

21/69/CR06b/C5

POSIZIONE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DEL CD. "SUPERBONUS 110%", DI CUI ALL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34

Il pacchetto di disposizioni legate ai Superbonus riveste un'importanza cruciale, non solo per rimettere in moto l'economia del Paese, ma anche per il rinnovamento e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, segnando uno spartiacque procedurale e tecnologico per gli interventi che si realizzeranno, costruendo al contempo un bagaglio paradigmatico di esperienze, di tecniche, di modalità operative, a disposizione della edilizia del futuro.

Gli obiettivi principali della misura, a parere delle Regioni e delle Province autonome, sono:

- **la riqualificazione energetica di un patrimonio immobiliare energivoro e inquinante**, ricordando che le emissioni primarie di particolato da edifici sono da due a tre volte maggiori di quelle da trasporti e che gli edifici consumano circa il 40 % dell'energia e rilasciano il 36 % delle emissioni di gas serra dell'UE;
- **la messa in sicurezza dal punto di vista sismico e strutturale dei fabbricati**, in un Paese a così alto rischio sismico, con un patrimonio residenziale in massima parte costruito prima dell'entrata in vigore delle norme costruttive antisismiche.

Pertanto, riteniamo di fondamentale importanza questa misura e proponiamo che la stessa possa essere estesa ed ampliata negli effetti, sottolineando la necessità di una estensione temporale del periodo di applicazione del Superbonus al fine di rafforzarne i benefici, rendendoli più visibili e efficaci.

L'insieme delle proposte di seguito descritte, inoltre, mirano ad una **forte semplificazione dei procedimenti** amministrativi connessi, **in particolare in relazione alla legittimità urbanistica**, che ritardano in molti casi l'efficace dispiegamento degli effetti di questa importante misura.

1. Proroga tempi

È necessario prorogare l'agevolazione fiscale trasformandola in una **misura stabile di medio-lungo periodo**. Pertanto, affinché la misura prevista dal governo consegua realmente l'obiettivo di una diffusa riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente, con concreti effetti sulla riduzione di emissioni di CO₂ e sulla sicurezza sismica degli edifici, si ritiene che debba essere previsto un periodo lungo di applicazione, **ovvero l'adozione permanente** della misura.

Con riferimento alla proroga sugli incentivi del Superbonus, contenuta nell'ultima legge di Bilancio per il 2021 con la previsione di un'estensione sino al 31 dicembre 2022 si propone una modifica di tale proroga, che svincoli tale termine dalla previsione annuale di nuovi benefici fiscali, concedendo **un termine più ampio per le attività di progettazione e di predisposizione di tutta la documentazione amministrativa, fino al 31 dicembre 2022.**

Entro quella data si considerano conclusi i termini per l'erogazione delle agevolazioni fiscali. I destinatari di tali agevolazioni, avranno un termine conclusivo di tre anni, dunque entro il **31 dicembre 2025** per la conclusione dell'intervento, pena la perdita dell'agevolazione.

2. Verifica dello stato legittimo

Per quanto riguarda il tema della verifica dello stato legittimo dell'immobile oggetto dell'intervento, occorre pensare a soluzioni straordinarie che, prendendo atto delle oggettive situazioni di difficoltà sopra ricordate, **escluda espressamente la necessità dell'accertamento dello stato legittimo** degli interventi che beneficiano del superbonus del 110%, o quantomeno **lo limiti al titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione dell'immobile**, al fine di escludere che detti interventi possano interessare immobili realizzati in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio o in variazione essenziale.

In subordine, sempre allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi, occorrerebbe comunque **limitare le verifiche dello stato legittimo degli immobili esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi**, senza estenderle alle restanti parti dell'edificio.

Nel caso della verifica dello stato legittimo, si potrebbe cogliere l'opportunità di esaminare alcune ulteriori opzioni possibili di semplificazione delle procedure:

- **Regolarizzazione delle piccole difformità.** In una prospettiva di semplificazione delle procedure e di sanatoria delle piccole e lievi difformità, quali ad esempio chiusura di verande, occupazione di balconi aggettanti o logge incassate, si ipotizza un **aumento del limite di tolleranza costruttiva**, sia dal punto di vista volumetrico, elevando il limite dal **2% al 5%**, rispetto alla volumetria complessiva originaria dell'intervento, sia includendo le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, realizzate in corso d'opera. *Si segnalano anche proposte per portare tale percentuale al 10% consentendone la realizzazione anche nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, previa autorizzazione paesaggistico-ambientale.* Tutte le eventuali difformità tra il titolo edilizio e lo stato dei luoghi, che non incidono su volumetria o superficie coperta, altezza massima, distanza dai confini, non inficiano in alcun modo la possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali al 110.
- **Modifiche ai prospetti.** Nell'ambito dell'intervento del Superbonus, si propone di applicare l'art. 3 del DL 380/01, per quello che riguarda la modifica dei prospetti originari, ampliando l'intervento di modifica delle aperture non solo per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso ma, anche comprendendo l'obiettivo di una migliore efficienza energetica, oltre che di vivibilità, salubrità, areazione, etc. .

3. Semplificazioni procedurali per gli immobili in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Per gli immobili che ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico o in ambiti vincolati, l'intervento è subordinato sia all'espressione del parere da parte della Regione (o del Comune eventualmente delegato) che a quello della Soprintendenza competente per territorio. I due pareri sono sequenziali e questo determina un notevole allungamento dei tempi procedurali. Inoltre i tempi per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del Dpr 31/2017 è 60 giorni, mentre quello di una autorizzazione paesaggistica ordinaria supera generalmente i 120 giorni.

La modifica da introdurre riguarda una accelerazione della procedura paesaggistica per gli interventi di messa in sicurezza e efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente che consiste:

- nella **modifica dei tempi di rilascio della Autorizzazione** da parte della Soprintendenza da 60 a 30 giorni per quella ordinaria, e da 20 a 10 giorni per quella semplificata;
- nella **predisposizione dell'istruttoria e del parere in contemporanea/condivisione** da parte della Regione/Comune e della Soprintendenza;
- nell'introduzione dell'**assenso senza condizioni** (art. 14-bis, comma 4 Legge 241/1990) nel caso del mancato rilascio del parere da parte della Soprintendenza entro 30 giorni.

4. **Interventi a favore degli ex IACP per la riqualificazione sismica ed energetica del patrimonio residenziale pubblico**

Il Superbonus 110% può essere attivato anche dagli ex IACP, configurandosi come un'occasione formidabile per contribuire alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e, in particolare, alla sua messa in sicurezza. Al fine di massimizzarne l'efficacia, si ritiene necessario introdurre le seguenti integrazioni:

- In merito alle procedure d'appalto, nel rispetto del principio della libera concorrenza, sarebbe auspicabile **coordinare la disciplina degli incentivi fiscali con il D. Lgs. 50/2016** che, allo stato non prevede le agevolazioni fiscali tra le possibili fonti di finanziamento, valutando la possibilità che gli interventi possano essere realizzati mediante **concessione**, prevedendo una **deroga espressa a quanto previsto dall'art. 165, comma 2, d.lgs. n. 50/2016**, che prevede che *“l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari”*. Ciò in virtù del fatto che, fermo restando il trasferimento al concessionario del rischio operativo il beneficio fiscale riconosciuto a favore del privato per la totalità dell'investimento non si configura come finanziamento a carico della pubblica amministrazione.
- In merito alla **gestione dell'IVA** si richiede di **considerare** nel calcolo dell'ammontare complessivo ammesso al beneficio **anche l'IVA pro-rata**.
- Si chiede altresì che, nei limiti previsti per ciascun intervento, siano **detraibili** nella misura del 110% anche le **spese sostenute dagli ex IACP relative ad attività tecniche e a prestazioni professionali**, comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche e relativa IVA e CP, incentivi tecnici di cui all'art. 113 del Codice degli Appalti, le spese di pubblicità e gestione dell'appalto, nonché ogni altro onere tecnico e amministrativo anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma, nella misura prevista dalle discipline regionali, a favore dell'ente gestore (ex IACP). Tali spese, non fatturabili, potrebbero essere documentate attraverso una dichiarazione sostitutiva del tecnico dipendente che ha eseguito le prestazioni professionali che attesti l'abilitazione a tale mansione, il rapporto di lavoro alle dipendenze dell'Ente, l'importo della prestazione calcolato nel rispetto delle disposizioni normative in vigore. Prevedendo così **un meccanismo di auto-fatturazione**, come già consentito nel caso dei professionisti che operano su immobili di loro proprietà.
- Per consentire gli interventi di demolizione e ricostruzione, siano detraibili anche **la**

preventiva costruzione del nuovo fabbricato, al fine di consentire il trasferimento degli inquilini, e la successiva demolizione del vecchio fabbricato.

- Infine, **consentire**, nell'ambito dell'intervento, anche la rimozione **contestuale** dei piccoli abusi, in particolare per gli edifici di edilizia pubblica di proprietà degli IACP, quasi sempre interessati da abusi ad opera degli inquilini assegnatari, realizzati senza il permesso dell'ente gestore.

5. Altre proposte

Gli interventi realizzati senza modifica delle facciate e delle coperture sono considerati opere di **manutenzione ordinaria** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;" (*dalla bozza DL Transizione Ecologica, Capo II, art. 2*).

Se gli interventi previsti rientrano nella tipologia d'intervento della **manutenzione straordinaria**, perché prevedono una modifica delle facciate, l'intervento sarà realizzabile mediante la predisposizione della **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**, di cui all' articolo 6-bis del Dpr. n. 380 del 2001, per la quale non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, in conformità a quanto già previsto nella modulistica unica standardizzata e obbligatoria, adottata ai sensi dell'art. 2, comma 1 del decreto legislativo 30 giugno 2016, n.126 con l'Accordo sancito in Conferenza Unificata il 4 maggio 2017.

Far diventare trainati all'isolamento dell'involucro esterno, anche gli interventi riguardanti le facciate che attualmente non rientrerebbero (ripristino di elementi strutturale delle solette, frontini dei balconi, parapetti, pavimenti dei balconi ecc.) tutti elementi spesso di fondamentale importanza per la sicurezza degli edifici.

6. Ampliamento categorie immobili

Tra le altre proposte si segnala anche quella formulata dalla Regione **Lombardia** che prevede l'ampliamento del beneficio del Super bonus 110% agli immobili connessi con le attività economiche di accoglienza turistica e quella della Regione **Umbria** che propone di estendere i benefici del superbonus 110% anche agli immobili produttivi e di rendere strutturale tale misura.

Roma, 20 maggio 2021