto (NO ₂ , 10.640 morti) ed è al secondo dopo la Germania per i rischi da particolato fine PM _{2,5} (49.900 morti) e ozono (3170). L'inquinamento dell'aria che è considerato dal 47% degli italiani la prima emergenza ambientale secondo l'indagine Coldiretti-Ixè.
DOMICA CASA SMART	Incentivare la domotica come strumento di risparmio energetico, sicurezza e telesoccorso	35% RISPARMIO ENERGETICO GRAZIE ALLA DOMOTICA La domotica, oltre a migliorare il comfort abitativo, contribuisce all'efficientamento energetico nel residenziale, comportando un risparmio fino al 35% sui consumi domestici grazie a termostati intelligenti e a scenari domotici. La domotica comprende vari rami: sicurezza interna ed esterna con videosorveglianza, teleassistenza e servizi di intervento al controllo del riscaldamento e della climatizzazione, ma anche di consumi e carichi energetici.
DISABILI e ANZIANI BARRIERE ARCHITETTONICHE	Incentivare gli interventi per installazione ascensori, rampe, montascala...	3 MILIONI DI ITALIANI RECLUSI IN CASA CAUSA BARRIERE ARCHITETTONICHE Sono tre milioni gli italiani praticamente "reclusi" a causa della presenza di barriere architettoniche. Circa il 20% della popolazione della Unione Europea è investita in modo più o meno diretto dalla limitazione derivante dalla presenza di barriere. In questa analisi si fa riferimento oltre che alle persone con handicap fisici permanenti, anche ad anziani con difficoltà deambulatoria, persone obese e, perfino, genitori con i passeggini. 14 MILIONI DI ANZIANI OLTRE I 65 ANNI Con 14 milioni di persone che superano i 65 anni, l'Italia si posiziona seconda a livello globale per invecchiamento della popolazione e conta oltre 2,5 milioni di over 74 enni che vivono da soli, di cui il 13% ha limitazioni molto forti nelle attività della vita quotidiana. MENO DEL 6% DELLE ABITAZIONI E' ACCESSIBILE Nonostante la legge contro l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici risalga al lontano 1989 (DM 236-89), secondo una stima eseguita dal portale immobiliare idealista.it, sul loro portale si contano circa 35.000 case accessibili, cioè circa solo il 6% degli annunci totali. La barriera architettonica può essere una scala, un gradino, una rampa troppo ripida. In questi casi può essere utile intervenire con ausili come rampe per disabili, montascale o altre soluzioni per aumentare l'accessibilità degli spazi.
ISOLAMENTO ACUSTICO	Migliorare l'isolamento acustico delle abitazioni	16% DEGLI ITALIANI SOFFRE RUMORE DI ABITAZIONI VICINE O DALLA STRADA L'inquinamento acustico riguarda circa un quarto della popolazione europea che ha riferito di aver riscontrato problemi con il rumore provenienti dai loro vicini o dalla strada. Il nostro Paese si trova a metà classifica se si considerano le percentuali 2016 (Eurostat). A soffrire di più dei rumori sono le fasce più povere

		della popolazione, quelle che Eurostat classifica al di sotto del 60% del reddito mediano equivalente.
MOBILI - FORMALDEIDE		In Italia sono da tempo obbligatori, accettati e applicati i limiti previsti dalla classe E1 per l'emissione di formaldeide di tutti i materiali compositi a base legno. Non solo. Il Decreto Ministeriale 10 Ottobre 2008 che regola la materia stabilisce infatti che tutti coloro che producono, importano o immettono sul mercato pannelli a base di legno (compensati, Mdf, Osb, truciolari, multistrati, listellari eccetera) o prodotti nei quali sono utilizzati (porte interne, pannellature, mobili, controsoffitti, pedane, rivestimenti per blindate eccetera) sono tenuti ad allegare ai prodotti una dichiarazione di conformità che ne attesti la rispondenza alla classe E1 (sulla base della norma EN 13689). Vincolare il bonus mobili a questa certificazione cogente potrebbe essere un valido strumento non solo per la sicurezza delle persone, ma anche un supporto alla produzione italiana di qualità.
SEMPLIFICAZIONE	Accorpare tutti i bonus edilizi in un testo unico chiaro pensato per 20 anni	13 DIVERSI “BONUS CASA” CREANO CONFUSIONE PER I CITTADINI ONESTI E AMPIE AREE GRIGIE PER I TRUFFATORI Secondo la pagina web dell'Agenzia delle Entrate, nel 2022 in Italia sono attivi 13 diversi bonus per la casa: 1 bonus abbattimento barriere architettoniche, 2 superbonus 110%, 3 ecobonus, 4 sismabonus, 5 bonus mobili ed elettrodomestici, 6 bonus verde, 7 bonus idrico, 8 bonus acqua potabile, 9 bonus facciate, 10 bonus ristrutturazione, 11 bonus restauro, 12 bonus prima casa under 36, 13 bonus affitti giovani under 31. 14 bonus riqualificazione hotel Una vera e propria babele di norme, massimali, detrazioni, e regole che spesso si accavallano, presentando inoltre definizioni e principi applicativi discordanti con aliquote e durate diverse, complicando la vita ai cittadini e agli stessi operatori che vogliono operare nella legalità.
MASSIMALI	Controllo decisionale sui massimali detraibili per singola unità	MASSIMALI DI SPESA INCALCOLABILI Ognuno dei 13 bonus sopra elencati, a sua volta sviluppa un intricato sistema composto da diverse tipologie di massimali di spesa detraibili. In alcuni casi, per esempio il BONUS FACCIATE nemmeno esisitono massimali di spesa. In altri casi invece, per esempio il SUPERBONUS i massimali si costruiscono attraverso complicati sistemi di computi metrici e appositi prezzari.
TRASPARENZA	Ridurre le interpretazioni “esterne” alla legge	170 INTERPELLI e CIRCOLARI INTERPRETATIVE Nel portale dell'Agenzia delle Entrate, da settembre 2020 ai primi di novembre 2022 sono pubblicati circa 170 documenti (interPELLI e circolari esplicative).
RIDUZIONE TRUFFE	Ridurre l'area interpretativa che facilita truffe, elusioni e paradossi	TRUFFE L'Agenzia delle Entrate, su richiesta della Commissione Bilancio ha depositato in Senato un report inequivocabile: Su 4,4 miliardi di euro di frodi appena il 3%, ovvero 132 milioni di euro, interessano il superbbonus 110%. Frodi generate in pochi casi da importi elevati.
CAMPO DI APPLICAZIONE DEL SUPERBONUS	Incentivare l'applicazione dei superbbonus per gli immobili condominiali.	49% DEGLI INTERVENTI SUPERBONUS È RAPPRESENTATO DA CONDOMINI (Fonte Enea). Sulla base dei dati Enea, si stima che, per i soli interventi di natura energetica, al 31 maggio 2022 sono stati attivati investimenti per oltre 30 miliardi di euro (di cui il 48,9% condomini) su oltre 172.000 edifici. Tali interventi hanno permesso la riqualificazione energetica di circa 40 milioni di metri quadri di edifici, di cui il 58% è rappresentato da condomini.

3. CONCETTI INNOVATIVI DELLA RIFORMA SUPERBONUS

3.0 - I 4 PILASTRI DELLA RIFORMA SUPERBONUS

In estrema sintesi, il concetto innovativo della nostra proposta di Riforma SUPERBONUS, si basa sull'idea di sostituire i **4 elementi deboli del superbonus** rivelatesi ambigui, con **4 nuove (ma consolidate) definizioni** già note allo stato, ai tecnici e alla giurisprudenza, creando così un **sistema semplificato**, facilmente simulabile e controllabile che sfrutti definizioni, classi e quantità **già esistenti e codificate** da decenni nel settore immobiliare.

A questo scopo risulta comodo l'attuale struttura del **CATASTO** e del **CODICE CONTRATTI** che possono essere un perfetto strumento per adempiere all'esigenza di classificazione QUALITATIVA e QUANTITATIVA, fornendo elementi oggettivi, certi, universalmente diffusi, ufficiali e consultabili e pertanto **pressochè impossibili da frodare**.

VECCHIE DEFINIZIONI ATTUALE SUPERBONUS	NUOVE DEFINIZIONI (RIFORMA SUPERBONUS) ed obiettivi
X “unità immobiliare” definizione ambigua utilizzata nell'attuale superbonus (definizione soggetta a frode nonostante le decine di chiarimenti ed interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate)	✓ CATEGORIA CATASTALE per definire le tipologie immobiliari detraibili
X “villino/unifamiliare” è utilizzato nell'attuale superbonus (definizione soggetta a incertezze e possibili frodi nonostante le decine di chiarimenti ed interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate)	✓ SUPERFICIE CATASTALE per calcolare la reale dimensione dei lavori
X abbandonare il complesso sistema di calcolo dei massimali composto da prezzari, computi, valori massimi... (sistema soggetto a frode poichè eccessivamente complesso sia da sviluppare che da controllare)	✓ MASSIMALE IN € / mq per calcolare la reale quantità e qualità dei lavori
X “General Contractor” , definizione che ha agevolato il proliferare di società “vuote” assolutamente inadeguate e inaffidabili in riferimento alla tipologia e all'entità delle commesse acquisite.	✓ DITTE CERTIFICATE SOA e ISO 9001 per selezionare ditte esecutrici con i reali requisiti tecnico-professionali adeguati alla tipologia e all'importo dei lavori affidati, ed evitare così “ditte fittizie.”

3.1 - CATEGORIE CATASTALI

Nel catasto Italiano esistono gruppi di categorie che vanno dalla A alla F e che identificano gli immobili secondo la loro destinazione d'uso. L'uso delle categorie catastali può fornire la consapevolezza di quali categorie di immobili incentivare.

3.1.B - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SPONTANEA

Si evidenzia, che collegare il superbonus alle categorie e mq catastali, obbligherebbe di fatto i cittadini a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, adeguando categoria, classe e metri quadri, generando così un interessante fenomeno di regolarizzazione "spontanea" che oltretutto produrrebbe un **sicuro e stabile aumento di gettito fiscale** per tutti gli anni successivi.

3.1C - ALTRE TIPOLOGIE IMMOBILIARI:

POSSIBILI VALUTAZIONI STRATEGICO E POLITICHE

Nella tabella a seguire, sono elencate tutte le categorie catastali. Guardando l'elenco appare evidente come il governo potrebbe attentamente valutare ipotesi di **SUPERBONUS SPECIALI**, per agevolare immobili:

- immobili ad uso pubblico/collettivo (in verde)
- immobili privati considerati strategici per l'economia produttiva o turistica (in giallo).

Il Superbonus se riformato, grazie alla sua **semplicità e concretezza applicativa**, se ampliato su specifiche categorie catastali potrebbe divenire uno **STRUMENTO STRATEGICO ALTERNATIVO** rispetto ai lunghi e complessi bandi pubblici (PNNR).

Tab.1 - CATEGORIE CATASTALI ESISTENTI

COD	CATEGORIE CATASTALI
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.
F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (circolare AgE)

3.2 - MASSIMALE DIMENSIONALE (in mq):

LA SUPERFICIE CATASTALE

La superficie catastale, rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare ed include:

- lo spessore dei muri sino ad un massimo di cm 50
- comprende le superficie accessorie dirette ed indirette considerati nella percentuale come stabilito dall'all. C del DPR del 23-03-1988 n° 188.

La metodologia di calcolo della superficie catastale è determinato dal DPR di cui sopra, ma e soprattutto, fin dal 1996 , grazie al software dell'Agenzia delle Entrate DOCFA, **il calcolo della superficie e categoria catastali vengono attribuito d'ufficio dal software.**

La superficie catastale è una misura certa, trascritta, tracciata dallo stato e non soggetta a frodi.

Pertanto è realistico affermare che, per i immobili recentemente accatastati, superficie e categoria catastale NON sono soggette a frode.

Inoltre, la superficie catastale è l'unico dato dimensionale che viene **trascritto in tutti gli atti notarili di acquisto immobiliare.**

Ed è proprio grazie superficie catastale e al valore di vendita medio degli immobili, che l'Agenzia delle Entrate ha sviluppato l'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) che trimestralmente fornisce i valori mercato degli immobili (€/mq) suddivisi per città e quartiere.

Infine si segnala, che la superficie catastale adotta una tipologia di calcolo praticamente "sovrapponibile" con il calcolo della superficie "commerciale di vendita" utilizzata dagli operatori immobiliari.

A differenza della superficie "commerciale di vendita" utilizzata dagli operatori immobiliari, la superficie catastale non considera le aree comuni (vani scala, percorsi esterni, androni garage) che però, data la loro articolazione e varietà, sono complessi da calcolare e spesso causa di discordanze e disomogeneità statistica.

Grazie all'utilizzo della superficie catastale e alla categoria catastale, sarà molto facile determinare il **massimale quantitativo-dimensionale** che il Governo vorrà riconoscere in caso di applicazione di un superbonus.

Per esempio, il catasto indica che per una categoria "A2 Abitazione civile", la superficie catastale media è di circa 126 mq.

Per esempio, se il Governo volesse **contenere le dimensioni detraibili degli appartamenti**, per garantire così uno **strumento equo** ed evitare distorsioni applicative a beneficio di pochi cittadini benestanti, basterebbe decidere che il massimale dimensionale per le abitazioni A2 dovrà essere di 120 mq (pari al valore medio per le categorie A/2).

Inoltre, nel caso probabile di abitazioni di categoria popolare ma con dimensioni oltre la media, il superbonus dovrebbe **incentivare la divisione spontanea in più unità abitative**, permettendo in

questo modo di aumentare il patrimonio abitativo disponibile in Italia.

Per esempio, nel caso di un'abitazione casa singola (catastalmente definito villino) tipica degli anni 60/70, sviluppata su 2 piani e avente una superficie catastale di circa 200 mq, saranno possibili 2 diverse ed eque soluzioni applicative:

- a) detrarre solo il massimale previsto per le categorie A/7 (che potrebbe essere imposto a 150 mq)
- b) dividere l'abitazione in 2 unità distinte, generando così un doppio effetto: riqualificazione dell'immobile e raddoppio delle unità abitative disponibili.

Da questa piccola simulazione, appare evidente come sia importante **utilizzare la superficie catastale allo stato di fine lavori.**

In questo modo, è evidente come sia facile evitare a monte paradossi e frodi, garantendo equità nella misura normativa, e di conseguenza maggiore capillarità.

3.2.B - TERRAZZI, GIARDINI, AREE SCOPERTE

Si segnala inoltre, che il catasto fornisce anche le dimensioni specifiche delle **superfici pertinenziali** (balconi, terrazzi, portici) e delle **dipendenze dirette scoperte** (giardino, cortile), dati ufficiali che tornano utili per il conteggio delle componenti bonus di seguito definita: "10. bonus verde - terrazze".

Tali informazioni sono contenute nel modello catastale: mod. 1NB - parte II

3.3 - MASSIMALE ECONOMICO (in €/mq)

Il massimale pensato in euro al metro quadrato (catastale) è uno strumento che nasce dall'esperienza costruttiva ed immobiliare. In base ai dati della Regione Veneto - Prezzi Parametrici 2021, un costo medio per una nuova costruzione civile abitazione (escluso terreno ed esclusa iva), può essere di **1.650 €/mq + 10% spese progettuali + 10% IVA (media) = circa 2.000 €/mq**

A questo punto appare evidente che è già palese un **massimale teorico** dato dal fatto che in caso estremo di totale demolizione e ricostruzione, un'abitazione di 100 mq catastali al massimo può generare un valore medio (comprese spese tecniche ed iva) pari a 200.000 euro.

Pertanto, fissato il **massimale teorico** di "ricostruzione", basterà lavorare sulle singole **10 componenti qualitative** per determinare un massimale che sia **modulabile e premiante** in base all'entità e qualità dell'intervento edilizio previsto.

3.3.B - CUMULABILITÀ CONDOMINIALI MASSIMALI

Una volta determinato il massimale di ogni singola unità abitativa, nel caso di lavori condominiali si potrà se necessario cumulare le voci di spesa che avrebbero un interesse nelle parti comuni, quali per esempio cappotti, serramenti, opere strutturali e anticendio, linee vita... (vedi Capitolo 3.3.C)

3.3.C - CATEGORIE PREMIANTI (in €/mq)

Preso atto che l' "intervento edilizio" per sua natura si può diramare in diverse tipologie di opere (strutturali, impiantistiche, acustica fino ai giardini e al verde...) a seguire si propongono **10 ipotesi di categorie premianti**, divise per tipologie di intervento e contemporaneamente pensate in virtù dell'**obiettivo strategico** che si vuole raggiungere.

Preso atto che al capitolo 3.3, è stato definito un massimale di €/mq 2.000 (comprese spese tecniche e iva), basterà bilanciare i singoli massimali delle 10 categorie premianti in modo tale che il totale complessivo sommi comunque €/mq 2.000.

Inoltre, la divisione in 10 categorie premianti, permetterebbe l'unificazione, la gestione e il coordinamento in un unico corpo legislativo di tutti i bonus che si sono sviluppati negli anni.

Infine, dettaglio molto importante, nel caso di una dedicata codifica di fatturazione elettronica, sarebbe possibile anche una precisa rendicontazione in tempo reale di quanto si sta fatturando in Italia per singola categoria di opere.

n°	CATEGORIE PREMIANTI	€/mq	Cumulabile condominio
1	SISMA	500	C
2	ECO-FACCIALE	350	C
3	ECO-IMPIANTI	350	
4	RINNOVABILI	150	C
5	FINITURE e ACUSTICA	350	
6	ANTINCENDIO	20	C
7	DISABILI	70	C
8	AMIANTO	10	C
9	VERDE - TERRAZZO	100	
10	MOBILI - ELETTRODOMESTICI	100	
TOTALE MASSIMALE (compresa IVA e spese progettuali)		2.000	

3.4 - ESEMPIO DI UN CALCOLO PER UN'ABITAZIONE TIPO CON GARAGE E CANTINA

Tipologia di lavori ipotizzata al massimo delle qualità e tipologie eseguibili

Categoria immobile	Dimensioni EFFETTIVE Sup. Catastale	Massimale Dimensionale Detraibile
Abitazione A/2 (unità bifamiliare) Specifiche immobiliari: - Dipendenze (terrazze, portico, balconi): mq 10 - Pertinenze scoperte (Giardino privato, cortile): mq 140 - TOTALE SUPERFICIE DIPENDENZE E PERTINENZE (DP) = mq 150 (dati ufficiali indicati nel mod.catastale: mod. 1NB - parte II) NOTA. Dipendenze e Pertinenze, ai fine del calcolo BONUS VERDE, sviluppano una superficie max detraibile pari a quella per la categoria catastale di pertinenza = mq 100	mq 150	mq 130
Garage C/6	mq 60	mq 50
Cantina / Deposito C/2	mq 20	mq 10

ESEMPIO DI UN CALCOLO MASSIMALE

ABITAZIONE A/2 (superficie catastale mq 150) detraibili massimo mq 100					
Cap	Capitoli Bonus	Descrizione intervento	Sup.catast. max detraibile	Max /mq	Max Tot.€
1	SISMA	Scavi, fondazioni, pilastri, murature, solai, copertura (minimo classe sismica B)	mq 100	€ 500	€ 50.000
2	ECO-FACCIATE (con linee vita)	Isolamenti di facciata (es. cappotti), serramenti, copertura, lattonerie ... (Minimo classe energ. A1)	mq 100	€ 350	€ 35.000
3	ECO-IMPIANTI	Impianti termici (minimo classe A1) e idraulici Impianti di ventilazione automatica Impianti elettrici domotici (liv3)	mq 100	€ 350	€ 35.000
4	RINNOVABILI (con linee vita)	Impianto fotovoltaico (4 kw) con accumulo Linee vite sul tetto	mq 100	€ 150	€ 15.000
5	FINITURE e ACUSTICA	Divisori, malte, massetti, pavimenti, rivest., porte, sanitari, tinte... compresi materiali e sistemi interni per l'isolamento acustico	mq 100	€ 350	€ 35.000
6	ANTINCENDIO	Installazione elementi e dispositivi antincendio. (L'antincendio per garage va calcolato autonomamente sulla categoria catastale C/6)	mq 100	€ 20	€ 2.000
7	DISABILI	Montascale, adeguamenti sanitari, porte, impianti	mq 100	€ 70	€ 7.000
8	AMIANTO	Rimozione amianto dal tetto e sistemazione terrazza	mq 100	€ 10	€ 1.000
9	VERDE - TERRAZZO	Giardino, irrigazione, recinzioni, pavimentazione esterna e pergolato	mq 100 (pertinenze e dipendenze)	€ 100	€ 10.000
10	MOBILI - ELETTRODOMESTICI	Acquisto e montaggio mobili ed elettrodomestici	mq 100	€ 100	€ 10.000
TOT. MASSIMALE (compresa IVA e spese progettuali e tecniche)			mq 100	€ 2.000	€ 200.000

GARAGE C/6 (mq 60 con struttura indipendente e separato dall'abitazione) detraibili massimo mq 50					
Cap	Capitoli Bonus	Descrizione intervento	Sup.catast.	Max /mq	Max Tot.€
1	SISMA	Scavi, fondazioni, pilastri, murature, solai, copertura (minimo classe sismica B)	mq 50	€ 500	€ 25.000
4	RINNOVABILI (con linee vita)	Impianto fotovoltaico (mq 60 di copertura / 20 kw/mq = 3 kw totali) con batterie di accumulo Linee vite sul tetto	mq 50	€ 150	€ 7.500
5	FINITURE e ACUSTICA	Divisori, malte, massetti, pavimenti,, portone, tinte... compresi materiali interni per l'isolamento acustico	mq 50	€ 100	€ 5.000
6	ANTINCENDIO	Installazione elementi e dispositivi antincendio: porte rei, estintori, aperture evacuazione fumi Requisiti Circ. 17496 18/12/20 < 300 mq	mq 50	€ 20	€ 1.000
8	AMIANTO	Rimozione di 50 mq di amianto dal tetto	mq 50	€ 10	€ 500
TOT. MASSIMALE (compresa IVA e spese progettuali e tecniche)			mq 50	€ 2.000	39.0000

CANTINA / DEPOSITO C/2 (mq 20 adiacente al garage) detraibili massimo 10 mq					
Cap	Capitoli Bonus	Descrizione intervento	Sup.catast.	Max /mq	Max Tot.€
1	SISMA	Scavi, fondazioni, pilastri, murature, solai, copertura (minimo classe sismica B)	mq 10	€ 500	€ 5.000
5	FINITURE e ACUSTICA	Divisori, malte, massetti, pavimenti,, portone, tinte... compresi materiali interni per l'isolamento acustico	mq 10	€ 100	€ 1.000
TOT. MASSIMALE (compresa IVA e spese progettuali e tecniche)			mq 10	€ 600	€ 6.000

TOTALE MASSIMALE	ABITAZIONE A/2	€ 200.000
	GARAGE C/6	€ 39.000
	CANTINA C/2	€ 6.000
TOTALE COMPLESSIVO		€ 245.000

CONSIDERAZIONI:

Dalla simulazione sopra sviluppata, appare evidente che grazie all'uso dei massimali dimensionali, nonostante l'appartamento abbia misure significative (mq 130 di appartamento + mq 150 di esterni + mq 60 di garage e mq 20 di cantina) le detrazioni dimensionali ipotizzate hanno prodotto una **RIEQUILIBRIO DI EQUITA' IMMOBILIARE** generando un valore massimale compatibile con un valore di un appartamento medio.

E' inoltre importante considerare, che lo schema di calcolo qui ipotizzato, è pensato per essere uno **strumento di valutazione decisione a servizio del governo**, pertanto i massimali dimensionali e i massimali economici possono essere variati e modificati in base alle esigenze finanziarie e strategiche.

3.5 - CERTIFICAZIONI SOA E ISO - REQUISITI DITTE

Considerato che il **SUPERBONUS** è un contributo pubblico, si consiglia di valutare la possibilità di utilizzare i **requisiti di selezione già in essere per gli appalti pubblici** (Codice degli Appalti). Tali requisiti, ben strutturati e assodati dal settore, potrebbero essere utilizzati per qualificare innanzitutto i soggetti General Contractor / Imprese Principali per l'intero importo delle opere affidate e in subordine le conseguenti ditte esecutrici nel caso in cui l'importo dei singoli sub-contratti siano superiori ai 150.000 €.

QUALIFICA CATEGORIE OPERE E CLASSI DI IMPORTO

L'attestazione SOA è oggi un documento necessario per comprovare la capacità dell'impresa di sostenere ogni appalto pubblico di fornitura e posa in opera **con importo a base d'asta superiore a € 150.000**. Tale certificazione, ha validità 5 anni, viene valutata sulla base di un'analisi in grado di dimostrare i **requisiti tecnici** considerando i lavori degli **ultimi 10 anni** e i **requisiti quali**: fatturato, costo del personale ed attrezzature. L'Attestazione SOA qualifica l'impresa ad eseguire appalti per **CATEGORIE di opere** e **CLASSIFICHE di importi**.

Classifiche Importi		
Classifica	Certif. Qualità OBBLIGO	Importo
I		da 150.000 a 258.000€
II		516.000€
III	ISO 9001	1.033.000€
III-bis	ISO 9001	1.500.000€
IV	ISO 9001	2.582.000€
IV-bis	ISO 9001	3.500.000€
V	ISO 9001	5.165.000€
VI	ISO 9001	10.329.000€
VII	ISO 9001	15.494.000€
VIII	ISO 9001	20.658.000€

NOTA. Dalla 3° class è necessario Certif.Qualità ISO 9001

Tab.6 - SOA CATEGORIE OPERE

Nota. Evidenziate in giallo le categorie interessate dai bonus

CAT	TIPOLOGIA DI OPERE
OG1	Edifici civili e industriali
OG2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ..
OG3	Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, linee tranviar.
OG4	Opere d'arte nel sottosuolo
OG5	Dighe
OG6	Acquedotti, gasdotti , oleodotti, opere di irrigaz. e di evacuazione
OG7	Opere marittime e lavori di dragaggio
OG8	Opere fluviali, di difesa, di sistemazione idraulica e di bonifica
OG9	Impianti per la produzione di energia elettrica. (tipo impianti fotovoltaici e pale eoliche)
OG10	Imp. per trasformazione alta-media tensione e per distr. energia elettrica in corrente alternata e continua (pubblica illuminaz.).
OG11	Impianti tecnologici
OG12	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale
OG13	Opere di ingegneria naturalistica
OS1	Lavori in terra
OS2A	Superfici decorate di beni immobili del patrimonio culturale
OS2B	Beni culturali mobili di interesse archivistico e librario
OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori
OS5	Impianti pneumatici e antintrusione
OS6	Finiture di opere in materiali lignei, plastici, metallici, vetrosi
OS7	Finiture di opere generali di natura edile e tecnica
OS8	Opere di impermeabilizzazione
OS9	Impianti per la segnaletica luminosa e la sicurezza del traffico
OS10	Segnaletica stradale non luminosa
OS11	Apparecchiature strutturali speciali
OS12A	Barriere e protezioni stradali
OS12B	Barriere paramassi, fermaneve e simili.
OS13	Strutture prefabbricate in cemento armato
OS14	Impianti di smaltimento e recupero rifiuti
OS15	Pulizia di acque marine, lacustri, fluviali
OS16	Impianti per centrali produzione energia elettrica
OS17	Linee telefoniche ed impianti di telefonia
OS18A	Componenti strutturali in acciaio
OS18B	Componenti per facciate continue
OS19	Impianti di reti di telecomunicazione e di trasmissione dati.
OS20A	Rilevamenti topografici
OS20B	Indagini geognostiche
OS21	Opere strutturali speciali
OS22	Impianti di potabilizzazione e depurazione
OS23	Demolizione di opere
OS24	Verde e arredo urbano
OS25	Scavi archeologici
OS26	Pavimentazioni e sovrastrutture speciali
OS27	Impianti per la trazione elettrica
OS28	Impianti termici e di condizionamento
OS29	Armamento ferroviario
OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi
OS31	Impianti per la mobilità sospesa
OS32	Strutture in legno
OS33	Coperture speciali
OS34	Sistemi antirumore per infrastrutture di mobilità
OS35	Interventi a basso impatto ambientale

3.6 - ASSEVERATORI e CERTIFICAZIONI DEI LAVORI

L'attuale applicazione della normativa dei bonus ha creato un proliferare di documentazioni e asseverazioni aggiuntive al già intricato sistema documentale esistente. Nella proposta di riforma, sarebbe auspicabile **utilizzare le certificazioni e le figure professionali già previste dalle leggi edilizie esistenti**. Un'idea per la **semplificazione**, potrebbe essere quella di standardizzare la modulistica asseverativa pubblicando in allegato alla riforma superbonus i modelli di asseverazione previsti.

3.6.B - PROBLEMA "ASSEVERAZIONI "AGGIUNTIVE"

Sarebbe inoltre fondamentale vietare agli istituti di credito e agli enti/organizzazione in genere, di appesantire le procedure di legge previste con ulteriori procedure di asseverazioni interne non previste dalla normativa. Vedi caso: *Superbonus 110% e asseverazioni video, esposto all'Antitrust e Garante della Privacy contro Deloitte*.

RESPONSABILI E DICHIARAZIONI - CERTIFICAZIONI - ASSEVERAZIONI FINALI				
Cap	Capitoli qualitativi	Tecnico Responsabile	Rif. Normativa	Certificazione Finale
1	SISMA (struttura classe sismica)	Collaudatore Strutture	DM 17-01-2018 NTC 2018 DM n.65 07-03-2017 All. A DPR 380-2001	Collaudo Statico delle Strutture con indicazione classe sismica raggiunta
2	ECO - FACCIATE e ANTICADUTA	Collaudatore Energetico	DM 26-06-2015 - APE DLGS n.192 19 -08-2005	APE Attestazione Prestazione energetica con indicazione classe energetica raggiunta, con allegate le stratigrafie e materiali utilizzati
4	ECO - IMPIANTI	Coord.Sicurezza Esec.	D.Lgs. 81-2008	Dichiarazione Corretto Montaggio Linea Vita
		Collaudatore Energetico	DM 26-06-2015 - APE DLGS n.192 19 -08-2005	APE Attestazione Prestazione energetica con indicazione classe energetica raggiunta, con allegate le stratigrafie e materiali utilizzati
4	RINNOVABILI e ANTICADUTA	Collaudatore Impianti	DM 37-2008	Dichiarazione Conformità Impianti con planimetria impianto eseguito con relazione dei materiali-elementi utilizzati
			DECRETO 19-02-2007 All. 4 DM 37-2008 CEI-02	Certificato di collaudo dell'impianto Dichiarazione Conformità Impianto con planimetria e relazione materiali utilizzati
5	FINITURE e ACUSTICA	Coord.Sicurezza Esec.	D.Lgs. 81-2008	Dichiarazione Corretto Montaggio Linea Vita
		Direttore Lavori	DPR 380-2001	Certificato di regolare esecuzione con allegate relazione dei materiali utilizzati
6	ANTINCENDIO	Tecnico acustico	DPCM 05-12-1997	Collaudo Acustico con risultati delle prove strumentali eseguite
			Tecnico Antincendio o Direttore Lavori	DM 19-052022 edifici civili abit. per categorie C/6 DM 15/5/2020 Garage > 300mq Circ. 17496 18/12/20 < 300 mq
7	DISABILI	Direttore Lavori	LEGGE n°13 1989 DM 37-2008	Dichiarazione conformita' impianto con allegate relazione dei materiali utilizzati n° matricola comunale
8	AMIANTO	Direttore Lavori	D.Lgs. 81-2008 amianto	Comunicazione Fine Lavori Spisal (amianto) con allegati formulari rifiuti
10	VERDE - TERRAZZE	Direttore Lavori	DPR 380-2001	Certificato di regolare esecuzione con allegate relazione dei materiali utilizzati
10	MOBILI - ELLETTRODOMESTICI	Direttore Lavori	DM 10-10-2008	Dichiarazione conformita' classe EI con allegato elenco degli elementi forniti

3.7 - LA FATTURAZIONE ELETTRONICA

Grazie allo strumento della fattura elettronica in vigore dal 1-01-2019, studiando **specifici codici** di fatturazione elettronica per singola voce di spesa, si potrebbe permettere una **rapida rendicontazione / verifica automatica degli importi fatturati** in merito al superbonus, incrociando periodi, committenti, pratica specifica, ditte e tipologie di bonus.

Il codice potrebbe essere strutturato:

“ID PRATICA BONUS”-“CODICI CATEGORIE BONUS”

Il codice pratica potrebbe essere un codice composto da una sigla “SB” seguita da un numero incrementale tale da poter garantire la creazione di 99.999.999 pratiche (in Italia ci sono 77 milioni di immobili).

3.8 - CATASTO ONLINE SUPERBONUS (COS)

Un'altra idea interessante per facilitare i controlli e le **verifiche automatizzate** potrebbe essere quella di creare un catasto online dei bonus finanziati. Si segnala che attualmente, le pratiche bonus vengono comunicate online attraverso il portale online dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, partendo dal principio giuridico che il **SUPERBONUS è un contributo pubblico**, si potrebbe predisporre un **catasto consultabile online**, in grado di dare massima trasparenza alla destinazione di questa importante spesa/investimento pubblico.

Inoltre, grazie all'incrocio delle fatture elettroniche dotate di codice univoco (ipotizzate nel capitolo precedente), sarebbe possibile incrociare pressoché in tempo reale, l'importo di fatturazione con l'importo di detrazione, il tutto segmentato tra le 10 categorie premianti di bonus

Esempio di fatturazione elettronica con codici univoci di superbonus						
Codice Articolo	Descrizione	Q.tà	Prezzo unit.	Sconto %	% IVA	Prezzo Totale
SB00000001-01-SISMA	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-02-FACCIATE	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-03-IMPIANTI	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-04-RINNOVABILI	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-05-FINITURE	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-06-ANTINCENDIO	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-07-DISABILI	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-08-AMIANTO	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-10-VERDE	descrizione libera dell'intervento...	...	...	...	...%	...
SB00000001-09-MOBILI	descrizione libera dell'intervento....	...	...	...	...%	...

3.9 - IL SIMULATORE ONLINE PREVISIONE BONUS

Un altro aspetto molto importante per cittadini ed operatori è quello della **certezza e trasparenza delle quantificazioni previsionali dei bonus detraibili**.

Conoscere con certezza, in fase preliminare le ipotesi di spesa detraibili sarebbe sicuramente un elemento fondamentale per agevolare le valutazioni di scelta ed incentivare possibili interventi.

Attraverso il sistema proposto in questa relazione, grazie all'impostazione tabellare dei calcoli, sarebbe facilmente realizzabile un simulatore online in grado di restituire una previsione di bonus massimo detraibile in base ai pochi dati inseriti dal cittadino.

3.10 - ALIQUOTA % BONUS: Considerazioni

A questo punto, calcolate in modo chiaro e semplice le categorie immobiliari soggette a detrazione, il massimale dimensionale e il massimale economico, il Governo potrà valutare e decidere quale ALIQUOTA BONUS applicare (110%, 100%, 90% ...).

Si evidenzia che con il nuovo metodo di gestione e controllo dei massimali, da un punto di vista comunicativo/politico converrebbe mantenere l'aliquota al 100% ed eventuale agire chirurgicamente sui massimali.

Si consideri che lo sconto in fattura o la cessione del credito alle banche, comporta per il cittadino il **pagamento di una "provvigione" di circa il 20%** (spese, interessi, asseverazioni varie), **abbassando così l'aliquota reale dal 110% al 90% effettivo**, portando lo stesso cittadino a dover esborsare mediamente il 10% dell'intervento previsto.

Pertanto, nel caso di esempio (illustrato nel capitolo 3.4) nel caso fosse applicata un'aliquota al 110% il cittadino dovrebbe comunque sborsare una cifra di € 29.400 (pari al 12% dell'importo lavori detraibili).

Calcolo: Importo Lavori detraibili (€ 245.000)

Credito al 110% = 269.500

Spese cessione credito (20% di 269.500) = € 53.900

€ 269.500 - € 53.900 = € 215.600

€ 245.000 - € 215.600 = € 29.400 (pari al 12% circa)

I depositi bancari italiani contano in media € 14.981

Pertanto si suggerisce di valutare 2 diverse aliquote:

110% se sarà attivata la cessione del credito

90% se la detrazione rimarrà a carico del cittadino

04. SIMULAZIONE IMPATTO ECONOMICO DELLA RIFORMA SUPERBONUS

Una Riforma Strutturale pensata per i prossimi 20 anni

A conclusione di questo studio metodologico su una possibile riforma del SUPERBONUS, concludiamo la relazione con una possibile stima semplificata di un possibile impatto economico di un piano **SUPERBONUS ABITAZIONI**, ipotizzato su un piano temporale di 20 anni.

Dati input:

- In Italia ci sono **36 milioni di abitazioni totali**.
- Obiettivo: **riqualificare il 20%** delle abitazioni.
- Stimata una superficie **media 100 mq** per abitazione (massimale dimensionale)
- Stimato un **costo lavori medio di 1.000 €/mq** (massimale economico medio)
- Ipotizzata Aliquota Bonus al **100%** (media tra 110% e 90%)
- Riforma strutturale di durata di **20 anni**.
- Quota ripagata da aumento gettito: **70% (*)**

Formula:

$$36.000.000 \times 0,20 \times 100 \times 1.000 \times 1 / 20 \text{ anni} \times 0,3 =$$

13,5 milioni di euro annui

COSTO NETTO NUOVO SUPERBONUS (ipotizzato solo per le abitazioni)

Nota.

Circa metà della spesa pubblica annua per la DIFESA (24,4 miliardi di euro - 2021)

(*) NOVEMBRE 2022 - RAPPORTO CENSIS realizzato con Harley&Dikkinson e la Filiera delle Costruzioni.

Si calcola un aumento del gettito fiscale (certificato anche dal MEF) mediante il quale si stima possa ripagare il 70% della spesa a carico dello Stato per le opere di efficientamento sugli edifici.

ALLEGATO A - TUTTO IL SUPERBONUS IN UN'UNICA TABELLA

La tabella allegata rappresenta in un'unica visuale l'intera idea riformatrice del superbonus, interpolando in un'unica matrice le categoria catastali, i massimali dimensionali, i massimali economici e le 10 componenti premianti.

Inoltre, per ogni categoria catastale è stata aggiunta (ove disponibile) il n° di unità, la %, e la superficie media italiana, con l'aggiunta di alcune **brevi considerazioni politiche in merito ai possibili beneficiari**, in modo da poter valutare e decidere con cognizione di causa quali categorie immobiliari (oltre all'abitazione), potrebbero teoricamente beneficiare del superbonus nel caso di una riforma strutturale.

Appendice

SUPERBONUS: POSSIBILE STRUMENTO PER IL PNRR IN ALTERNATIVA AI BANDI PER GLI IMMOBILI PUBBLICI

Al termine dell'analisi sopra sviluppata, è inoltre emersa la possibilità teorica di utilizzare i superbonus come **strumento alternativo ai classici bandi pubblici** utilizzati per destinare i fondi di riqualificazione PNRR / o simili.

Infatti, dalla tabella allegata, emerge chiaramente la possibilità (e la facilità) di poter **estendere il superbonus anche alle strutture pubbliche**, quali per esempio :

- **scuole, teatri, luoghi della cultura**
- **palestre, impianti sportivi**
- **case di riposo, orfanotrofi ...**

SIMULAZIONE IVA COMUNE DI ARZIGNANO

Nel solo comune di Arzignano Vicenza (25 Mila abitanti) l'IVA derivante degli acquisti (**che non può essere detratta**) ammonta a circa 1,5 milioni di euro all'anno (circa 60 €/abitante). Pertanto sarebbe interessante ipotizzare il **credito superbonus in compensazione all'iva** che ad oggi rappresenta solo un costo per l'ente pubblico comunale. Non avendo dati nazionali disponibili, in via prudenziale, si potrebbe ipotizzare che l'iva complessiva pagata (ma non detraibile) dai comuni italiani sia circa **3 miliardi euro all'anno** (60 milioni abitanti x 50 €/abitante). **Cifra piuttosto importante che se compensata in "crediti superbons" permetterebbe una manovra strutturale finalizzata ad una poderosa riqualificazione generale degli immobili pubblici comunali.**

Inoltre, il Governo potrebbe sviluppare una valutazione aggiuntiva per agevolare la riqualificazione strategica degli immobili a destinazione **commerciale, produttiva e ricettiva, magari focalizzando l'obiettivo sull'implementazione della sicurezza nei luoghi di lavoro.**

FONTI PRINCIPALI

CENSIS

Impatti Ecobonus e Superbonus - NOVEMBRE 2022

https://www.censis.it/sites/default/files/downloads/4_Censis%20Superbonus_def-ok.pdf

CNPI

Lo “stato di rischio” patrimonio abitativo - 2016

<https://www.cnpi.eu/wp-content/uploads/2016-09-Italia-casa-sicura.-Nota-di-sintesi-1.pdf>

AGENZIA ENTRATE

Statistiche catastali - 2021

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale-web/guest-schede-fabbricatiterreni-omi-pubblicazioni-statistiche-catastali>

LEGAMBIENTE

Liberi dall'amianto - 2018

<https://www.legambiente.it/wp-content/uploads/dossier-Liberi-dall-amianto-2018.pdf>

AGENZIA ENTRATE

Elenco Interpelli e Circolari sul Superbonus

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale-web/guest-risposte-alle-istanze-d-interpello-relative-al-superbonus>

FIVRA

Il comportamento al fuoco delle facciate - 2020

https://www.fivra.it/images-documenti/approfondimenti-comportamento-al-fuoco-facciate-FIVRA_facciate_comportamento_fuoco_lug20.pdf

Grazie per l'attenzione,

RIFORMA SEMPLIFICATA SUPERBONUS IMMOBILI

studio di proposta per un innovativo schema applicativo

Arzignano, Vicenza - 30 novembre 2022 - rev 1

A cura di Enrico Marcigaglia | Ing. Fabio Marcigaglia



Enrico Marcigaglia

*Consulente Qualità ISO 9001, Sicurezza,
vendite immobiliari*

phone 333 3356148

enricomarcigaglia@gmail.com



Fabio Marcigaglia

Dott. Ingegneria civile



Allegato A - RIFORMA SUPERBONUS Tabella Generale			Dati di valutazione e considerazioni politiche				MASSIMALI DIMENSIONALI	MASSIMALI ECONOMICI		CATEGORIE PREMIANTI (componenti del massimale economico)																															
										1			2			3			4	5	6	7	8	9	10																
GRUPPI CATASTALI	COD	CATEGORIE CATASTALI (Per immobili esistenti) con agibilità PRECEDENTE AL 1-1-2010)	n° unità ABITAZIONI	% su totale immobili	sup. media ABITAZIONI	BENEFICIARI (considerazioni politiche)	SUP. CATASTALE MASSIMA DETRAIBILE	MASSIMALE ECONOMICO TOTALE PER IMMOBILE	MASSIMALE UNITARIO €/mq comprese spese tecniche, iva	SISMA (classe sismica)			ECO - FACCIATE (classe energetica)			ECO - IMPIANTI (classe energetica)			RINNOVAB. (kw > 1/50 sup.cat.)	FINITURE	ANTI INCENDIO	DISABILI	AMIANTO	VERDE	MOBILI																
			B	C	D					A4	A3	A2	A4	A3	A2																										
IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO A	A/1	Abitazioni di tipo signorile	32.862	0,0%	mq 301		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	A/2	Abitazioni di tipo civile	13.118.552	17,0%	mq 126	APPARTAMENTO FAMIGLIE MEDIE	mq 100	€/mq 200.000	€/mq 2.000	€/mq 500	€/mq 450	€/mq 400	€/mq 350	€/mq 300	€/mq 250	€/mq 350	€/mq 300	€/mq 250	€/mq 150	€/mq 350	€/mq 20	€/mq 70	€/mq 10	€/mq 100	€/mq 100																
	A/3	Abitazioni di tipo economico	12.877.275	16,7%	mq 110	APPARTAMENTO FAMIGLIE MEDIE	mq 90	€/mq 180.000																																	
	A/4	Abitazioni di tipo popolare	5.485.265	7,1%	mq 95	APPARTAMENTO FAMIGLIE MEDIE	mq 80	€/mq 160.000																																	
	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	757.194	1,0%	mq 58	APPARTAMENTO FAMIGLIE MEDIE	mq 70	€/mq 140.000																																	
	A/6	Abitazioni di tipo rurale	561.625	0,7%	mq 69	ABITAZIONI AGRICOLTORI	mq 100	€/mq 200.000																																	
	A/7	Abitazioni in villini	2.485.490	3,2%	mq 187	NOTA. MOLTE SONO CASETTE SINGOLE ANNI 60 DI STILE MEDIO IL MASSIMALE A 150 MQ EVITEREBBE L'INCENTIVO ALLE VILLE DI LUSO ERRONEAMENTE CLASSIFICATE IN A/7	mq 120	€/mq 240.000																																	
	A/8	Abitazioni in ville	34.051	0,0%	mq 490	NO	NO	NO																		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici	2.485	0,0%	mq 663	NO	NO	NO																		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	A/10	Uffici e studi privati	653.371	0,8%	mq 137	UFFICI LIBERI PROFESSIONISTI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	24.886	0,0%	mq 64	RESIDENZE ARCHITETTONICHE TIPICHE	mq 70	€/mq 140.000	€/mq 2.000	€/mq 500	€/mq 450	€/mq 400	€/mq 350	€/mq 300	€/mq 250	€/mq 350	€/mq 300	€/mq 250	€/mq 150	€/mq 350	€/mq 20	€/mq 70	€/mq 10	€/mq 100	€/mq 100																
IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO B	B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme	49.375	0,1%		PERSONE FRAGILI	?			?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)	7.289	0,0%		ANZIANI	?			?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/3	Prigioni e riformatori	738	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	B/4	Uffici pubblici	46.714	0,1%		COMUNI (in alternativa ai bandi pubb.)	?			?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/5	Scuole e laboratori scientifici	68.310	0,1%		SCUOLE (in alternativa ai bandi pubb.)	?			?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	5.521	0,0%		LUOGHI CULTURA (in alternativa ai bandi pubb.)	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	21.261	0,0%		PARROCCHIE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate	12.153	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA GRUPPO C	C/1	Negozi e botteghe	1.968.451	2,6%		PICCOLI COMMERCianti	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	C/2	Magazzini e locali di deposito	7.822.795	10,1%		CANTINE	mq 10	€/mq 6.000	€/mq 600	€/mq 500	€/mq 450	€/mq 400							€/mq 100																						
	C/3	Laboratori per arti e mestieri	611.562	0,8%		PICCOLI COMMERCianti	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	30.191	0,0%		COMUNI (in alternativa ai bandi pubb.)	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)	346	0,0%		ATTIVITA' TURISTICHE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	17.652.108	22,9%		GARAGE (massimo 2 posti auto per abitazione)	mq 50	€/mq 39.000	€/mq 780	€/mq 500	€/mq 450	€/mq 400						€/mq 150	€/mq 100	€/mq 20		€/mq 10																			
	C/7	Tettoie chiuse od aperte	329.504	0,4%		TETTOIE POSTO AUTO (massimo 2 posti auto per abitazione)	mq 50	€/mq 14.000	€/mq 280									€/mq 150	€/mq 100	€/mq 20		€/mq 10	-																		
IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE GRUPPO D	D/1	Opifici	513.374	0,7%		AZIENDE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	66.940	0,1%		ATTIVITA' RICETTIVE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	11.477	0,0%		LUOGHI CULTURA (in alternativa ai bandi pubb.)	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	6.795	0,0%		ANZIANI e MALATI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	18.752	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	47.966	0,1%		ASSOCIAZIONI SPORTIVE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	310.300	0,4%		ADIENDE PRODUTTIVE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	254.387	0,3%		ADIENDE PRODUTTIVE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	2.602	0,0%		EDIFICI A SCOPO TURISTICO	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	438.572	0,6%		AGRICOLTORI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE GRUPPO E	E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.	9.723	0,0%		STAZIONI PUBBLICHE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.	51	0,0%		PONTI PUBBLICI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	44.088	0,1%		STRUTTURE PUBBLICHE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.	747	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.	456	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1.259	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.	13.303	0,0%		ASS.RELIGIOSE	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.	2.394	0,0%		COMUNI (in alternativa ai bandi pubb.)	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.	33.001	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
ENTITA' URBANE	F/1	Area urbana	1.792.696	2,3%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	F/2	Unità collabenti	594.094	0,8%		EDICIFI RESIDENZIALI DEGRADATI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	F/3	Unità in corso di costruzione	680.857	0,9%		EDICIFI RESIDENZIALI MAI TERMINATI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	F/4	Unità in corso di definizione	152.105	0,2%		EDICIFI RESIDENZIALI MAI TERMINATI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	F/5	Lastrico solare	379.446	0,5%		EDICIFI RESIDENZIALI MAI TERMINATI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?																
	F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)	42.942	0,1%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																
	F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (circolare AgE)	5.904	0,0%		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO																

LEGENDA:

	IMMOBILI (ABITAZIONI, GARAGE E TETTOIE) PREVISTI NELL'IPOTESI DI RIFORMA
	IMMOBILI PUBBLICI o a DESTINAZIONE PUBBLICA (da valutare politicamente e strategicamente)
	IMMOBILI PRVATI (da valutare politicamente e strategicamente)
	IMMOBILI ESCLUSI DALL'IPOTESI DI RIFORMA