



AGEVOLAZIONE

MARCO BUTTIERI

LIBERO PROFESSIONISTA
AD FRUTTINNOVA SPA
VICE PRESIDENTE ATC PIEMONTE SUD

IL PUNTO SULLA MISURA INTRODOTTA DAL GOVERNO

PIERCARLO ROLANDO IL SUPERBONUS RILANCI L'ECONOMIA

Il tema dell'anno relativo al settore dello sviluppo immobiliare è sicuramente il Superbonus 110%, una misura introdotta dal Governo a seguito del buio periodo di pandemia. Obiettivo primario rilanciare l'economia partendo dall'edilizia, da sempre motore del nostro paese. Non a caso il Presidente Einaudi in uno dei suoi discorsi disse: "se muove la cazzuola muove il paese". La misura del Superbonus è stata approvata a luglio del 2020 ma è entrata a regime solo ad inizio di quest'anno a causa delle molte modifiche avvenute con la conversione di legge e con i numerosi interpelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Molti sono i paletti per accedere a tale misura e la situazione della regolarità edilizia del patrimonio edilizio nazionale non aiuta. Dopo l'ulteriore semplificazione dell'agosto 2021 molti interventi si sono sbloccati. Su questo numero facciamo il punto sull'andamento del Superbonus con Piercarlo Rolando, l'Amministratore Delegato di Prime Green Solutions, società del Gruppo Rina che è nata con lo scopo di riqualificare il patrimonio immobiliare privato e delle aziende ex IACP.

Ci può spiegare in cosa consiste precisamente il Superbonus 110%?

"Il "Decreto Rilancio 19 maggio 2020" ha previsto un innalzamento delle detrazioni dell'Ecobonus e Sismabonus al 110% (prima massimo al 65%), aprendo importanti opportunità di sviluppo per il settore immobiliare nel dopo emergenza Covid. A questi, il legislatore ha previsto di abbinare altri interventi che possono godere di un'aliquota del 110%, come ad esempio l'installazione di pannelli fotovoltaici o di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, se eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi in Ecobonus o Sismabonus. Per quanto riguarda l'Ecobonus, tre sono gli interventi trainanti che godono dell'aliquota al 110%: cappotto termico e serramenti con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, sostituzione di generatore di calore con pompa di calore.

Al fine di ottenere la detrazione, gli interventi devono però assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche

dell'edificio o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E)".

Quali sono gli effetti che il Superbonus ha avuto, e continuerà ad avere, nel settore del real estate?

"Abbiamo più volte posto l'attenzione su come siano fondamentali, per il rilancio del settore immobiliare, opportunità come il Superbonus 110% e il Sismabonus. Queste iniziative avranno, infatti, effetti positivi su tutto il contesto economico italiano e produrranno, nel lungo termine, un cambiamento culturale profondo nonché una nuova sensibilità nei confronti dell'efficienza energetica e delle norme antisismiche. Gli incentivi non solo stanno dando e daranno una boccata d'aria all'edilizia, comparto profondamente colpito dall'emergenza sanitaria, ma avranno una positiva ricaduta anche sull'economia nazionale nel suo complesso.

I risultati più evidenti saranno quelli sul breve periodo, come dimostrano le stime del Governo. Si prevede che gli incentivi generino una spesa annua di oltre 9,6 miliardi di euro, a cui corrisponde un effetto indotto correlato di ulteriori 888 milioni di euro. Questo comporterà un incremento di gettito fiscale complessivo di circa 306 milioni di euro, i cui benefici saranno visibili soprattutto nei primi anni, mentre la diminuzione delle entrate a seguito delle detrazioni, non avrà un forte impatto in quanto sarà diluita nel tempo. La ripresa dell'edilizia, inoltre, dato il suo stretto legame con il tessuto socioeconomico nazionale, comporterà un aumento di lavoro, con un

conseguente incremento sia dell'occupazione, sia del PIL. Nel medio periodo, invece, i lavori realizzati per migliorare la classe energetica comporteranno una contrazione dei costi gestionali dell'edificio poiché, essendoci meno dispersioni, diminuiranno le spese per la climatizzazione. A loro volta, gli interventi aumenteranno il valore degli immobili, compensando il crollo dei prezzi che è stato registrato a seguito della crisi Covid-19".

Questo genere di provvedimenti è stato adottato solo in Italia?

"No, anche se magari in forme diverse. Per favorire la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici, l'Unione Europea ha lanciato l'iniziativa 'Renovation Wave', che significa letteralmente "ondata di ristrutturazioni".

La Commissione punta a raddoppiare i tassi di ristrutturazione nei prossimi dieci anni per ridurre il consumo di energia e

Piercarlo Rolando con Ugo Giordano, Presidente e fondatore di RINA Prime Value Services





LA COMMISSIONE EUROPEA PUNTA A RADDOPPIARE LE RISTRUTTURAZIONI NEI PROSSIMI 10 ANNI

Gli edifici nell'UE consumano circa il 40% di energia, ma ogni anno solo l'1% è sottoposto a lavori di ristrutturazione ed efficientamento

risorse negli edifici: migliorerà così la qualità della vita delle persone che vi abitano e li usano, diminuiranno le emissioni di gas serra rilasciate in Europa, la digitalizzazione farà un salto in avanti e s'intensificheranno il riutilizzo e il riciclaggio dei materiali. Entro il 2030 potrebbero essere ristrutturati 35 milioni di edifici e creati fino a 160 000 nuovi posti di lavoro verdi nel settore edile (stimati UE).

Gli edifici nell'UE consumano circa il 40% dell'energia e rilasciano il 36% delle emissioni di gas serra associate all'energia (Fonte: sito ufficiale UE), ma ogni anno solo l'1% è sottoposto a lavori di ristrutturazione a fini di efficientamento energetico: è perciò indispensabile introdurre interventi efficaci per rendere l'Europa

climaticamente neutra entro il 2050. Considerato che quasi 34 milioni di europei non possono permettersi di riscaldare adeguatamente le loro abitazioni, le politiche pubbliche che promuovono l'efficienza energetica mediante la ristrutturazione sono anche una risposta alla povertà energetica, un sostegno alla salute e al benessere delle persone vulnerabili e un aiuto a ridurre le bollette dell'energia".

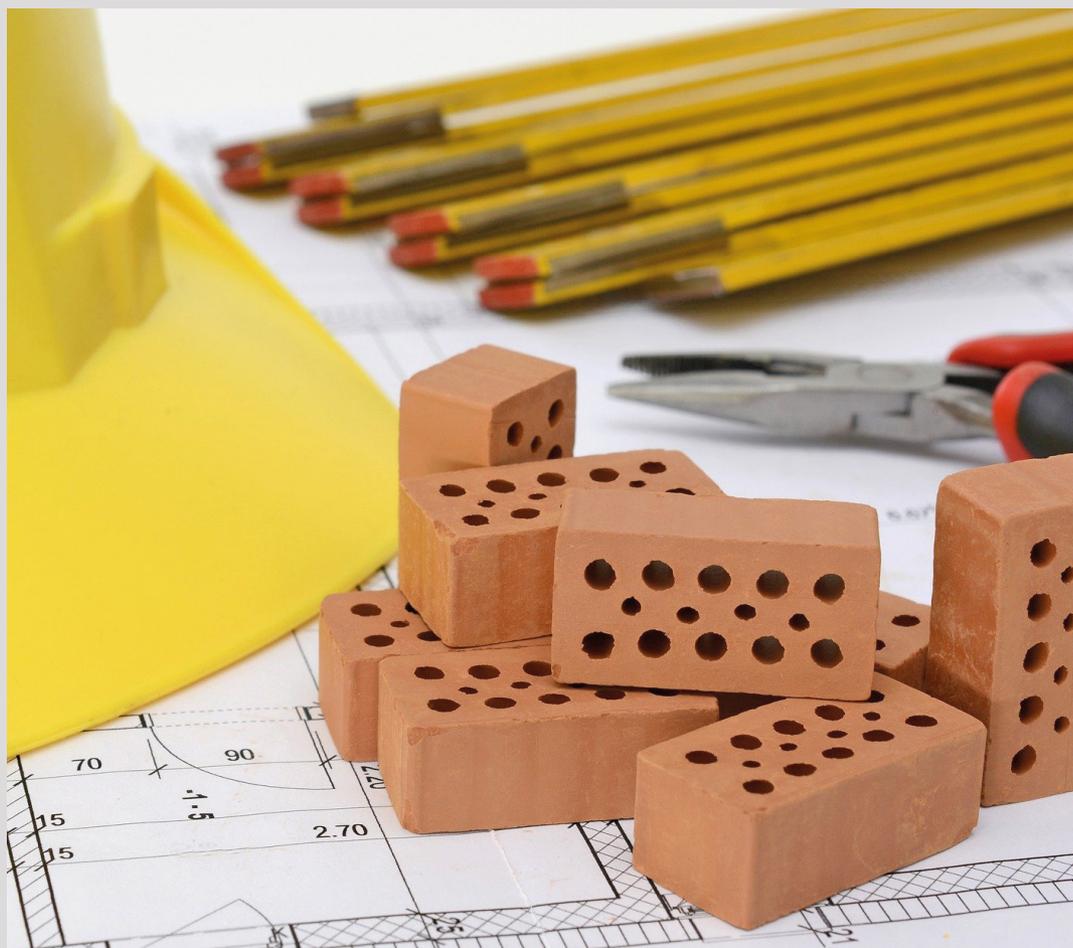
Come opera RINA Prime Value Services nel campo dei bonus edilizia?

"Da circa un anno abbiamo dato vita a Prime Green Solutions, società partecipata al 100% da RINA Prime Value Services, specializzata nelle attività di ristrutturazioni edilizie in ambito eco e sismabonus, che opera come general contractor, ovvero come soggetto che si fa carico di tutte le attività nei confronti del committente a partire dalla progettazione fino all'esecuzione dei lavori. Per offrire un servizio completo anche dal punto di vista fiscale, abbiamo stipulato con le note società di consulenza Deloitte e Ernst & Young un accordo per le certificazioni

necessarie alla gestione fiscale dei crediti di imposta. Sempre in quest'ottica, la società ha stipulato altre partnership con BNL, Ifitalia e Findomestic, che offrono al cliente servizi finanziari retail e corporate. RINA Prime Value Services è invece specializzata nella fase a monte, ovvero nello sviluppo dell'asseverazione tecnica e del progetto: le due società generano così una catena progettuale che va ad annullare i rischi esecutivi. Attualmente i cantieri contrattualizzati da Prime Green Solutions sono circa 150, per un valore totale di 350 milioni di euro. RINA Prime Value Services ha invece all'attivo lo sviluppo di progetti condominiali con l'obiettivo di contrattualizzare un giro di affari totale tra i 500 e gli 800 milioni di euro entro la fine dell'anno'.

COS'È RINA PRIME VALUE SERVICES

RINA Prime Value Services è la Legal Entity di RINA - società multinazionale che fornisce un'ampia gamma di servizi ad alto valore aggiunto nei settori energia, marine, certificazione, infrastrutture, trasporti e industry - operante in ambito immobiliare, controllata da RINA al 50% e per il restante 50% dai soci fondatori di AxIA.RE. La Società dispone della filiera completa di servizi in grado di proteggere e di incrementare nel tempo il valore del capitale immobiliare in ogni fase dell'investimento, dal concept/fattibilità all'elaborazione progettuale, dalla fase di costruzione alla fase di gestione e dismissione. È una realtà che unisce professionisti di altissimo standing, track record di eccellenza, strumenti innovativi e altamente performanti. Dispone infatti di esperti con qualifiche e accreditamenti così come previsti dai vari protocolli AP LEED BREEAM, WELL, GRESB, di specialisti nella gestione dell'energia (Energy Manager e Certificatori energetici), di ESG analyst certificati (CESGA), e di esperti in GRI Standards, GRI Global Reporting Initiative, PRI Principles for Responsible Investment.



Se dovessimo quindi dare una valutazione a questo provvedimento?

"Attraverso i bonus edilizia è possibile innescare una catena virtuosa in grado di autoalimentarsi, con un impatto significativo su molti aspetti del Paese, dall'aumento del PIL nazionale, all'incremento del livello di occupazione, passando per il miglioramento e la rivalutazione del patrimonio edilizio. Affinché, però, questo circolo faccia sentire i suoi effetti anche in futuro, è necessario che tali interventi non vengano trattati come se fossero strumenti passeggeri per superare la crisi attuale, ma diventino strutturali e disponibili anche dopo la ripresa, nel lungo termine, in modo che gli obiettivi fissati dalla Commissione europea possano essere pienamente soddisfatti anche in Italia. Vi sono poi degli aspetti del provvedimento che potrebbero essere migliorati. Andrebbero agevolati innanzitutto i rapporti con la Pubblica Amministrazione sia in ambito documentale sia di sviluppo degli interventi, e sarebbe utile anche una semplificazione del mix di detrazioni presenti. Ad oggi esistono infatti almeno 15 tipologie di detrazioni diverse, ognuna con norme differenti (la tabella delle detrazioni totali è disponibile all'indirizzo www.energiaenergetica.enea.it).

it): si potrebbe cercare di uniformare le minori e mantenere solo due o tre macro-classi di detrazioni". ■



CHI È PIERCARLO ROLANDO

Piercarlo Rolando è fondatore ed azionista della Società con l'incarico di CEO e di Consigliere d'amministrazione.

Rolando è anche CEO di NPLs RE_Solutions Srl, società controllata da RINA Prime Value Services e partecipata dal Gruppo Gabetti. La società opera nel mercato degli NPE detenendo il più importante Big data sulle procedure esecutive e concorsuali oltre ad avere il più esteso network specializzato nell'attività di Real Estate Auction e NPE Advisory.

Rolando ricopre inoltre il ruolo di CEO di Prime Green Solutions, la società totalmente controllata da RINA Prime Value Services, dedicata al mondo della sostenibilità ed all'efficientamento "green" del patrimonio immobiliare.

Dal 2013 al 2016, è stato Presidente Operativo di Prelios Integra, PreliosValuation e Prelios Agency. Dal 1992 al 2013 per REAG, Gruppo American Appraisal (oggi Duff & Phelps), ha ricoperto incarichi di crescente rilievo, fino alla nomina di Direttore Generale.