

La sfida green del patrimonio immobiliare italiano: tra direttiva UE, incentivi calanti e complessità amministrative

A cura di

Avv. Prof. Guerrino Petillo

Dott.ssa Uliana Sergeevna Pavlycheva

Il panorama immobiliare italiano si trova di fronte a una sfida epocale: conciliare la necessità di riqualificazione energetica imposta dalla direttiva europea "case green" con un sistema di incentivi in progressiva riduzione. Un'equazione complessa che coinvolge proprietari, amministratori di condominio e professionisti del settore.

La predisposizione del mercato

Secondo la recente indagine Nomisma per Rockwool, il 70% dei proprietari italiani ha pianificato interventi di ristrutturazione entro il 2034, con una particolare attenzione all'efficientamento energetico. Un dato che evidenzia una crescente consapevolezza, nonostante il 41% degli intervistati non abbia ancora valutato la classe energetica del proprio immobile.

La ricerca rivela anche come la disponibilità di incentivi sia determinante: otto proprietari su dieci si dichiarano pronti a ristrutturare in presenza di adeguate agevolazioni fiscali. Un dato significativo considerando che oltre il 60% degli edifici italiani ricade nelle classi energetiche F e G, contro una media europea nettamente inferiore (45% in Germania, 25% in Spagna, 21% in Francia).

L'impatto della riduzione degli incentivi

La Legge di Bilancio 2025 introduce un drastico ridimensionamento delle detrazioni fiscali. Il bonus ristrutturazione vedrà l'aliquota scendere al 50% per le prime case e al 36% per gli altri immobili, mentre il superbonus sarà limitato al 65% e riservato a interventi già avviati. Una scelta che, come evidenziato da Confedilizia, rischia di compromettere gli obiettivi della direttiva europea e portare a un diffuso degrado del patrimonio immobiliare.

La complessità amministrativa e i rischi per gli amministratori

Altro nodo cruciale risiede nella figura dell'amministratore di condominio, che si trova in una posizione paradossale: da un lato è il naturale promotore degli interventi di efficientamento energetico, dall'altro potrebbe essere disincentivato a supportare attivamente queste iniziative a causa della crescente complessità amministrativa e dei rischi personali che si trova ad affrontare.

La gestione dei bonus fiscali espone infatti gli amministratori a responsabilità significative. In qualità di sostituti d'imposta, devono navigare in un mare di adempimenti che vanno dalla corretta presentazione delle dichiarazioni fiscali alla gestione delle ritenute, fino agli obblighi previdenziali. Un errore in questa complessa architettura burocratica può configurare reati con pene severe: si pensi che l'omessa dichiarazione può comportare fino a quattro anni di reclusione.

Questa pressione normativa sta creando un effetto paradossale: gli amministratori, che dovrebbero essere i primi sostenitori della riqualificazione energetica, potrebbero assumere un atteggiamento prudentiale, se non apertamente ostile, verso gli interventi che comportano l'utilizzo di bonus fiscali.

Il timore di incorrere in responsabilità penali o amministrative potrebbe portarli a scoraggiare i condomini dall'intraprendere lavori complessi, privilegiando interventi più semplici ma meno efficaci dal punto di vista dell'efficientamento energetico.

Prospettive future

La transizione verde del patrimonio immobiliare italiano richiede un equilibrio tra le esigenze di riqualificazione energetica e la sostenibilità economica degli interventi. Le stime del Politecnico di Milano indicano la necessità di investimenti per almeno 180 miliardi di euro per adeguarsi alla direttiva EPBD. Un obiettivo che, con la riduzione degli incentivi, rischia di diventare irrealistico per molti proprietari.

La transizione verde del patrimonio immobiliare italiano non può prescindere dal coinvolgimento attivo degli amministratori di condominio. Senza un loro convinto supporto, anche i migliori incentivi rischiano di rimanere sulla carta. È quindi fondamentale ripensare il sistema non solo in termini di aliquote e benefici fiscali, ma anche di sostenibilità amministrativa e gestionale.

Il rischio, altrimenti, è che la complessità burocratica e il timore delle responsabilità creino una resistenza silenziosa ma efficace alla transizione energetica, proprio da parte di chi dovrebbe esserne uno dei principali promotori. Un paradosso che l'Italia non può permettersi, considerando l'urgenza degli obiettivi di sostenibilità e l'età media del nostro patrimonio immobiliare.

La sfida dei prossimi anni sarà quella di trovare nuovi strumenti finanziari e modelli operativi che possano sostenere la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, garantendo al contempo la necessaria sicurezza giuridica e amministrativa per tutti gli attori coinvolti.

La figura dell'Amministratore di Condominio necessiterà di una sempre maggiore professionalità e competenza e per questo motivo la formazione UNAI, sempre al passo con i tempi ed in grado di rispondere adeguatamente alle nuove esigenze del mercato green.