

# Dai mutui prima casa ai Cel: l'Audizione al Senato della Presidente Ance sul Decreto Mille Proroghe

---

16 Gennaio 2025



Prorogare la misura che consente di sostenere l'acquisto della prima casa da parte dei giovani under 36, "che purtroppo non è stata inclusa nella legge di Bilancio" e far slittare anche i termini della disposizione, introdotta la scorsa estate, che prevede l'esclusione, anche per le imprese edili, degli eventi oggettivamente non evitabili (es. eventi meteo, calamità naturali) dal computo del limite massimo di durata della Cassa integrazione a zero ore. Perplexità, inoltre, sulla disposizione per cui solo i subappaltatori possono utilizzare, in sede di qualificazione, i Cel (certificati di esecuzione lavori) relativi alle prestazioni eseguite, mentre gli appaltatori possono utilizzare i lavori eseguiti in subappalto nelle categorie scorporabili, ai soli fini della dimostrazione della cifra d'affari complessiva. Una norma da abolire o, almeno, da posticipare. Sono alcuni dei punti sottolineati dalla Presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, ascoltata sul Decreto legge cosiddetto Mille Proroghe in Commissione Affari costituzionali del Senato.

Certificati di esecuzione lavori

Desta forti perplessità la previsione secondo cui solo i subappaltatori possono utilizzare, in sede di qualificazione, i CEL relativi alle prestazioni eseguite (vedi art. 41, co. 1, lettera f) del D.lgs. n. 209/2024, che interviene sull'art. art 119, comma 20, del Codice 36), mentre gli appaltatori possono utilizzare i lavori eseguiti in subappalto nelle categorie scorporabili, ai soli fini della dimostrazione della cifra d'affari complessiva (art. 91, comma 1, lett. d) del D.lgs. n. 209/2024, che interviene sull'art. 23, comma 1, lett. b), punto 2), dell'allegato II.12). Le criticità della norma sono molteplici, e senza pretesa di esaustività, riguardano la possibile violazione delle direttive UE 2014/24 in materia di subappalto e della libera circolazione nel mercato, profili di incostituzionalità, per disparità di trattamento (art. 3 Cost.), la mancata valorizzazione della responsabilità complessiva sulle opere affidate in subappalto, il rischio di retroattività della norma con conseguenze sui lavori in corso.

Decreto Legge Asset

Al fine di garantire il rispetto degli impegni connessi all'attuazione del PNRR, occorre prevedere la proroga al 2025 del meccanismo revisionale di cui all'art. 18, comma 2, del Decreto-legge "Asset", relativamente alle opere affidate a contraente generale dal gruppo FS, in corso di esecuzione alla data del 1° giugno 2021. Infatti, la mancata proroga di tale meccanismo, sottolinea l'Ance, ha creato una situazione di disparità di trattamento rispetto agli interventi "coperti" dalla proroga del DI Aiuti n. 50/2022, da cui quelli del DI Asset, proprio in virtù delle previsioni peculiari, al momento non prorogate, risultano esclusi (art. 26, comma 12, ultimo periodo del DI Aiuti).

Casa ed edilizia

Con riferimento all'emergenza casa e in particolare alle difficoltà riscontrate dalle nuove generazioni,

L'Ance evidenzia che il Decreto potrebbe prorogare la misura che consente di sostenere l'acquisto della prima casa da parte dei giovani under 36, misura che purtroppo non è stata inclusa nella Legge di Bilancio approvata a fine dicembre. In particolare, sarebbe opportuno che venga inserita la proroga dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2027 degli incentivi fiscali (esenzione dalle imposte di registro ed ipo-catastali o credito d'imposta pari all'IVA pagata a rogito) per l'acquisto della prima casa per i giovani di età inferiore ai 36 anni e con reddito ISEE non superiore a 40.000 euro, senza alcuna condizione legata alla stipula del compromesso di compravendita entro una data predeterminata, come previsto fino alla fine del 2024. La proroga della misura si porrebbe in continuità anche con la tempistica di applicazione della garanzia sui mutui per la prima casa, prorogata dalla legge di Bilancio per il triennio 2025-2027.

Per quanto riguarda le misure attinenti, più in generale, l'edilizia e il settore immobiliare, l'Ance valuta positivamente il rinvio dell'obbligo di sottoscrizione delle polizze catastrofali che garantisce maggiore flessibilità per imprese e operatori assicurativi, in attesa del Decreto attuativo che deve definire le modalità operative. Si condivide anche la possibilità di avere più tempo per non applicare la riduzione forzata dei canoni di locazione passiva consentendo di rivedere gli importi in base al reale valore degli immobili. Positiva anche l'estensione da 30 a 36 mesi della proroga straordinaria dei termini di permessi di costruire, Scia e convenzioni urbanistiche, prevista in origine dal Decreto-legge 21/2022, anche se si evidenzia la necessità di una revisione del Testo Unico Edilizia (Dpr 380/2001) e in particolare della disciplina della durata dei titoli, evidentemente non più adeguata e idonea a gestire i cambiamenti economici e sociali che si riflettono sul settore delle costruzioni.

L'Ance esprime invece una valutazione fortemente negativa sulla norma che introduce un'ulteriore proroga dei contratti di locazione (anche se scaduti), di quegli immobili realizzati in regime di edilizia agevolata nell'ambito del Programma di cui all'articolo 18 del Decreto-Legge n. 152/1991. Intervenendo nel regime locatizio di natura privata la norma determina uno squilibrio contrattuale a sfavore dei proprietari. La retroattività della disposizione e l'imposizione di clausole forzose creano incertezza giuridica, alterando il regime pattuito e le norme civilistiche. Di conseguenza, si propone di riformulare l'art. 7, comma 1, al fine di evitare ulteriori proroghe della validità dei contratti scaduti ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione.

Cassa integrazione

Infine, in materia di lavoro, l'Ance chiede di prorogare fino a fine 2025 la disposizione, introdotta la scorsa estate per il periodo luglio-dicembre 2024, che prevede l'esclusione, anche per le imprese edili, degli eventi oggettivamente non evitabili (es. eventi meteo, calamità naturali) dal computo del limite massimo di durata della CIGO.

## **Allegati**

[Audizione\\_Ance\\_DL\\_Proroga\\_termini](#)

[Apri](#)

[Comunicato\\_stampa](#)

[Apri](#)