

DDL BILANCIO 2021

Proposte di emendamento per il rafforzamento e la semplificazione del Superbonus

Gli emendamenti già presentati non affrontano alcuni problemi pratici che si presentano ai tecnici che stanno affrontando le operazioni preliminari di progettazione e verifica dei presupposti e dei requisiti necessari per accedere agli incentivi. In una [lettera aperta al Governo](#) li abbiamo messi in fila, ma riassumo qui i principali.

È pur vero che alcune proposte potrebbero essere affrontate in occasione di un aggiornamento del Decreto MISE 6 agosto 2020 (Requisiti ecobonus), ma un intervento legislativo, soprattutto per la terza, sarebbe sicuramente più incisivo.

1. Computo del miglioramento della classe energetica

Sarebbe opportuna l'inclusione, tra gli interventi computabili per il miglioramento della classe energetica, di quelli di efficientamento energetico che, per motivi soggettivi, non sono trainabili ai sensi dell'art. 119, comma 2 del DL 34/2020.

Oggi gli interventi nelle unità immobiliari a destinazione commerciale o professionale (per esempio, vetrine, serramenti, impianti autonomi di climatizzazione in negozi, uffici o studi professionali) o anche nelle unità a destinazione residenziale che superano il limite di due unità per contribuente (di cui al comma 10) sono esclusi dal superbonus. Questa esclusione, impedendo di computare il contributo al miglioramento della classe energetica riconducibile agli interventi volontariamente realizzati in tali unità anche in assenza di super-incentivazione, rende più difficile ottenere il doppio salto di classe.

Sarebbe invece utile poter computare anche questi interventi, anche se esclusi dal super-incentivo.

Un emendamento all'art. 119, comma 3 del DL 34/2020 efficace in tal senso è il seguente:

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo **e a qualunque altro intervento di efficienza energetica contestualmente realizzato nell'edificio**, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi

all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

2. Semplificazione della redazione dell'APE convenzionale

Oggi l'attività di ispezione e certificazione delle unità immobiliari ai fini della redazione dell'APE convenzionale (ai sensi del DM MISE 6 agosto 2020 - Requisiti ecobonus) deve riguardare necessariamente la totalità delle unità presenti nell'edificio.

Soprattutto in tempi di pandemia, accedere a tutte le unità immobiliari è un'impresa titanica, ma anche in tempi normali l'obbligo di ispezione totalitaria pone una potente arma di ricatto in mano ai proprietari di unità immobiliari non conformi. Noi siamo già incappati in diversi casi di soggetti che pretendono di sanare i propri abusi edilizi a spese del condominio.

Una proposta che riteniamo ragionevole, già suggerita ai vertici del MISE incontrando un informale consenso, è quella che aggiunge all'art. 119, comma 3 del DL 34/2020 il seguente periodo:

"Ai fini della redazione dell'APE convenzionale può essere considerato un numero di unità immobiliari inferiore al totale, purché non inferiore al 50 per cento delle unità totali e che la superficie utile delle unità a destinazione residenziale considerate sia pari almeno al 50 per cento della superficie utile complessiva dell'edificio. Possono fruire della detrazione di cui al comma 1 le sole unità immobiliari considerate nel calcolo dell'APE convenzionale. Le superfici che separano le unità considerate da quelle non considerate sono da trattare come adiabatiche."

Abbiamo suggerito di aggiungere al requisito del numero delle unità certificate anche quello della superficie utile a destinazione residenziale per migliorare la coerenza con l'impostazione data alla misura di incentivazione dal MEF (a favore particolare degli edifici residenziali) ed espressa dal punto 2 della Circolare 24E/2020 dell'Agenzia delle entrate.

3. Semplificazione della verifica dello stato legittimo degli immobili

Ancora più importante è limitare l'accertamento della conformità urbanistica alle sole **parti comuni** degli edifici **interessate** dagli interventi. Oggi invece la verifica della conformità deve essere estesa alle parti comuni degli **edifici interessati** dagli interventi.

Una "e" che fa una grande differenza in caso di appropriazione abusiva di volumetria/superficie da parte di singole unità, che può pregiudicare la conformità dell'intero edificio. L'abuso del singolo pregiudica il diritto della collettività.

Un emendamento all'art. 119, comma 13-ter del DL 34/2020 efficace in tal senso è il seguente:

13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici **interessate** dai medesimi interventi.

Il coordinamento con la precedente proposta di emendamento del comma 3 consentirebbe di sanzionare le unità non conformi e non sanate, oltre che con gli strumenti ordinari, anche con la **perdita individuale dell'incentivo**.

Non si tratta di chiudere gli occhi davanti agli abusi, che comunque continuerebbero a essere sanzionati, ma di tutelare meglio l'interesse pubblico alla rapida diffusione degli interventi di efficientamento energetico, continuamente ribadito dagli atti di indirizzo strategico nazionali e internazionali, nonché dalle nuove misure di incentivazione.

Segnalo che la proposta potrebbe accogliere il favore anche dell'opposizione, che ha presentato un emendamento (di portata più ampia) che suggerisce la stessa modifica (12.023 Garavaglia).

4. Proroga del provvedimento

La proroga della misura di incentivazione introdotta dall'art. 119 del DL 34/2020 è importantissima, richiesta da tutti gli operatori e appoggiata da tutte le forze politiche. Il suo recepimento fin dall'approvazione della Legge di Bilancio 2021, prima del ricorso alle risorse del Recovery Fund, contribuirebbe a rassicurare la domanda e gli operatori economici.

Ancora più importante, però, è la contestuale proroga dell'art. 121 del medesimo DL, che consente la cessione dei crediti d'imposta agli operatori finanziari e (ancora più importante) la possibilità di operare le cessioni con cadenza periodica, senza dover attendere l'anno successivo al sostenimento della spesa (come era previsto dai documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate in applicazione della legislazione precedente al DL).

Si deve osservare che, se l'effervescenza attualmente riscontrabile nella domanda di interventi di efficienza energetica e miglioramento sismico è sicuramente stimolata dall'art. 119, l'effettiva possibilità per gli operatori economici di rispondere con un'offerta adeguata è strettamente legata alla possibilità di coinvolgere direttamente nei meccanismi di trasferimento dei crediti d'imposta gli operatori finanziari e alla loro veloce trasformazione in liquidità.

La sola proroga dell'art. 119, non accompagnata da quella dell'art. 121, provocherebbe l'effetto perverso di concentrare l'offerta in capo a pochissimi operatori ultra-capienti e patrimonializzati, favorendo fenomeni inflativi e di concorrenza sleale, ed estromettendo di fatto le PMI dal settore.

RETE IRENE (Imprese per la Riqualificazione ENergetica degli Edifici) è un network composto da imprese che da anni operano nel campo della riqualificazione energetica degli edifici, con competenze integrate per la realizzazione di interventi che riguardano tanto l'involucro edilizio, quanto gli impianti tecnologici e la loro gestione.

Sin dalla sua costituzione RETE IRENE ha operato di concerto con organi istituzionali, ordini professionali e associazioni di categoria per promuovere azioni di informazione, sensibilizzazione e formazione rivolte ai cittadini, ai professionisti della progettazione, agli amministratori e gestori del patrimonio immobiliare e agli operatori finanziari allo scopo di diffondere interesse e conoscenza delle tematiche legate alla riqualificazione energetica degli edifici: non solo operatori di mercato quindi, ma promotori della cultura energetica e ambientale.

In particolare, negli ultimi anni ha sviluppato un'intensa attività di analisi delle barriere che ostacolano la diffusione dell'efficienza degli edifici e numerose proposte per migliorare l'efficacia delle policy di stimolo.