



PALAZZO SAN MACUTO
COMMISSIONE BICAMERALE DI VIGILANZA
SULL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

Superbonus al 110%

Audizione del
Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

Roma, 4 novembre 2020

Considerazioni introduttive

Anzitutto ringraziamo il Presidente e tutti i Commissari per questa utile occasione di confronto su una misura, come quella del cosiddetto “superbonus al 110%”, che ha suscitato un enorme interesse e sulla quale si concentrano grandi aspettative, anche in termini di contributo alla tenuta e successiva ripartenza dell’economia del Paese.

L’introduzione di detrazioni dalle imposte sul reddito, a fronte di spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, risale ormai ad oltre vent’anni fa, quando, con l’articolo 1 della Legge n. 449 del 1997, fece la sua comparsa la prima detrazione IRPEF al 36%, prorogata poi di anno in anno, fino a divenire nel 2012 misura strutturale, con il suo inserimento direttamente nel corpo del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR), in corrispondenza dell’articolo 16-bis.

Negli anni, a questa detrazione edilizia “base”, avente tra le sue finalità una evidente componente di “contrasto di interessi” in un settore di servizi caratterizzati da un elevato “rischio evasione”, quale quello dei servizi edili relativi ad immobili a destinazione abitativa con committenti persone fisiche “private”, ne sono state affiancate altre con finalità più direttamente connesse all’incentivazione dell’effettuazione di determinate tipologie di interventi, tanto da risultare previsti anche per gli interventi effettuati dai

soggetti IRES ed anche su immobili diversi da quelli a destinazione abitativa.

In particolare, è stato introdotto nel 2007 l'ecobonus per gli interventi di efficienza energetica (attualmente al 50-65%) e nel 2013 il sismabonus per gli interventi di miglioramento sismico (attualmente al 50%).

Alla fine del 2016, nella legge di bilancio per il 2017, è stato inoltre varato, per il quadriennio 2017-2021, un pacchetto "ecosismabonus rafforzato" specificamente dedicato agli interventi di efficienza energetica e/o miglioramento sismico effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali.

Agli incentivi mirati per gli interventi di efficienza energetica e di miglioramento sismico, è stato affiancato, alla fine del 2019, nella legge di bilancio 2020, un ulteriore incentivo dedicato agli interventi di rifacimento delle facciate esterne degli edifici urbani (il cosiddetto "bonus facciate").

È questo il percorso storico in cui si inserisce l'idea del superbonus al 110%, introdotta dal Decreto Rilancio per le spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Per comprendere la rilevanza ormai assunta dal comparto delle detrazioni "edilizie", anche dal punto di vista del bilancio dello Stato, basti pensare che nelle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nel 2019

per l'anno 2018 (quindi ancora al netto del bonus facciate e, ovviamente, del superbonus), il totale delle detrazioni IRPEF riportate in dichiarazione a titolo di interventi di recupero del patrimonio edilizio e sismabonus è stato pari a 6,7 miliardi di euro e quello delle detrazioni IRPEF riportate in dichiarazione a titolo di ecobonus sugli interventi di efficienza energetica è stato pari a 1,7 miliardi di euro, per un totale complessivo di 9,4 miliardi di euro.

A quanto precede, andrebbero aggiunti i dati, non disponibili sull'Open data del Dipartimento delle Finanze, relativi alle detrazioni esercitate in dichiarazione dei redditi dai soggetti IRES a titolo di ecobonus e sismabonus.

Nell'immediato futuro, questo rilevantisimo ammontare sarà presumibilmente destinato a non aumentare ancora, ma soltanto perché, relativamente alle spese sostenute nel 2020 e nel 2021, in parallelo all'introduzione del superbonus al 110%, il Decreto Rilancio, all'articolo 121, ha introdotto una ulteriore rilevantissima novità per il settore edilizio, rappresentata dalla "generalizzazione" della possibilità di fruire delle detrazioni "edilizie" con le modalità alternative dello sconto sul corrispettivo applicato in fattura del fornitore, oppure della cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante.

Questa novità, applicabile non solo al superbonus, ma anche alle altre principali detrazioni "edilizie", quali la detrazione IRPEF per interventi di

recupero del patrimonio edilizio, l'ecobonus, il sismabonus e il bonus facciate, costituisce un incentivo all'effettuazione degli interventi agevolati non meno incisiva di una elevata percentuale di detrazione, perché, grazie anche alla finalmente sopravvenuta possibilità di cedere il credito di imposta alle banche, modifica in modo radicale l'appetibilità finanziaria delle agevolazioni e amplia anche l'ambito dei soggetti che possono in concreto avvalersene, a cominciare da quelli per i quali la fruibilità del beneficio necessariamente sotto forma di detrazione si scontra con l'insormontabile limite di una imposta lorda eventualmente "incapiente".

Tutto ciò premesso, di seguito formuliamo alcune considerazioni, concernenti aspetti specifici delle discipline in commento, al fine di evidenziare quelli che a nostro avviso costituiscono elementi di criticità su cui sarebbe necessario intervenire, nonché profili di opportunità che appaiono in tutto o in parte non ancora colti.

SISTEMATIZZAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE DETRAZIONI "EDILIZIE"

Il primo e più importante intervento di cui si ravvisa da tempo l'esigenza, ma che, con l'ulteriore potenziamento della disciplina delle detrazioni "edilizie" a cura degli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio, palesa ancor più la propria indifferibilità, è quello di una sistematizzazione della disciplina.

Se non risultasse possibile accorpate le diverse discipline in un “testo unico normativo”, in ragione del fatto che si tratta per lo più di norme transitorie aventi un orizzonte temporale limitato che viene di volta in volta prorogato, sarebbe quanto meno opportuno venire incontro agli operatori e ai contribuenti predisponendo e mantenendo aggiornato un “testo unico delle interpretazioni”.

L’Agenzia delle Entrate produce già ora utili “Guide” dedicate alle singole detrazioni “edilizie”, le quali, tuttavia, risultano molto spesso superate nel giro di poco tempo da ulteriori chiarimenti di prassi che vengono diramati nella forma di risposte a interpello presentate da contribuenti con riguardo a singole fattispecie di interesse generale.

Inoltre, appare poco appropriato includere i chiarimenti “annuali” relativi a queste detrazioni nell’ambito della maxi-circolare con cui ogni anno l’Agenzia delle Entrate aggiorna le proprie istruzioni con riguardo alla generalità delle deduzioni e detrazioni che possono essere indicate nel quadro RP della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche.

Come abbiamo evidenziato nelle considerazioni introduttive, quelle “edilizie” rappresentano una “famiglia di detrazioni” che, anche dal punto di vista del bilancio dello Stato, cubano un impegno annuo di 10 miliardi di euro.

Non è possibile non dedicare loro, come minimo, una circolare annuale specifica nella quale, oltre a fornire tutte le indicazioni di prassi, si cerchi anche di sistematizzare i profili disciplinari che sono comuni alle diverse agevolazioni, così da ridurre la complessità, reale e percepita, che discende invece da una loro trattazione disorganica e separata “detrazione per detrazione”.

IMMOBILI OGGETTO DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI CON SUPERBONUS AL 110%

L'articolo 119 del Decreto Rilancio individua il perimetro degli immobili, che possono essere oggetto degli interventi di efficienza energetica agevolati al 110%, negli edifici unifamiliari, nelle unità immobiliari “indipendenti e autonome” site in edifici plurifamiliari e nelle parti comuni di edifici composti di più unità immobiliari, senza specificazione alcuna in merito alla destinazione residenziali o non residenziale dell'edificio le cui parti comuni sono oggetto degli interventi.

Per quanto riguarda gli interventi di miglioramento sismico, l'articolo 119 del Decreto Rilancio si limita a rinviare alla disciplina del sismabonus, di cui all'articolo 13 del Decreto n. 63 del 2013, la quale ammette, espressamente, che gli immobili oggetto degli interventi possano essere sia a destinazione abitativa che a destinazione produttiva.

Tale quadro normativo consente, in modo abbastanza agevole, di ritenere che il superbonus al 110% possa trova applicazione:

-
- con riguardo agli interventi di efficienza energetica, a tutti quelli che hanno per oggetto parti comuni di edifici, senza destinazione tra quelli residenziali e non residenziali;
 - con riguardo agli interventi di miglioramento sismico, a tutti quelli che hanno per oggetto edifici residenziali o edifici a destinazione produttiva.

Sorprendentemente, sin dalla prima circolare n. 24 dell'8 agosto 2020, l'Agenzia delle Entrate ha però fatto propria una interpretazione restrittiva volta ad affermare l'applicabilità del superbonus al 110% solo sugli edifici residenziali.

Questa interpretazione restrittiva ricorda da vicino l'analoga interpretazione restrittiva sostenuta per oltre un decennio dall'Agenzia delle Entrate, con riguardo all'ecobonus, circa l'inapplicabilità del beneficio per gli interventi effettuati sugli immobili delle imprese diversi da quelli strumentali.

Anche in quel caso, infatti, l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate non risultava supportata dalla lettera della norma e, dopo dieci anni di tenaci resistenze in sede contenziosa, è stata smontata dalla giurisprudenza di merito prima e dalla Corte di cassazione poi, fino a costringere l'Agenzia delle Entrate a una marcia indietro "ufficiale" con la risoluzione n. 34 del 2020.

Quella interpretazione immotivatamente restrittiva dell’Agenzia delle Entrate ha comportato la perdita di molte opportunità da parte dei contribuenti, ma anche la mancata effettuazione di molti interventi di efficienza energetica e del correlato indotto economico che erano stati ritenuti auspicabili dal legislatore che li aveva agevolati.

Siccome non possiamo permetterci di attendere altri dieci anni prima che l’Agenzia delle Entrate riconosca di aver commesso analogo errore interpretativo con riguardo al superbonus (analogo non nel merito di questioni che sono differenti, ma nell’interpretazione restrittiva di una norma che non pone invece distinguo espliciti sulla natura residenziale o meno degli edifici composti da più unità immobiliari, esattamente come la disciplina dell’ecobonus non ne poneva circa la natura strumentale, patrimoniale o merce degli immobili delle imprese), sarebbe opportuno che, alla prima occasione utile, il legislatore intervenisse con norma interpretativa esplicita.

Diversamente, salvo celeri ravvedimenti spontanei della stessa Agenzia delle Entrate, sul piano squisitamente pratico e operativo sarà impossibile superare lo stallo creato da questa interpretazione immotivatamente restrittiva.

IMMOBILI “VINCOLATI” E “SOGGETTI A RESTRIZIONI EDILIZIE”

Per poter beneficiare del superbonus al 110% sugli interventi di efficienza energetica, il comma 3 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio prevede, tra le altre cose, che l'insieme degli interventi effettuati (quelli "trainanti", quelli "trainati" ed anche quelli "fotovoltaici") consenta di conseguire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, o, ove non possibile, la classe energetica più alta.

Questo inciso normativo, se deve essere inteso nel senso che, fatto salvo il caso degli edifici che già si trovano alla penultima classe (A3), per i quali è chiaramente possibile aumentare la classe di massimo una (A4), per quanto concerne tutti gli altri edifici è sempre necessario determinare con gli interventi un miglioramento di almeno due classi energetiche relativamente all'edificio nella sua interezza, si traduce nella impossibilità pratica di applicare il superbonus al 110% con riguardo alla generalità degli edifici sui quali insistono vincoli storico-artistici o paesaggistici ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, oppure sui quali insistono "restrizioni edilizie" che rendono impossibile (o che comunque limitano significativamente) l'effettuazione di interventi di isolamento termico sull'involucro dell'edificio.

È infatti evidente che, per questi edifici, laddove i "vincoli" e le "restrizioni" rendessero impossibile fare il cosiddetto "cappotto termico" sull'edificio, la possibilità di conseguire il miglioramento di ben due classi energetiche sull'intero edificio risulterebbe nella quasi totalità dei casi preclusa, laddove non basti a tale fine la sostituzione dell'impianto di

riscaldamento centralizzato ed eventuali interventi “trainati” effettuati sulle singole unità immobiliari dell’edificio.

Proprio perché il legislatore si è preoccupato di esplicitare che, quando oggetto di interventi di efficienza energetica sono queste tipologie di immobili, il superbonus al 110% può spettare sugli interventi “trainati” anche a prescindere dall’effettuazione congiunta degli interventi “trainanti”, sarebbe logico concludere che, con riguardo agli immobili soggetti a “vincoli” e “restrizioni edilizie”, il requisito del miglioramento di classe energetica vada interpretato nel senso che sia sufficiente il conseguimento della classe energetica più alta possibile (in ragione degli interventi che possono essere in concreto effettuati) e non necessariamente il conseguimento del miglioramento di almeno due classi energetiche.

Ad oggi, i chiarimenti sul punto dell’Agenzia delle Entrate sono stati “sfuggenti”, ma ciò è del tutto comprensibile, in ragione di un dato normativo tutt’altro che felice.

Sarebbe opportuno intervenire quanto prima per mettere chiarezza su un punto che interessa decine di migliaia di immobili e, in talune realtà, interi centri storici, tra cui quelli di molte città italiane di prima grandezza (si pensi, ad esempio, a Venezia, Firenze e Roma).

IMMOBILI DELLE PERSONE FISICHE

Una peculiarità della disciplina del superbonus al 110%, rispetto a quella di altre discipline agevolative come l'ecobonus o il sismabonus, risiede nel fatto che l'articolo 119 del Decreto Rilancio non disegna solo un perimetro oggettivo di applicazione, ma disegna anche un perimetro soggettivo più ristretto del mero rinvio ai soggetti IRPEF e IRES, ossia ai soggetti che soddisfano la condizione di titolarità di redditi imponibili.

In particolare, il comma 9 dell'articolo 119 elenca quali sono i soggetti che possono effettuare interventi oggettivamente agevolati e beneficiare del superbonus al 110%.

Tra questi soggetti risultano comprese le persone fisiche "private", mentre sono escluse tutte le imprese, dalle ditte individuali alle imprese esercitate in forma societaria.

Ancorché comprese, le persone fisiche vengono contemplate dalla lettera b) del comma 9 con esclusivo riguardo agli interventi effettuati su unità immobiliari.

In ragione di ciò, l'Agenzia delle Entrate, in modo condivisibile dal punto di vista interpretativo, ha sottolineato che per gli interventi effettuati su parti comuni di edifici composti da più unità immobiliari, effettuati da persone fisiche "private", il superbonus al 110% è precluso, perché questo tipo di interventi sono agevolati con il superbonus al 110% solo se

effettuati da condomini giuridicamente esistenti, ai sensi della precedente lettera a).

La stessa Agenzia delle Entrate, in occasione della recente edizione straordinaria di Telefisco, interamente dedicata alla novità del superbonus al 110%, ha però riconosciuto che, qualora prima di effettuare gli interventi, la persona fisica che possiede l'intero edificio doni una unità immobiliare a un figlio, a quel punto il superbonus al 110% può trovare applicazione, perché sulle parti comuni dell'edificio insiste un condominio tra il donante e il donatario.

Anche tale interpretazione dell'Agenzia delle Entrate è ineccepibile, però evidenzia in modo estremamente chiaro quanto inutilmente arzigogolata e foriera di altrettanto inutili complicazioni sia la norma nella parte in cui ammette le persone fisiche tra i soggetti che possono beneficiare del superbonus al 110%, ma poi limita tale possibilità ai soli interventi effettuati su singole unità immobiliari e non anche su parti comuni di edifici interamente posseduti da persone fisiche.

Si chiede pertanto al legislatore di valutare di modificare la lettera b) del comma 9 dell'articolo 119 per consentire direttamente questo tipo di interventi, quando effettuati da persone fisiche.

CONSEGUENZE FISCALI DELLA CONTABILIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

Quando il superbonus al 110%, o qualsiasi delle altre detrazioni “edilizie”, spetta ad una impresa, la sua fruizione sotto forma di detrazione scomputabile dall’IRPEF/IRES lorda non pone particolari problematiche dal punto di vista della sua rappresentazione contabile e dei conseguenti effetti derivati sul versante della determinazione del reddito di impresa e della base imponibile IRAP.

Quando però la fruizione del beneficio fiscale avviene mediante esercizio di una delle due opzioni previste dall’articolo 121 del Decreto Rilancio, l’impresa si ritrova nella condizione di dover contabilizzare il contributo che riceve indirettamente dallo Stato, sotto forma di sconto sul corrispettivo applicato dal fornitore in fattura, oppure di credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante che l’impresa beneficiaria può cedere a terzi ricavandone un corrispettivo.

La contabilizzazione da parte dell’impresa beneficiaria di questo contributo “indiretto” si traduce nella rilevazione di un componente positivo di conto economico che, nel caso in cui si riferisca a immobili iscritti tra le immobilizzazioni, va riportato a conto economico per competenza attraverso la tecnica del risconto (cosiddetta “imputazione indiretta”), oppure attraverso l’imputazione del contributo a riduzione del valore del bene su cui si computano poi gli ammortamenti (cosiddetta “imputazione diretta”).

In entrambi i casi, la contabilizzazione del contributo, inevitabile a seguito dell’esercizio da parte dell’impresa beneficiaria di una delle due opzioni

previste dall'art. 121 del Decreto Rilancio, comporta l'iscrizione a conto economico di maggiori componenti positivi o minori componenti negativi.

Sarebbe opportuno inserire nell'articolo 121 del Decreto Rilancio una norma volta espressamente ad affermare che, nel caso di esercizio delle predette opzioni, il contributo corrispondente allo sconto anticipato in fattura dal fornitore, oppure corrispondente al credito di imposta che l'impresa beneficiaria cede a terzi, non sia imponibile ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, con una formula normativa analoga a quella rinveniente nella generalità delle leggi istitutive di benefici concessi nella forma di crediti di imposta.

Senza questo accorgimento, vi è forte incertezza in merito al corretto trattamento fiscale di detto contributo, con il rischio che sorgano in futuro numerosi contenziosi, mentre è evidente che la ratio è quella di attribuire un beneficio fiscale “netto non imponibile” (e non “lordo imponibile) non soltanto quando la modalità di sua fruizione è quella “base” della detrazione dall'imposta lorda, ma anche quando la sua modalità di fruizione segue una delle opzioni alternative ammesse dall'articolo 121 del Decreto Rilancio.

SUPERBONUS E SISMABONUS “ACQUISTI”

Il superbonus al 110% spetta anche nel caso in cui il beneficiario non sostenga spese per l'effettuazione di interventi di miglioramento sismico

su un immobile che possiede o detiene, bensì sostenga spese per l'acquisto di una unità immobiliare sita in un edificio che, nella sua interezza, è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico effettuati dall'impresa che cede poi le singole unità immobiliari che lo compongono.

Si tratta del cosiddetto "sismabonus acquisti", di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del Decreto n. 63 del 2013.

Tanto nell'ambito della disciplina del sismabonus, quanto ai fini del suo "trascinamento" in versione "superbonus al 110%", andrebbe definitivamente chiarito se il beneficio sull'acquisto dell'unità immobiliare spetti, per gli acconti pagati nella finestra temporale agevolata, anche quando i lavori si trascinano oltre il termine ultimo della finestra medesima (attualmente il 31 dicembre 2021, sia ai fini del sismabonus che ai fini del superbonus).

In particolare, sarebbe opportuno chiarire in modo definitivo che l'agevolazione spetta anche se il termine ultimo dei lavori si protrae oltre il termine ultimo della finestra agevolata, fermo restando che la spettanza del beneficio è limitata in ogni caso alle sole spese di acquisto sostenute nella finestra agevolata e che la concreta fruibilità del beneficio rimane sospesa fino all'ultimazione dei lavori.

NATURA "INDIVIDUALE" O "ASSEMBLEARE" DELLA DECISIONE DI OPZIONE

In sede di conversione nella Legge n. 126 del Decreto Agosto, è stato inserito nell'articolo 119 del Decreto Rilancio un nuovo comma 9-bis che, tra le altre cose, attribuisce alla potestà dell'assemblea del condominio la decisione in merito alle opzioni per lo sconto sul corrispettivo o per la cessione del credito di imposta, ai sensi del successivo articolo 121, quando il beneficio fiscale è relativo a interventi agevolati al 110%.

Questo intervento sembrerebbe sottrarre ai singoli condòmini quello che, fino a questa innovazione normativa, era pacificamente considerato un diritto individuale di ciascun singolo condòmino.

Infatti, se le decisioni in merito all'esercizio delle opzioni può prenderle l'assemblea a maggioranza, viene compresso il diritto del singolo condomino, assente o dissenziente, che preferisse avvalersi della detrazione che gli spetta con modalità diverse da quelle decise dalla maggioranza dei condòmini.

È una questione molto delicata su cui andrebbe fatto un supplemento di riflessione e, in ogni caso, adeguata chiarezza.

Il supplemento di riflessione concerne il fatto che, essendo la detrazione un diritto individuale che spetta a fronte delle spese rimaste effettivamente a carico di ogni singolo condomino, è innaturale modificare da "individuale" ad "assembleare" la decisione circa la modalità di fruizione del beneficio medesimo, tra le alternative consentite dalla legge.

L'adeguata chiarezza concerne il fatto che, laddove si ritenesse comunque opportuno confermare questo “mutamento di pelle” del diritto, sarebbe opportuno prevedere espressamente che la decisione assembleare a maggioranza risulta vincolante per il singolo condomino assente o dissenziente, al fine di evitare sul nascere possibili contenziosi che potrebbero sorgere sul punto.

DETRAIBILITÀ DELLE SPESE PER L'AMMINISTRATORE E IL GENERAL CONTRACTOR

In occasione della conferenza tematica sul Superbonus dello scorso 27 ottobre, l'Agenzia delle Entrate ha affermato la non agevolabilità delle spese sostenute per il compenso straordinario eventualmente accordato all'amministratore di condominio in relazione agli interventi agevolati.

In verità, i compensi straordinari direttamente correlati all'esecuzione delle opere, dovrebbero rientrare nel novero delle spese detraibili, così come dovrebbero potervi rientrare le spese sostenute a fronte dei compensi accordati ai general contractor, ossia a quelle imprese che fanno da “capo fila”, nell'ambito di interventi di maggiore complessiva, di tutti i fornitori che a vario titolo prestano la propria opera, coordinandone l'attività e gestendo gli interventi nel loro insieme, a favore del committente.

Si tratta di aspetti molto importanti che dovrebbero trovare quanto prima certezza normativa.

PROROGA DEL SUPERBONUS E DELLE OPZIONI

Da ultimo, ma non certo per ultimo, pare evidente raccomandare sin d'ora una proroga, almeno fino al 31 dicembre 2024, del termine finale fino a decorrenza del quale le spese sostenute per interventi agevolati possono beneficiare del superbonus al 110%.

Anche al netto delle tragiche vicissitudini, derivanti dalla pandemia in corso, che stanno complicando e limitando significativamente l'operatività decisionale, progettuale ed esecutiva di individui, condomini e imprese, per questi primi mesi di operatività della nuova agevolazione, è del tutto evidente che proprio le grandi potenzialità ed il grande interesse suscitato dalla medesima rendono del tutto irrealistica una sua adeguata utilizzazione nel ristretto arco temporale che va fino al prossimo 31 dicembre 2021.

La possibilità di utilizzare la parte di sovvenzioni a fondo perduto del Recovery Fund per finanziare l'estensione del superbonus al 110% oltre gli attuali angusti termini finali, va sicuramente considerata una delle priorità da inserire, se non nella prossima legge di bilancio, nel primo provvedimento utile del 2021.

Nel prendere atto con soddisfazione che questo intendimento politico è stato già enunciato dal Governo, pare opportuno sottolineare la necessità

che la medesima proroga interessi anche la disciplina dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, concernente le opzioni per lo sconto sul corrispettivo e la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione, stante la sua imprescindibilità per garantire quel “cambio di passo” nel rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano dal punto di vista energetico e antisismico.