

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# **Dossier stampa** **La settimana Ance** **sui media**

**Una raccolta delle  
principali uscite dell'ultima  
settimana**

**8-14 giugno 2024**

# Salva casa, responsabilità professionali da alleggerire

## Edilizia

A Montecitorio le audizioni dei professionisti tecnici: sotto esame le asseverazioni

**Giuseppe Latour**

Rivedere le responsabilità dei professionisti nell'applicazione delle sanatorie del decreto Salva casa. Ritoccano alcuni passaggi e alleggerendo le conseguenze, anche penali, delle asseverazioni disciplinate dal decreto 69/2024. Ieri alla Camera, in commissione Ambiente, si è svolta la seconda giornata di audizioni sulla legge di conversione del provvedimento. Stavolta hanno parlato i professionisti, rappresentati dalla Rete delle professioni tecniche e dai Consigli nazionali di ingegneri, architetti, geometri e geologi.

La premessa, ribadita dal coordinatore della Rete, Armando Zambrano, è che, pur dando un giudizio positivo in linea generale sul decreto Salva casa, «speravamo in un intervento organico di modifica al testo unico». Il Dl 69/2024, infatti, prosegue sulla strada delle correzioni parcellizzate a una normativa estremamente complessa (il Dpr 380/2001), sulla quale servirebbe invece una riforma organica, chiesta ormai da tutte le anime del comparto edilizio. Mercoledì, nella stessa direzione, sono andati [Ance](#) e Anci.

Nel merito, oltre a diverse proposte di integrazione, come le semplificazioni per gli interventi ante 1967 o la revisione dei criteri di abitabilità, Rete e Consigli nazionali chiedono di superare le problematiche presenti nel testo sul fronte delle responsabilità dei professionisti. La richiesta del permesso di costruire, o la Scia in sanatoria, infatti, vanno oggi accompagnate dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata tramite documentazione ma, in assenza di documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Un controsenso, perché introduce sanzioni penali per una valutazione tecnica, rispetto alla quale non vi possono essere certezze assolute.

Discorso simile per la dichiarazione del tecnico abilitato sulla verifica della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi. Una previsione che, per i Consigli nazionali e la Rete delle professioni tecniche, va cassata,

perché riguarda un altro ambito nel quale il professionista non può avere certezze.

Infine, un passaggio è stato dedicato alla questione delle difformità parziali. Si tratta di un concetto che va definito e riallineato a livello statale, dal momento che a oggi le parziali difformità cambiano da regione a regione e, con loro, cambiano anche i confini della nuova sanatoria. Le variazioni essenziali (che definiscono il concetto di parziale difformità) scattano ad esempio con percentuali molto elevate in Emilia-Romagna o in Piemonte, mentre in regioni come il Lazio sono collegate a percentuali parecchio ridotte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Allineare a livello nazionale le difformità parziali oggi troppo diverse da regione a regione**



Peso: 13%

# Salva casa, Ance: cambi d'uso da ampliare Per i Comuni silenzio assenso inattuabile

Edilizia

Al via ieri l'iter parlamentare in Commissione Ambiente con un giro di audizioni

**Flavia Landolfi  
Giuseppe Latour**

Un impianto condiviso da imprese e Comuni: l'obiettivo di semplificare la normativa edilizia e sanare le piccole irregolarità crea consensi trasversali. Anche se ci sono aspetti da correggere. Per l'Ance, l'associazione dei costruttori, le norme sui cambi di destinazione d'uso hanno bisogno di ulteriori ampliamenti e limature. Per l'Anci, l'associazione dei Comuni, il silenzio assenso, previsto per la sanatoria sulle difformità parziali, è inattuabile. Sono le prime reazioni, emerse ieri nel corso della giornata di avvio delle audizioni sulla legge di conversione del decreto legge Salva casa (Dl n. 69/2024) alla Camera, che proseguirà oggi con un nuovo giro di tavolo, questa volta con i professionisti. Il 25 giugno è fissato il termine per la presentazione degli emendamenti e anche se «partiamo da un testo ottimo, presteremo particolare attenzione alle questioni della doppia conformità, delle tolleranze e dei cambi di destinazione», annuncia il relatore, Dario Iaia (Fdi). Intanto sono arrivate le prime osservazioni.

Per l'associazione dei costruttori ha preso la parola il vicepresidente Stefano Betti, che ha sottolineato come il provvedimento rappresenti «un intervento di buonsenso per creare le premesse per l'avvio di ampi processi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi standard tecnici, tecnologici

e in ultimo di vivibilità». L'Ance guarda soprattutto ai cambi di destinazione d'uso: «Si ritiene prioritario riservare una maggiore attenzione alle norme con cui il decreto interviene ad affrontare il tema dei mutamenti d'uso». Per i costruttori c'è un tema di fondo che riguarda l'ampliamento delle fattispecie: e quindi «si ritiene che sia da valutare maggiormente la possibilità che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce (le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici), quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare». Tra le altre osservazioni Ance sottolinea anche il nodo delle varianti ante 1977 e della necessità «di salvaguardare queste situazioni dato che prima del 1977 non era disciplinata l'ipotesi della parziale difformità e delle varianti in corso d'opera».

Per conto dell'Anci sono intervenuti Laura Lieto, vicesindaca di Napoli, Paolo Mazzoleni, assessore all'urbanistica di Torino e Giancarlo Tancredi, assessore all'urbanistica di Milano. L'associazione ha sottolineato, anzitutto, l'esigenza di interventi di raccordo tra il decreto e altre norme, ad esempio rispetto al Codice dei beni culturali e al regime sanzionatorio legato alla doppia conformità.

Oltre a questo lavoro di rammentando, però, servono alcuni inter-

venti di sostanza. C'è, infatti, «l'esigenza di lavorare ad una nuova modulistica che si rende tanto più necessaria in quanto il decreto è già in vigore e gli uffici comunali sono in grande difficoltà rispetto alla modulistica finora utilizzata». Senza modelli aggiornati e condivisi, diventa difficile utilizzare gli strumenti del Salva casa.

Ma è sul silenzio assenso che arriva la principale bocciatura: «La previsione del silenzio-assenso per la nuova sanatoria dell'articolo 36-bis - dice l'Anci - non appare attuabile, per una pluralità di concorrenti ragioni». Soprattutto, i tempi ristretti (30 o 45 giorni) sono incompatibili con la nuova possibilità, concessa alle amministrazioni, di indicare opere di adeguamento alle quali condizionare la sanatoria.

Infine, Confprofessioni teme una possibile applicazione a macchia di leopardo delle norme, soprattutto rispetto alla definizione di difformità parziale. Questo concetto andrà chiarito in sede di conversione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**DARIO IAIA**  
Relatore del decreto salva-casa e deputato di Fratelli d'Italia



Peso: 20%

**AUDIZIONI**

**Di salva-casa: sì dei comuni, ma gli uffici sono in difficoltà perché i moduli finora adottati devono essere adeguati**

*Cerisano a pag. 26*

*Alla Camera via alle audizioni. Diversità di vedute sui cambi di destinazione*

# Salva casa, i comuni dicono sì

## Serve chiarezza su ristrutturazioni e nuova modulistica

**DI FRANCESCO CERISANO**

I comuni promuovono il decreto Salva Casa ma lanciano l'allarme sulla sua attuazione pratica: serve lavorare subito ad una nuova modulistica perché il dl è in vigore e sta già mettendo in difficoltà gli uffici comunali. E sulla delimitazione delle procedure edilizie urbanistiche "è in gioco non solo la certezza del diritto ma anche la mancanza di serenità del personale delle amministrazioni locali, la possibile crisi del settore edilizio con potenziali ricadute occupazionali e ridotte entrate di oneri di urbanizzazione per i bilanci comunali". Con l'audizione dei rappresentanti Anci (gli assessori di Napoli, Torino e Milano, Laura Lieto, Giancarlo Tancredi e Paolo Mazzoleni) sono entrati nel vivo in commissione ambiente della Camera dei deputati i lavori sul decreto legge fortemente voluto dal ministro delle infrastrutture Matteo Salvini. Oltre ai comuni ieri sono stati auditi i costruttori dell'Ance, i proprietari immobiliari rappresentati da Confedilizia e i professionisti di Confprofessioni e Cna. Tutti hanno espresso un generale consenso per un provvedimento che, come ha osservato l'Ance nella memoria depositata, si sforza di rimuovere "quegli ostacoli norma-

tivi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, soprattutto a destinazione residenziale e che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità". Ma iniziano ad emergere alcune criticità e difformità di vedute che verosimilmente si tradurranno in proposte di emendamenti nel prosieguo del cammino a Montecitorio.

**Cambi di destinazione**

Per esempio, sui mutamenti di destinazione d'uso, che il decreto punta a semplificare, i sindaci dell'Ance chiedono che vengano salvaguardate le prerogative municipali con la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di "dettare, motivatamente, anche limitazioni e non solo mere condizioni ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere". Il tutto nell'ottica di prevenire e arginare fenomeni di degrado urbano o squilibri funzionali connessi ad usi impropri degli immobili (si pensi ai fenomeni di svuotamento residenziale dei centri storici a forte pressione turistica o alle residenze malsane, ricavate da fondi commerciali temporaneamente inutilizzati, suscettibili di desertificare interi quartieri privandoli della presenza di attività commerciali e/o di servizio, etc.).

Per Confedilizia invece la possibilità di realizzare cambi di destinazione d'uso senza opere dovrebbe diventare "un principio fondamentale dell'ordinamento operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali". Mentre i costruttori edili dell'Ance hanno chiesto che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto, hanno osservato, "nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce (le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici), quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare". "Poiché il decreto interviene su singole unità immobiliari e non su immobili interi", ha osservato il vicepresidente Ance Stefano Betti, "sarebbe opportuno, secondo l'Ance, consentire sem-



Peso:1-2%,26-38%

pre il cambio d'uso quando il passaggio avvenga tra categorie omogenee senza alcun tipo di condizione (ad esempio da residenza a studio professionale e viceversa)".

#### Tolleranze

Sulle tolleranze costruttive, Confedilizia ha espresso apprezzamento per l'emendamento annunciato dalla Lega (si veda ItaliaOggi dell'8 giugno) che punta a rendere strutturale la nuova disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive rimuovendo dal testo del decreto la limitazione temporale al 24 maggio 2024 "in quanto ingiustificata e

foriera di disparità di trattamento", hanno osservato il presidente Giorgio Spaziani Testa e il consigliere nazionale Giovanni Govi. Confedilizia propone inoltre il definitivo superamento del requisito della doppia conformità, proponendo la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa. Infine, sulle va-

rianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, la proposta di Confedilizia è di prevedere che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.



Peso:1-2%,26-38%

LE AUDIZIONI ALLA CAMERA

## Costruttori e comuni: bene il DI casa e le possibili estensioni, ma ora servono riforme organiche

*“Servono politiche di sostegno dell’abitare integrate con quelle di rinnovo urbano inteso come sostegno alla qualità dell’abitato”, ha spiegato ieri l’ANCE in Commissione Ambiente. “Il nuovo piano casa deve essere in grado di anticipare tutta una serie di misure che siano di supporto ai comuni e agli operatori privati”. Bene il cambio di destinazione d’uso, ok a integrazioni e ampliamenti anche da Confedilizia e CNA Confartigianato. Per Legambiente, invece, servono più sanzioni contro gli abusi; preoccupa la gestione rapida delle istanze al Sud – di Mauro Giansante*

La schiera dei sostenitori del DI Casa di Matteo Salvini si rafforza, ma al tempo stesso cresce il numero di soggetti che chiedono di completare le misure di emergenza con un intervento organico di riforma. Ieri, in commissione Ambiente alla Camera dei deputati, si sono svolte le audizioni che portano al confronto sugli emendamenti al decreto legge, già iniziato d’altra parte dalla Lega con l’annuncio delle prime proposte di modifica. ANCE, Anci, Confedilizia e CNA Confartigianato hanno condiviso posizioni simili, invitando ancora una volta a un ampliamento “in senso organico” della riforma. Da Legambiente, invece, dopo il rigetto netto espresso a fine maggio è arrivata una apertura a interventi di semplificazione e modernizzazione del patrimonio edilizio ma senza transigere su alcun fenomeno di abusivismo.

### ANCE: serve una riforma integrata, basta norme obsolete

Secondo il Vicepresidente di Ance per l’Edilizia e Territorio, Stefano Betti, quello lavorato da Salvini è un provvedimento che per la prima volta cerca di mettere a sistema le diverse problematiche riscontrate nel tempo e che in passato hanno trovato delle soluzioni straordinarie (per esempio la CILAS per il Superbonus). Per questo, ha spiegato in commissione, l’ANCE valuta positivamente l’attenzione che il Governo dedica a questa tematica con un decreto-legge che rappresenta un intervento di buon senso e crea le premesse per l’avvio di ampi processi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi standard tecnici, tecnologici e in ultimo di vivibilità. Inoltre, l’eliminazione dei blocchi



alle piccole difformità favorisce anche l'attuazione della direttiva sulla prestazione energetica (EPBD).

Ma per l'associazione urge un intervento più complessivo che tenga conto della necessità di superare e modificare tutte le normative obsolete e anacronistiche su cui si regge la

complessiva materia edilizia e urbanistica. Come? Scardinando – ha aggiunto Betti – tutti quei meccanismi normativi che impediscono di fatto l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana, primo fra tutti il DM 1444/68 sugli standard sino ad arrivare a una riforma di principi della legge urbanistica del 1942 e alla definizione di una legge sulla rigenerazione urbana. E poi, occorre riattualizzare il decreto del 1975 sui requisiti igienico-sanitari per garantire che le norme possano adattarsi meglio alle nuove esigenze e all'evoluzione dei contesti abitativi.

Bene, poi, il cambio di destinazione d'uso. Anche se per risolvere casi critici come quello di Milano il nuovo piano casa – secondo l'ANCE – deve essere in grado di anticipare tutta una serie di misure che siano di supporto ai comuni e agli operatori privati e nello stesso tempo siano di aiuto per la costruzione di quartieri che sappiano modellarsi con la stessa velocità con cui si evolvono le esigenze e i bisogni della società.

## Anche l'Anci sollecita la riforma del Testo unico Edilizia

Anche dall'Anci, l'associazione dei comuni, è arrivata la stessa esigenza di migliorare il testo e di “una riforma complessiva ed omogenea del Testo Unico dell'Edilizia, con una sistematizzazione di interventi e titoli edilizi”. A intervenire in audizione sono stati la vice sindaca e assessora all'urbanistica di Napoli, Laura Lieto; l'assessore all'Urbanistica del Comune di Torino, Paolo Mazzoleni e l'assessore all'Urbanistica del Comune di Milano, Giancarlo Tancredi. “In linea generale, e a sostegno di un miglioramento del provvedimento in sede di conversione, occorre introdurre correttivi finalizzati ad un maggior raccordo della nuova disciplina, soprattutto per quel che riguarda il nuovo regime sanzionatorio. Esigenza legata al venire meno della cosiddetta doppia conformità. Serve poi un riallineamento con il codice dei beni culturali per evitare effetti distorsivi e contrari alla ratio legis di alcune nuove norme introdotte dallo stesso provvedimento”.

Sui mutamenti di destinazione d'uso, Lieto ha osservato “che occorrono invece correttivi che salvaguardino il potere/dovere degli strumenti urbanistici comunali di dettare,



motivatamente, anche 'limitazioni', e non solo mere 'condizioni', ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere. I rappresentanti dell'Anci hanno anche sottolineato l'esigenza "di lavorare ad una nuova modulistica che si rende tanto più necessaria in quanto il decreto è già in vigore e gli uffici comunali sono in grande difficoltà rispetto alla modulistica finora utilizzata".

Infine, per Anci occorre anche intervenire sul tema degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e più in generale delle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 che hanno subito negli ultimi decenni un'evoluzione dottrina e giurisprudenziale cui occorre dare chiarezza normativa. E definire i titoli legittimanti i piani attuativi di intervento diretto nei casi riconducibili all'art. 41 quinquies della legge 1150/42. Serve poi "chiarire meglio cosa si intenda inserire con l'art. 34 nel terzo periodo del nuovo comma 1 bis, essendo non molto chiaro nella relazione tecnica".

## Legambiente accoglie le semplificazioni edilizie

Se a fine maggio Legambiente si era detta contraria al "salva casa" bollandolo come "ennesimo condono, inutile e pericoloso", ieri l'associazione si è detta favorevole a provvedimenti di semplificazione e modernizzazione relativi al patrimonio edilizio, auspicando però rigore nel contrastare fenomeni di illegalità, in particolare il nuovo abusivismo edilizio, cresciuto in forma consistente. Inoltre, Legambiente si è chiesta in che modo verrà garantita celerità nel passaggio per le istanze di accertamento di conformità dal regime del silenzio-rigetto a quello di silenzio-assenso da parte degli uffici tecnici. Per l'associazione sarà un problema soprattutto al Sud esaminarle in 45 giorni: "Il risultato ovvio sarà che i Comuni archiveranno automaticamente ogni istanza facendo scattare il silenzio assenso. Ma questo potrebbe spingere alcuni malintenzionati a far passare per sanabili alcuni abusi che sanabili non sono".

Sulla eliminazione della doppia conformità, invece, Legambiente ha parlato ancora di condono edilizio *de facto*. Ancora: serve un rafforzamento del quadro normativo finalizzato alle demolizioni con l'inasprimento delle sanzioni penali e, infine, linee guida nazionali sulla pianificazione del patrimonio edilizio e dello spazio pubblico per evitare deroghe alle regole che hanno portato nei centri storici a tanti alloggi destinati a turismo e al proliferare dei dehors.

## Confedilizia apre ad ampliamenti della norma





Da Confedilizia è stato rinnovato un generale accoglimento della riforma targata Matteo Salvini. Rappresentata in commissione dal presidente Giorgio Spaziani Testa e dal consigliere nazionale Giovanni Govi, l'associazione "ha espresso apprezzamento per le misure introdotte, che hanno lo scopo di risolvere situazioni di piccole irregolarità edilizie risalenti spesso a molti anni addietro e che sono di ostacolo alla commerciabilità degli immobili o alla concessione di mutui. Misure che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare e che, per questo, la Confedilizia ha chiesto di integrare e ampliare".

Sulla stessa linea di ANCE e Anci, "la Confedilizia, in particolare, ha evidenziato la necessità di intervenire sulla nuova disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive espungendo dal testo la prevista limitazione temporale (24 maggio 2024), in quanto ingiustificata e foriera di disparità di trattamento". Per la confederazione, inoltre, va eliminata definitivamente la doppia conformità, "proponendo – invece – la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa". Sui cambi d'uso senza opere, poi, la proposta avanzata da Spaziani Testa e Govi punta ad un'ulteriore semplificazione: serve "introdurre l'espressa previsione che la possibilità, sempre ammessa, dei cambi d'uso senza opere costituisca principio fondamentale dell'ordinamento, operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali".

Infine, per le varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, Confedilizia vuole "prevedere – sempre nell'ottica di facilitare le regolarizzazioni – che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali. E, più in generale, la stessa attestazione, da parte di un tecnico abilitato, è stata proposta come soluzione anche ai fini del riconoscimento dello stato legittimo di un immobile senza necessità, quindi, di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza di un titolo abilitativo, così come invece disposto dal decreto Salva Casa".

## CNA-Confartigianato promuovono il decreto: "Non è un



## condono”

Per le imprese artigiane, il DL Salva casa è un passo nella giusta direzione ma evidenzia la necessità di procedere a una riforma organica del sistema edilizio e urbanistico. Secondo CNA e Confartigianato, infatti, “la creazione di un Codice unico dell’edilizia offre una soluzione sostenibile e a lungo termine”. Ma il senso della riforma Salvini viene accolto totalmente perché non presenta le caratteristiche del condono edilizio. “Si tratta di una distinzione cruciale poiché evita di scivolare nelle problematiche associate ai condoni edilizi, come la sanatoria indiscriminata di abusi, e si concentra invece su una gestione più ordinata e trasparente delle lievi irregolarità edilizie. Questo equilibrio tra semplificazione amministrativa e rispetto delle normative edilizie esistenti rappresenta un passo importante verso una gestione più efficiente e corretta del patrimonio immobiliare”.

Bene, dunque, anche l’obiettivo di eliminare le ambiguità giuridiche che spesso ostacolano le compravendite e le ristrutturazioni; l’eliminazione della doppia conformità in casi specifici; l’ampliamento delle tipologie di interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo.

Ma secondo le due associazioni sarà fondamentale monitorare attentamente l’attuazione delle misure per garantire che producano gli effetti desiderati nel rilancio del mercato immobiliare e nella valorizzazione del patrimonio edilizio. E poi, per rendere il tutto più efficace, servirà mettere mano al sistema degli incentivi per sostenere gli interventi di ristrutturazione.

## Le proposte di Confprofessioni per migliorare il salva-casa

Proposte di miglioramento al decreto salva-casa sono arrivate anche da Confprofessioni. La norma tanto cara al ministro Salvini “rappresenta un tentativo significativo di semplificare le normative edilizie e di sbloccare il mercato immobiliare, consentendo agli immobili di essere regolarizzati e migliorati, contribuendo così alla qualità del patrimonio edilizio nazionale e alla sua sostenibilità a lungo termine” ma – ha detto in commissione la vicepresidente Claudia Alessandrelli – “il provvedimento presenta alcune norme che andrebbero meglio chiarite durante l’iter di conversione parlamentare, al fine di rendere meno complesso il quadro regolatorio per i proprietari e per gli operatori del settore, ed al fine di evitare dubbi interpretativi e possibili contenziosi giudiziari”.



Ancora: per Confprofessioni, è “fondamentale che le amministrazioni locali e i professionisti del settore edilizio adottino un approccio prudente e rigoroso nella attuazione del provvedimento, per evitare che le semplificazioni normative portino a un abbassamento degli standard qualitativi e a un aumento delle irregolarità edilizie. Solo così si potrà garantire che le riforme producano effetti positivi duraturi, contribuendo a un mercato immobiliare più dinamico e a città più vivibili e sicure”.

## Italia Nostra: “Due condoni in un colpo solo”

Infine, la nota amara al decreto da Italia Nostra, l’associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale. “Stiamo permettendo due condoni in un colpo solo”, ha detto il presidente Luigi De Falco. Quanto alla doppia conformità “rilevo una ambiguità nel testo tra disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e la disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”, mentre sui limiti delle percentuali delle superfici di immobili, “stiamo ampliando i limiti della condonabilità”. Sul cambio di destinazione d’uso, invece, “significa che i Comuni restano attori non protagonisti, mentre la scelta di limitare il cambio di destinazione d’uso deve essere facoltà concessa ai comuni attraverso la pianificazione. Si lascia passare una disposizione che serve solo a far cassa e non risolve i problemi”.

- 12 Giugno 2024
- Articoli



Urbanistica

## Di casa, **Ance**: «sblindare» il cambio di destinazione d'uso

Il vicepresidente Betti: mutamenti funzionali anche «con opere edilizie», togliere il vincolo della funzione prevalente. Confedilizia: conformità edilizia e urbanistica a norme vigenti alla data della sanatoria

di M.Fr.

12 Giugno 2024

Il decreto casa è un buon inizio per affrontare il tema casa, è un provvedimento che va nella direzione giusta e sblocca la circolazione delle case esistenti. Ma non è certamente sufficiente a risolvere le questioni che attengono allo sviluppo urbano ed edilizio delle città per rispondere meglio alle esigenze di chi le vive. Questa, in sintesi, la valutazione dell'**Ance** sul decreto n.69/2024, espressa dal vicepresidente dell'Associazione Stefano Betti ascoltato dalla Commissione Ambiente della Camera, dove è appunto iniziata la discussione per la conversione in legge. «Occorre scardinare tutti quei meccanismi normativi che impediscono di fatto l'attuazione degli interventi di trasformazione urbana, primo fra tutti il Dm 1444/68 sino ad arrivare ad una riforma dei principi su cui si regge la legge urbanistica ferma al 1942 e alla definizione di una legge sulla rigenerazione urbana», ha premesso Betti, indicando anche la necessità di «riattualizzare il decreto del 1975 sui requisiti igienico-sanitari per garantire che le norme possano adattarsi meglio alle nuove esigenze e all'evoluzione dei contesti abitativi».

Quanto ai possibili miglioramenti del provvedimento, per i costruttori dell'**Ance** è prioritario intervenire sul cambio di destinazione d'uso. Il decreto ha introdotto notevoli semplificazioni sulle modifiche funzionali che non comportino opere edilizie, e limitatamente alle singole unità immobiliari. Per l'**Ance** queste misure sono ancora insufficienti. «Si ritiene - propone Betti - che sia da valutare maggiormente la possibilità che le norme agevolative del decreto siano estese anche ai cambi con opere, in quanto nei processi dei cambi d'uso non è l'intervento edilizio in sé che influisce, le cui possibilità sono espressamente consentite dai piani urbanistici, quanto la relativa funzione e, pertanto, il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare».

Non solo. Dal momento che «il decreto interviene su singole "unità immobiliari" e non su immobili "interi", sarebbe opportuno consentire sempre il cambio d'uso quando il passaggio avvenga tra categorie omogenee senza alcun tipo di condizione, come per esempio da residenza a studio professionale e viceversa». «D'altronde - osserva il vicepresidente dell'**Ance** - già molte leggi regionali hanno previsto queste operazioni classificando le destinazioni d'uso tra loro omogenee e consentendo questi passaggi».

«Con riferimento alla possibilità di cambiare la destinazione tra categorie differenti - aggiunge il rappresentante dell'**Ance** - il decreto legge ha sicuramente il pregio di voler aprire ad un principio di indifferenza funzionale per determinate zone urbanistiche (zona A, B e C), ma alcune delle condizioni poste rischiano di fatto di vanificarne il relativo intento». «Anche in questo caso si tratta di norme relative alle "singole unità immobiliari" e, per questo motivo, si ritiene che sia necessario circoscrivere maggiormente i casi per i quali gli strumenti urbanistici possono prevedere delle "condizioni" a quelle situazioni che possono contrastare con particolari interessi pubblici ed eliminare l'obbligo per cui il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare "conforme a quella prevalente" nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile».

Conservare il principio della prevalenza, secondo l'**Ance** «porterebbe ad ingessare ancora di più le zone dei nostri quartieri con il rischio di una "mono-funzionalità" rispetto alle necessaria "mixité funzionale"». «In molte Regioni - fa notare Betti - sono presenti da anni concetti come la "compatibilità" o "complementarità" per facilitare i cambi d'uso nell'ottica della rigenerazione urbana e comunque norme di maggiore incentivazione che si ritiene debbano essere salvaguardate».

Stamp



Peso:1-100%,2-39%

Proposte migliorative sono state avanzate anche in tema di «stato legittimo» dell'immobile («occorre chiarire maggiormente nella presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello Sportello unico per l'edilizia, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici»). Sui nuovi limiti per le tolleranze costruttive l'Ance chiede di eliminare l'attuale limite del 24 maggio «ed estendere l'applicazione alle difformità minori dove è certo il legittimo affidamento dei privati». Infine, sulla sanatoria delle parziali difformità i costruttori chiedono di «chiarire maggiormente alcuni aspetti applicativi in rapporto anche alla relativa applicazione agli immobili vincolati».

Anche **Confedilizia**, come l'Ance, ha chiesto l'eliminazione della scadenza del 24 maggio sulle tolleranze costruttive, «in quanto ingiustificata e foriera di disparità di trattamento». L'associazione della proprietà edilizia ha inoltre chiesto, tra le altre cose, «il definitivo superamento, per quanto attiene a tutte le fattispecie di accertamento di conformità, del requisito della doppia conformità, proponendo la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa». Sui cambi d'uso senza opere, la richiesta è quella di «introdurre l'espressa previsione che la possibilità, sempre ammessa, dei cambi d'uso senza opere costituisca principio fondamentale dell'ordinamento, operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali». Infine, con riguardo alle varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, la proposta è stata di prevedere – sempre nell'ottica di facilitare le regolarizzazioni – che tali interventi non costituiscano violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali.



**IL RAPPORTO**

# Argenta Soa: settore delle costruzioni resiliente, superati livelli pre-Covid. Ma non bisogna illudersi

*Il settore delle costruzioni tra Pnrr, bonus fiscali, tassi di interesse, capitale umano e sfide ESG resta il principale motore dell'economia italiana, nonostante cominci a mostrare i primi segnali di indebolimento dovuti a conflitti e tensioni geopolitiche. La fotografia è quella scattata dall'ultimo Report sul 2023 e sui primi mesi del 2024 della filiera delle costruzioni del Centro Studi Argenta Soa, società organismo di attestazione che certifica le aziende per la partecipazione alle gare pubbliche e inviato alle commissioni competenti di Camera e Senato – di Giusy Iorlano*

Nello specifico dal report emerge un livello del valore aggiunto, per il settore delle costruzioni, oggi superiore di oltre il 30% rispetto a quello pre-covid. In particolare, la ripresa, iniziata nella seconda parte del 2020, è stata spinta dagli incentivi fiscali e dalle misure previste nel PNRR, anche se ha cominciato a rallentare dopo l'inizio del conflitto russo-ucraino a causa dell'impatto degli elevati prezzi energetici sul potere d'acquisto delle famiglie e per gli effetti dell'aumento dei tassi della Bce sugli investimenti delle imprese. Gli incentivi hanno, poi, spinto gli investimenti in costruzioni premendo l'acceleratore nella seconda metà del 2023. E questo nonostante l'aumento del costo del denaro e dei prezzi delle abitazioni, raggiungendo un picco a fine anno.

Il comparto edile, inoltre, ha dimostrato di essere in discreta salute anche se si guarda oltre confine: in Francia e Germania la produzione edile si trova ancora sotto i livelli pre-pandemia (Fig. 3 Produzione nelle costruzioni), mentre in Italia è superiore di circa il 37%. Il recupero dell'attività negli ultimi tre anni, "nonostante sia stata straordinaria, non deve illudere", però, si legge nel report. Se si osserva la dinamica in un periodo più lungo, che arriva a includere la grande crisi finanziaria, allora bisogna fare i conti con una storia completamente diversa: rispetto al picco di inizio 2008 – quando si era all'alba della crisi finanziaria internazionale – i livelli attuali sono più bassi di circa il 21%, contro il -20% della Francia e il -7% della Germania. Dunque, da una parte si è osservata una forte ripresa, sostenuta anche dagli incentivi introdotti



negli anni scorsi, ma dall'altra parte si deve tenere in considerazione che la strada da percorrere è ancora lunga per recuperare il terreno perduto. "Da questo punto di vista, la realizzazione delle misure relative al PNRR è cruciale per consentire al comparto di recuperare una parte importante del terreno perduto", sottolineano gli analisti. Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza destina 222 miliardi a sostegno dell'economia italiana e per guidare la doppia transizione, ecologica e digitale. Secondo **Ance** le risorse che potrebbero dare un impulso al comparto edile ammontano a circa 107 miliardi, inclusi il fondo complementare e i fondi già in essere.

In questo ambito il ruolo per le aziende SOA risulta fondamentale nell'ambito degli investimenti previsti dal PNRR. Secondo l'analisi condotta dal Centro Studi sugli Appalti Pubblici di Argenta SOA, con riferimento alle tipologie di attività che possono essere svolte da imprese con attestazione SOA, l'ammontare complessivo raggiunge i 40 miliardi di euro. Nella ripartizione dei lavori, gli investimenti previsti dalla misura 2.2 sono i più corposi (valgono quasi 9 miliardi di euro) e si riferiscono ad attività necessarie per la "resilienza, la valorizzazione del territorio e per l'efficienza energetica dei Comuni"; seguono 4,6 miliardi di euro destinati a interventi per "asili nido e scuole dell'infanzia"; 4,5 miliardi per progetti di "riqualificazione urbana" e 3,9 miliardi ancora per "riqualificazioni di edilizia scolastica" (Fig. 4 Principali ambiti di interventi).

### **Costruzioni trainanti per l'occupazione**

Per quanto riguarda l'occupazione, secondo le elaborazioni del Centro Studi di Argenta SOA, nonostante il contesto interno e internazionale particolarmente complesso, rispetto al pre-Covid (4 trimestre 2019) il numero di nuovi occupati nell'intera economia è aumentato di 661 mila unità. Solo dal comparto delle costruzioni è venuto un terzo dell'aumento occupazionale (+203.000 unità) tuttavia, nel quarto trimestre 2023, erano impiegati nel settore circa 1,5 milioni di persone, in pratica un livello analogo a quello di dieci anni fa. Rispetto al picco precedente (secondo trimestre 2022), dunque, si tratta di un calo del 3,7% che corrisponde, in termini di numero di occupati, a circa 60mila lavoratori in meno. Ovviamente la dinamica è legata a una serie di fattori che hanno avuto un impatto negativo sul comparto: l'aumento dei tassi e del costo del credito (sia per famiglie che per imprese), l'aumento dei prezzi e la scarsità di alcune materie prime per il settore, fattore sul quale la guerra ha avuto un impatto decisivo (da Russia e Ucraina importiamo acciaio, legno, calce e altri materiali da costruzione), e, ovviamente, l'incertezza legata al Superbonus.

Il PNRR "potrebbe contribuire a sostenere una ripresa dell'occupazione nel settore, con oltre 62mila nuovi posti di lavoro annuali previsti nel periodo 2024-26", calcola l'analisi. Ma ci sono



difficoltà nel reperire giovani lavoratori, mentre vi sono molti addetti prossimi al pensionamento (baby boomers).

“Quello delle costruzioni è un comparto che da sempre rappresenta uno dei settori chiave per la crescita economica dell’Italia – dichiara Giovanni Pelazzi, presidente di Argenta Soa. – La sicurezza sul lavoro deve essere la priorità per tutte le normative per il settore. E’ fondamentale garantirla – sottolinea – come ribadito anche da **Ance**, Confindustria e dai sindacati, sia nei cantieri pubblici che nei cantieri privati a tutela non solo degli operatori economici ma anche dei cittadini”.

## Cosa pensano le imprese?

“Ciò che è emerso dall’andamento delle survey nel 2023 – aggiunge il presidente di Argenta SOA – rileva che il settore delle costruzioni in Italia è influenzato da diverse criticità. Nonostante l’impatto significativo del PNRR, con 108 miliardi di euro destinati al comparto, ci sono preoccupazioni per la rimodulazione delle misure del Piano e ritardi nei pagamenti della PA. Solo il 39% delle imprese è ottimista sulle prospettive future, mentre il 48% teme che i progetti infrastrutturali non verranno realizzati. Inoltre – aggiunge – il 70% delle imprese preferisce rimandare nuovi investimenti a causa delle incertezze economiche e dei costi di finanziamento elevati. Il nuovo Codice degli Appalti – conclude – è visto positivamente per la semplificazione normativa, ma richiede tempo per essere applicato efficacemente”. E questo comporta un rallentamento delle gare e della redazione dei relativi bandi.

📅 12 Giugno 2024    🔍 Notizie brevi



Peso:1-74%,2-96%,3-53%



# Economia

## sotto i riflettori

### la crisi francese

Gli imprenditori temono l'avanzamento dell'estrema destra **Petrucco** (Fiec): sottovalutate le ricadute delle norme Ue

**Giacomina Pellizzari** / UDINE

L'astensionismo come sinonimo di disinteresse nei confronti dell'Europa unito all'indebolimento dell'asse franco-tedesco e al terremoto politico francese provocato dall'avanzamento dell'estrema destra, preoccupa le categorie economiche del Friuli Venezia Giulia. Anche se in Consiglio europeo si profila la stessa maggioranza, gli imprenditori chiedono un'Europa più snella.

Soprattutto gli industriali definiscono l'astensionismo registrato in tutti i Paesi Ue un «brutto segnale» anche perché «viene sottovalutato l'impatto che le norme approvate a Bruxelles hanno a livello nazionale». Lo fa notare il presidente della Federazione europea dei costruttori (Fiec) e vice presidente nazionale di **Ance**, nonché vice presidente vicario di Confindustria Udine, **Piero Petrucco**, indicando un unico dato: «Nel nostro settore il 75 per cento delle norme è di diretta emanazione di Bruxelles».

Archiviata la campagna elettorale, ora resta lo spazio per le analisi. «Nel momento in cui ci sarebbe bisogno di

più Europa registriamo un vasto astensionismo» afferma il presidente di Confindustria Alto Adriatico, Michelangelo Agrusti, nel definire «allarmante» la sfiducia che si avverte nei confronti dell'Ue: «È un dato che fa felice Putin e il presidente cinese. Mi preoccupa – continua Agrusti – anche l'indebolimento dell'asse franco-tedesco, quello che si stava allargando in Italia anche grazie alla posizione intelligente tenuta dalla premier sulle crisi internazionali». Detto tutto ciò, il presidente di Confindustria Alto Adriatico non nasconde la propria felicità per l'elezione a europarlamentare del sindaco di Pordenone, Alessandro Ciriani: «Un risultato scontato per molti, frutto di un lungo lavoro in campagna elettorale che dimostra la reputazione di cui gode Ciriani. Anche nel ruolo di europarlamentare sarà utile al Friuli e al Paese».

Pur non credendo che il risultato delle Europee possa provocare cambiamenti radicali rispetto alle scelte fatte nell'ultimo mandato, **Petrucco** fa notare che l'attenzione degli addetti ai lavori è rivol-

ta sull'asse italo-francese. «Avere l'Italia e la Francia in grado di interloquire con la Germania è sinonimo di stabilità, il fatto che il terremoto sia successo in Francia crea elementi di preoccupazione» spiega **Petrucco** nel definire l'astensionismo «un bruttissimo segnale non solo italiano ma anche europeo».

Sulla stessa lunghezza d'onda si colloca il presidente regionale di Confartigianato, Graziano Tilatti, secondo il quale «abbiamo bisogno di un'Europa unita meno burocratica e più snella. Abbiamo bisogno – insiste Tilatti – di un'Europa che sappia stare al fianco di chi facendo impresa crea condizioni di sviluppo e solidarietà». Tilatti è convinto che se l'Europa si rimpossederà del ruolo che le compete anche la gente tornerà a votare».

Pure il presidente regionale di Coldiretti, Martin Figelj, ritiene che l'eccesso di buro-



Peso: 92%

crazia sia l'elemento che più allontana gli agricoltori dalla condivisione di Europa. «La green economy dovrà essere alleggerita, oggi lo ritengono anche Austria e Germania, i due Paesi che più di altri sostenevano questa fase» spiega Figelj, non senza apprezzare il fatto che «Ursula von der Leyen abbia raccolto questa preoccupazione». Ai candidati all'europarlamento, Coldiretti ha presentato un manifesto con sette richieste, si va dalla politica agricola comune (Pac) al made in Italy, dal principio di reciprocità tra i

Paesi all'indicazione della provenienza dei prodotti.

Di fronte a questa sintesi, il presidente della Camera di commercio di Pordenone e Udine, Giovanni Da Pozzo, tira le fila augurando «agli eletti della nostra regione di rappresentare le peculiarità della economia del territorio». Da Pozzo descrive l'economia del Friuli Venezia Giulia come un sistema «fortemente interessato ai cambiamenti tecnologici e ambientali, nella consapevolezza che la gran parte delle piccole e medie aziende sono strettamente in-

terconnesse in filiere produttive fortemente condizionate dalle dinamiche geopolitiche». Il fatto di essere regione confinante con i paesi balcanici e del centro Europa – sono le parole di Da Pozzo – «ci pongono su vari dossier in un ruolo centrale». —



**GIOVANNI DA POZZO**  
PRESIDENTE  
CCIAA PORDENONE UDINE



**PIERO PETRUCCO (FIEC)**

Non si profilano svolte radicali

«L'astensionismo è un bruttissimo segnale, ma non credo che l'esito del voto possa provocare un cambiamento radicale delle scelte fatte nell'ultimo mandato, anche perché si profila la conferma della stessa maggioranza». Così il presidente della Federazione europea dei costruttori, Piero Petrucco, nel far notare che nel comparto degli edili il 75 per cento delle norme è di emanazione europea.



**MICHELANGELO AGRUSTI (CONFINDUSTRIA ALTO ADRIATICO)**

Nota felice è l'affermazione del Ppe

«La preoccupazione più grande è l'affermazione del partito neo fascista in Germania, che avviene in un Paese dove l'unica nota felice è l'affermazione del Partito popolare (Ppe). Quest'ultimo è un elemento di granitica certezza e sarà l'elemento chiave della creazione della nuova governance europea». Sono le parole del presidente di Confindustria Alto Adriatico, Michelangelo Agrusti.



**GRAZIANO TILATTI (CONFARTIGIANO)**

La burocrazia allontana dal voto

«Oggi gli elettori non si identificano con l'Europa perché la politica è stata sostituita dalla burocrazia. Se la politica riprenderà a svolgere il ruolo che le compete anche la gente tornerà a votare». A pensarla in questo modo è il presidente regionale di Confartigiano, Graziano Tilatti, il quale auspica che gli eletti si rifacciano ai discorsi pronunciati dai padri fondatori dell'Ue.

«Il fatto di confinare con i Balcani e il centro Europa ci pone su vari dossier in un ruolo centrale»



**MARTIN FIGELJ**  
PRESIDENTE REGIONALE  
COLDIRETTI

«La green economy dovrà essere alleggerita, lo ritengono anche Austria e Germania»



Peso:92%

# La lezione del Superbonus 110%

Ecco perché uno dei provvedimenti più ambiziosi degli ultimi anni si è trasformato nell'ennesima occasione sprecata

## di Vanni Petrelli

**D**i super, oltre al bonus, ci sono anche le polemiche, le truffe, il buco nelle casse dello Stato. Perché il Superbonus, al netto degli indubbi vantaggi che ha portato alle case degli italiani e all'edilizia, settore trainante per l'intera economia, è considerato non a torto uno dei provvedimenti più ambiziosi, controversi, divisivi, chiacchierati ma anche fallimentari degli ultimi decenni. L'aspetto che salta subito agli occhi è che ha determinato spaccature e posizioni diverse anche negli stessi schieramenti e all'interno dei singoli partiti, e che non esiste una forza politica che possa ritenersi esente da "colpe" in questi quattro anni di gestione degli incentivi e di legislazione sul tema. Ma quando e perché è stato introdotto il Superbonus?

### Il governo Conte II e la crisi economica provocata dal Covid

Il Superbonus 110% è una misura introdotta dal governo Conte II, il cosiddetto "governo giallo-rosso", con il Decreto Rilancio (decreto-legge n. 34 del 19 maggio 2020). Si era nel pieno della pandemia, solo pochi giorni prima era terminato il lockdown. Il governo (maggioranza composta da Movimento 5 Stelle, Partito Democratico, Italia Viva e Liberi e Uguali) ha voluto mettere in campo una misura in grado di dare una scossa al mercato e stimolare la ripresa economica post-pandemia. La misura prevedeva la possibilità per i cittadini di migliorare la propria abitazione attraverso la riqualificazione energetica e sismica. L'agevolazione fiscale prevista dal provvedimento permetteva ai proprietari di immobili di ottenere una detrazione del 110% sulle spese sostenute per specifici interventi di miglioramento energetico e antisismico. C'è da considerare che, dopo i primi due mesi di lockdown, costretti a restare chiusi nelle nostre abitazioni, è sorta anche l'esigenza di rendere le case più moderne, più sostenibili, più efficienti. Ma se la nascita del provvedimento è da attribuirsi al Governo Conte II, è pur vero che i due governi successivi (Draghi

e Meloni) hanno legiferato (e non poco) sul tema.

### I 17 interventi del governo Draghi

In particolare, nel corso del governo Draghi ci sono stati ben 17 provvedimenti sul Superbonus, inclusi quelli che hanno introdotto successive proroghe della scadenza della misura. Giova infatti ricordare che le intenzioni iniziali erano di utilizzare lo strumento fino al 31 dicembre 2021, ma poi, di rimando in rimando, si è arrivati al 31 dicembre 2023. L'allora premier Mario Draghi, accusato di aver fatto esplodere il numero degli interventi con il Decreto Semplificazioni-bis, ha più volte fatto dichiarazioni nelle quali si dimostrava ben conscio degli effetti del Superbonus e delle varie storture, ma che era necessario «far uscire dal pasticcio migliaia di imprese che si trovano in difficoltà».

### I ritardi del governo Meloni

E veniamo ai giorni nostri. L'attuale governo, proprio come quello Draghi, ha più volte criticato tale provvedimento. Il partito principale azionista del governo, Fratelli d'Italia, a onor del vero è l'unico che era all'opposizione sia ai tempi di Conte che nell'esecutivo guidato dal premier Draghi. Ma la Meloni, a dispetto delle sue dichiarazioni e dei buoni propositi, non è mai intervenuta in modo drastico sul provvedimento, cosa che ha fatto solo nelle ultime settimane. Un ritardo forse dovuto alle pressioni interne alla sua maggioranza (leggi Forza Italia). Il tergiversare della premier ha comportato l'esplosione della spesa nel semestre ottobre 2023-marzo 2024: le detrazioni maturate per i lavori, infatti, sono state superiori ai 40 miliardi di euro, raggiungendo la cifra di 122,2 miliardi. In soldoni, parliamo dell'equivalente economico di 4-5 manovre finanziarie e di una percentuale del PIL che sfiora il 7%. Cifre astronomiche.

### Il ministro Giorgetti: Marte, il Vajont e la radioattività

L'attuale ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, ha spesso utilizzato un

linguaggio "colorito" per definire il Superbonus e le conseguenze che questa misura ha determinato sui conti pubblici. «Il Superbonus 110% continua a emanare radioattività, con un conto salato da pagare», ha dichiarato recentemente. Dopo l'emanazione delle ultime novità ha detto: «Con l'ultimo decreto-legge l'opera di disintossicazione dal Superbonus è terminata, siamo tornati sulla Terra dopo una gita su Marte». Nelle settimane precedenti, invece, aveva addirittura paragonato la maxi-detrazione del 110% al Vajont: «La diga l'abbiamo messa ma la valanga era già partita». Una iperbole di indubbio gusto che ha indignato i più. Le modalità di agevolazione Ma come funziona il sistema di detrazioni legato a questo strumento? Il contribuente che sostiene le spese cui viene riconosciuto il Superbonus 110% può optare per tre diverse modalità di agevolazione: la detrazione delle spese in dichiarazione dei redditi; lo sconto in fattura, vale a dire lo sconto anticipato praticato dai fornitori di beni o di servizi; la cessione del credito a terzi, cioè a favore dei fornitori, di altri soggetti quali persone fisiche, società, istituti di credito e intermediari finanziari.

### Superbonus, diamo i numeri!

I numeri legati al provvedimento sono quotidianamente fonte di discussione e di confronto tra tutti: maggioranza, opposizione, economisti, addetti ai lavori. A dicembre 2021, che era inizialmente il primo orizzonte temporale della misura, il totale degli investimenti ammessi a detrazione ammontava a 16,2 miliardi di euro. Nel 2022 (governo Draghi) la cifra



era già salita a 46,2 miliardi di euro. Al 30 aprile 2024, infine, (governo Meloni) gli ultimi dati ENEA parlano di 122 miliardi e 643 milioni di euro di detrazioni. Si calcola che la cifra totale, insieme a quella prevista per il bonus facciate e per gli ecobonus, sarà pari a 200 miliardi di euro. «L'equivalente di quasi tre anni di pubblica istruzione (scuole elementari, medie, superiori e università), o di oltre tre anni di investimenti fissi della Pubblica Amministrazione», ha calcolato l'economista Carlo Cottarelli.

**Le periferie dimenticate e i castelli "rigenerati"**

In Italia ci sono oltre 21 milioni di unità abitative. Si calcola che il 30% di queste (quasi 7 milioni) necessiti di interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Ebbene, al 30 aprile 2024 solo per mezzo milione di immobili è stata sfruttata l'opportunità del Superbonus di aumentare l'efficienza energetica: 133mila edifici condominiali, 244mila edifici unifamiliari, 117mila unità immobiliari "funzionalmente indipendenti" e addirittura otto castelli (!). Una percentuale assolutamente più bassa di quella auspicata, inferiore al 3% in rapporto all'intero patrimonio residenziale italiano. Ma il dato che salta agli occhi è quello relativo ai condomini, che rappresentano solo 1/4 degli edifici interessati dagli interventi. E questo nonostante tra le buone intenzioni dei legislatori vi fosse la necessità di migliorare gli edifici di edilizia popolare, i palazzi periferici, quelli più caratterizzati dal degrado. La burocrazia complessa ha sicuramente reso più difficile gli interventi nei condomini rispetto alle abitazioni unifamiliari. Dati alla mano, poi, tra le regioni con il più alto utilizzo delle detrazioni (non si parla di interventi assoluti ma di numero di interventi per abitanti) troviamo i territori più ricchi del Paese, come il Veneto, il Friuli-Venezia Giulia, la Valle d'Aosta, il Trentino-Alto Adige, la Toscana, l'Emilia-Romagna e il Piemonte, tutte con una media superiore a quella nazionale (8,4 interventi per mille abitanti). Come a dire: la collettività (anche i meno abbienti, quindi) ha pagato per fare in modo che gli italiani più benestanti migliorassero le proprie abitazioni, in molti casi anche le seconde case e addirittura otto castelli di proprietà. Una cosa resa possibile dalla mancanza, ad esempio, di un tetto ISEE per autorizzare gli interventi. Un'altra conseguenza dovuta a un errore di partenza è stato il forte aumento dei prezzi dei materiali e dei servizi nel settore edilizio. Affidare soldi

pubblici a una "contrattazione" tra privati (imprese e cittadini) non è stato per nulla saggio, anzi.

**Superbonus, supertruffa!**

Le notizie di arresti e indagini per frode, abusi, illegalità legate al Superbonus sono diventate oramai quotidiane. Non c'è giorno senza che si scoprono operazioni fittizie e sovrattattazioni, dal nord al sud, senza eccezione. A fare il punto è stato nei giorni scorsi il comandante della Guardia di Finanza, Andrea de Gennaro: «Abbiamo già recuperato 8 miliardi e mezzo di euro di falsi crediti legati al Superbonus, ma possiamo ragionevolmente assicurare che c'è ancora molto da scoprire, stiamo cercando di congelare i crediti falsi nei cassetti fiscali prima della monetizzazione». Insomma, negli anni i provvedimenti per fermare i furbetti ci sono stati, da quelli antifrode aggiuntivi all'as-severazione tecnica, per attestare la veridicità degli interventi. Ma si sa... fatta la legge, trovato l'inganno! Inoltre, questa mole di denaro pubblico ha indotto molte persone, completamente inesperte del settore ma con un buon fiuto per gli affari, a mettere su da un giorno all'altro un'impresa edile per accaparrarsi le risorse del Superbonus. Insomma, negli ultimi anni sono sorte miriadi di microimprese di scarsa o scarsissima qualità, con conseguenze nefaste per gli addetti, ad esempio sul tema della sicurezza. Aziende nate solo per accedere ai bonus e destinate in molti casi a morire con essi. Secondo i dati elaborati da InfoCamere per *Il Sole 24 Ore*, le attività edili nate e cessate in "era Superbonus" sarebbero ben 11mila. "Imprese apri e chiudi" sorte dal nulla, che in molti casi sono arrivate anche a gestire lavori da milioni di euro.

**Le "Cassandre" del Superbonus**

Eppure, i campanelli d'allarme c'erano stati. Inascoltati, ma c'erano stati. Ad esempio, quelli dei costruttori e del sindacato, soggetti al di sopra di ogni sospetto perché interessati al rilancio del settore edile. Già nel 2021 l'ANCE aveva chiesto a gran voce che solo le imprese qualificate e con le professionalità adeguate realizzassero i lavori del Superbonus, visto che si investivano soldi pubblici. Un analogo campanello d'allarme era stato lanciato sull'aumento incontrollato dei costi dei materiali. La Filca Cisl aveva chiesto di adottare criteri per avviare un'attività edile, evitando che pseudo-imprenditori si lanciassero nel business degli incentivi, con scarsa conoscenza del settore e della normativa, a partire da quella sulla sicurezza degli addetti. La Filca, inoltre, aveva chiesto un

sistema di qualificazione delle imprese, in grado anche di intervenire sulla qualificazione dei lavoratori, data la peculiarità degli interventi. Inoltre, c'erano dubbi sul fatto che soldi pubblici venissero affidati a un accordo tra imprese e singoli cittadini, con questi ultimi che non avevano nessun interesse a contrattare.

**Cronaca di un fiasco annunciato**

Insomma, tirando le somme ci troviamo davanti a una delle più ghiotte occasioni sprecate degli ultimi decenni. Con il senno di poi è facile individuare le numerose lacune nei provvedimenti: il tetto al reddito di chi usufruisce delle detrazioni, il limite di spesa, un criterio per favorire le unità immobiliari che davvero necessitavano di interventi, regole per la contrattazione, completamente affidata ai privati (ma con soldi pubblici), criteri stringenti per avviare un'attività edile, formazione *ad hoc* per i lavoratori. Il Superbonus 110% ha rappresentato un intervento straordinario con effetti positivi sul settore edilizio e sull'economia italiana nel breve termine, basti ricordare che nel 2021 e nel 2022 circa un terzo della crescita del PIL è stato determinato dal settore delle costruzioni. E non bisogna dimenticare i vantaggi: l'aumento del valore degli immobili dopo gli interventi; l'aumento dei posti di lavoro nel settore, quasi un milione tra costruzioni e indotto; la riduzione di emissioni di CO2; gli effetti economici positivi per l'erario, con maggiori entrate per Iva, imposte sui redditi, contributi per i soggetti coinvolti (imprese, professionisti, lavoratori). Ma a conti fatti, tutto questo non basta a compensare il fortissimo impatto sui conti pubblici. Il Superbonus, in conclusione, ci lascia in eredità una difficile sostenibilità economica di lungo periodo, un rapporto deficit/PIL sempre più pesante e la necessità di ragionare con maggiore lungimiranza sul bilanciamento tra incentivi fiscali e stabilità finanziaria dello Stato. È una lezione per i governi di tutti i colori, perché dovrebbero tenere in debito conto le osservazioni e i suggerimenti delle parti sociali. È una lezione per tutti noi cittadini perché, se avessimo a cuore il bene comune, se avessimo più senso dello Stato, forse avremmo gestito questa partita in modo diverso. «Tanto paga lo



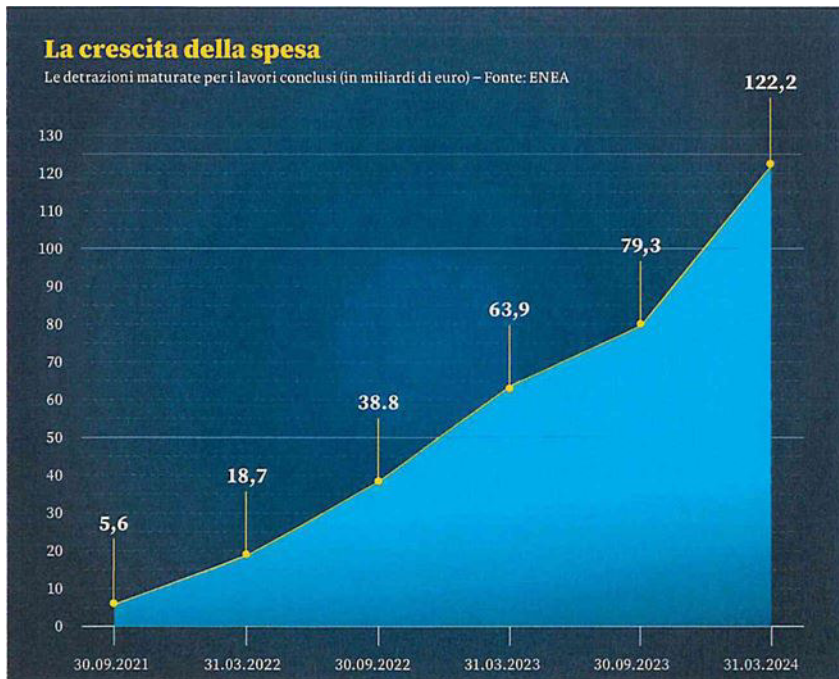
Stato» equivale a «Occhio, paghiamo tutti noi!»: quanti ne sono consapevoli? La storia del Superbonus 110% è la cronaca di un fiasco annunciato che lascia tanti interrogativi, tante polemiche, tante divisioni ma che forse, bontà sua, ci lascia anche un insegnamento del quale fare tesoro in futuro. ■

**In Italia ci sono oltre 21 milioni di unità abitative. Si calcola che il 30% di queste (quasi 7 milioni) necessiti di interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale**

**Il Superbonus 110% ha rappresentato un intervento straordinario con effetti positivi sul settore edilizio e sull'economia italiana nel breve termine, basti ricordare che nel 2021 e nel 2022 circa un terzo della crescita del PIL è stato determinato dal settore delle costruzioni**

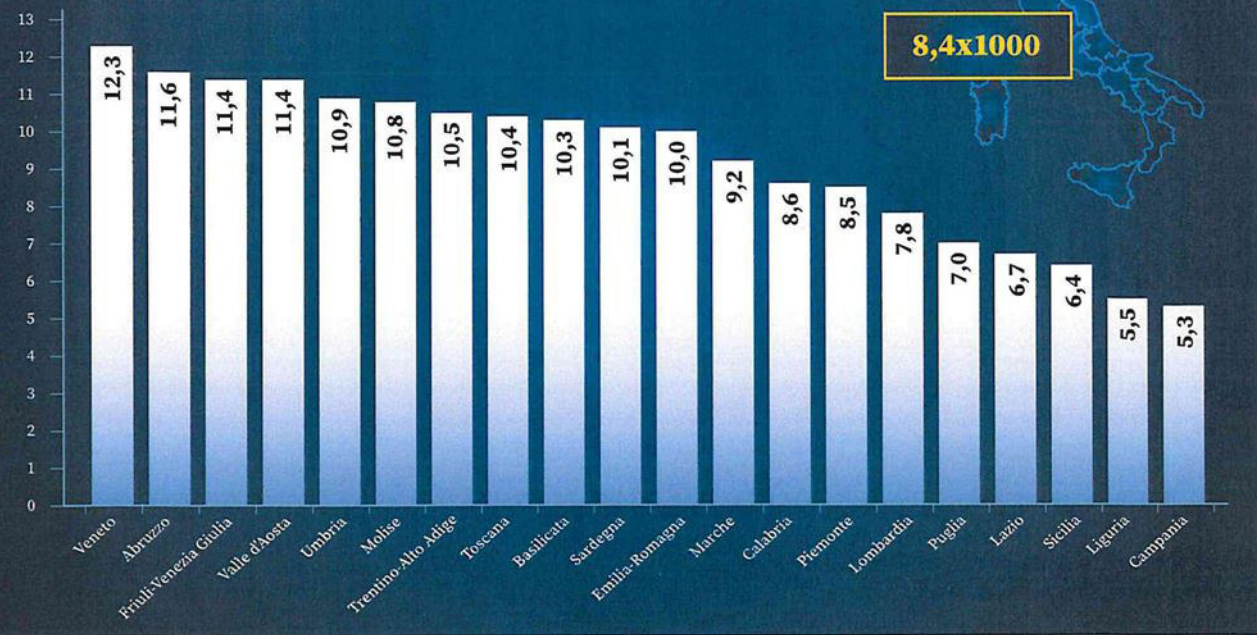


IPOL/LA PRESSE - RAURO/AGF/AGF



**Interventi per regione ogni 1.000 abitanti**

Dati al 30 aprile 2024 (Interventi con almeno un'asseverazione protocollata)  
Elaborazione Ance su dati di monitoraggio Enea-MASE



(FOTO: LA PRESSE - ROBERTO MONALDO)

**Gli ultimi provvedimenti del governo**

Alla fine, il governo Meloni ha chiuso la partita sul Superbonus, ma solo ponendo la fiducia e non senza fatica e polemiche anche all'interno della stessa maggioranza. Il via libera è arrivato a fine maggio, con l'approvazione del provvedimento al Senato e poi alla Camera. Si tratta del decreto-legge che ridisegna per l'ennesima volta negli anni il Superbonus, questa volta con un giro di vite che scontenta molte persone. Nel dettaglio, gli sconti fiscali previsti dalla misura sono spalmati non più su quattro ma su dieci anni. Passa anche la retroattività di questa norma, che aveva visto Forza Italia fortemente contraria. Ora, quindi, le spese sostenute dal primo gennaio 2024 per il Superbonus (dall'attuale 70% si passerà al 65% nel 2025) potranno essere portate in detrazione con la dichiarazione dei redditi da presentare nel 2025 ma in dieci anni anziché in quattro. Una misura che sulla carta dovrebbe favorire i contribuenti con reddito basso, quelli con capacità fiscale minore, e penalizzare invece chi paga più tasse. Inoltre, è stato deciso lo stop da gennaio 2025 alla compensazione per banche e assicurazioni dei crediti da bonus edilizi con i contributi INPS e INAIL. Le misure decise dal governo non piacciono a tanti. Ai più è sembrato un modo per scaricare sui futuri governi il peso delle detrazioni. L'ABI ha lanciato l'allarme: secondo il presidente dell'Associazione delle Banche, Antonio Patuelli, c'è il rischio di un

default per le famiglie e per i condomini, oltre che per le imprese. Il riferimento è allo stop alle compensazioni dei crediti per le banche. Patuelli ha detto che le modifiche, avendo ridotto l'ambito di compensazione, costringeranno le banche a fermarsi nel comprare i crediti del Superbonus, con il rischio di mettere nei guai imprese, condomini e famiglie. E auspica un maggiore intervento di altri soggetti che sono esclusi dalle norme che si applicano alle banche, come Poste Italiane, e di Cassa Depositi e Prestiti, che potrebbe diventare una sorta di pivot pubblico per mettere insieme soggetti privati e dare vita a una "entità" in grado di comprare crediti fiscali. Anche l'allungamento del periodo per portare i crediti in detrazione non convince: una famiglia che ha eseguito 100mila euro di lavori di ristrutturazione potrà detrarre circa 11mila euro di crediti l'anno, spalmati in dieci anni. Per farlo deve avere un Irpef di almeno 35-40mila euro annui. Solo pochi arrivano a queste cifre, e c'è il rischio che buona parte dei crediti vada persa. Addirittura, nel 2022 è nata l'Associazione Esodati del Superbonus, che conta oltre 10mila iscritti e porta avanti le richieste di coloro che si sono ritrovati in una situazione di stallo o blocco dei crediti fiscali relativi ai bonus edilizi. Secondo l'Associazione, le famiglie a rischio sarebbero un milione e mezzo, e oltre mezzo milione tra imprese e professionisti.



Peso:40-70%,2-71%,3-71%,4-78%

**NEL 2023 VALORE AGGIUNTO DI QUASI 100 MILIARDI**

**La filiera delle costruzioni e il suo indotto valgono il 10% del Pil**

■ La filiera delle costruzioni in Italia ha chiuso il 2023 con un valore aggiunto pari a 99,3 miliardi di euro, con un peso diretto del 5,3% sul Pil e che arriva al 10,5% se si considerano gli effetti indiretti ed indotti. Il settore occupa un milione e 780mila persone, il 6,8% sul totale degli occupati ed oltre il 12% se si considera tutta la filiera. I dati escono da un'indagine curata dall'Srm, il centro studi collegato a Intesa Sanpaolo.

Nel Mezzogiorno il settore pesa l'11,6% in termini di valore aggiunto ed il 13,3% in termini di occupazione. In Campania il valore aumenta ancora: 12,3% e 14%. In termini di imprese il settore vanta 223,6 mila imprese al Sud, circa il 30% del dato nazionale. L'Srm stima che al Sud, per ogni 100 euro spesi nel settore si generano 128,5

euro di valore aggiunto (tra effetto diretto, indiretto e indotto), più della media nazionale che in Italia si ferma a 115,6 euro.

«La filiera delle costruzioni ha un rilevante peso economico nel Mezzogiorno, rappresentando l'11,6% del Pil complessivo. Oggi è in una fase di profonda trasformazione e ciò implica per le imprese significativi cambiamenti», sottolinea il direttore generale dell'Srm Massimo Deandreis, a cominciare «dall'esigenza di assecondare un mercato che guarda sempre di più alla dimensione green e ad un'edilizia sostenibile. Questo processo richiede però investimenti importanti in innovazione tecnologica e digitale. E poi c'è il fattore dimensionale: nel Mezzogiorno sono ancora troppe le micro-imprese, mentre tutti i dati dimostrano che imprese più grandi sono

meglio capaci di affrontare le sfide della competitività».

Secondo le stime dell'Ance nell'ultimo triennio, dal 2021 al 2023, in Italia gli investimenti in costruzioni hanno aumentato i livelli produttivi di circa 80 miliardi (+57%), recuperando quasi del tutto il gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi settoriale.

Intanto, secondo un'analisi dell'ufficio studi di Tecnocasa sui dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, il mercato immobiliare italiano frena ancora e chiude i primi tre mesi del 2024 con un calo delle compravendite del 7,2% sullo stesso periodo 2023. Tra le città che hanno subito il ridimensionamento più significativo ci sono Milano e Torino.

**A.B.**



Peso: 16%

**L'analisi**

# Superbonus, gioie e dolori

di **Paola Malabaila**

**I** bonus edilizi, in particolare il Superbonus, hanno rappresentato un'importante opportunità per il settore edile durante un periodo di difficoltà. L'Ance riconosce il loro contributo al rilancio dell'economia, all'occupazione.

a pagina 1

**L'EDITORIALE**

## Gioie e dolori del superbonus dopo il decreto Salva Casa

di **Paola Malabaila**

**I** bonus edilizi, in particolare il Superbonus, hanno rappresentato un'importante opportunità per il settore edile durante un periodo di difficoltà. L'Ance riconosce il loro contributo al rilancio dell'economia, all'occupazione e al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, con effetti positivi sulla sicurezza sismica e sul valore del patrimonio immobiliare. Tuttavia, il quadro normativo complesso e soggetto a frequenti modifiche, inclusa l'introduzione della retroattività sulla cessione del credito, ha generato incertezza, instabilità e ostacoli per imprese e cittadini.

I continui cambiamenti normativi, la mancanza di chiarezza delle regole sono terreno fertile per l'illegalità e agevolano quelle imprese non regolari e non serie. Lo ripetiamo da sempre, sosteniamo la sburocratizzazione e la semplificazione normativa al fine di agevolare le imprese qualificate, aspetto cruciale per garantire lavori di qualità e sicurezza nei cantieri. Solo con una regolamentazione chiara e stabile, le imprese possono pianificare e investire nel lungo termine, migliorando anche le competenze.

Il Decreto Salva Casa, pur non risolvendo in modo definitivo il problema abitativo, rappresenta un primo passo verso la semplificazione delle procedure e la regolarizzazione della posizione di molti cittadini. Ritengo comunque necessari ulteriori interventi per una vera

modernizzazione del sistema normativo, con una revisione organica delle numerose normative esistenti. L'Associazione ribadisce la sua contrarietà a qualsiasi forma di condono e sottolinea l'importanza del decreto come strumento di legalità e trasparenza. L'obiettivo determinante deve essere quello di favorire la riqualificazione degli edifici e la trasformazione del territorio. In quest'ottica, la mia nomina a Vicepresidente della FIEC - Federazione Europea delle Costruzioni - assume un ruolo strategico per la collaborazione con le istituzioni europee su temi chiave come il Green Deal e la sostenibilità, elementi cruciali per il futuro del settore edile

continua a pagina 11

SEGUE DALLA PRIMA

È fondamentale, a livello europeo, garantire trasparenza e regole uguali per tutti, pur tenendo in considerazione le peculiarità di ogni nazione. Ad esempio, in Italia, il patrimonio immobiliare è composto in gran parte da edifici vetusti e storici, sui quali è complicato intervenire a causa dei vincoli imposti dalla Sovrintendenza ai beni culturali. Questa situazione richiede un approccio

normativo e operativo che sia sensibile alla conservazione del patrimonio storico ma al contempo permetta interventi necessari per migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza

sismica degli edifici.

Auspico che il Decreto Salva Casa non sia solo una soluzione temporanea ma l'inizio di un percorso volto a semplificare le norme, promuovere la legalità e la qualità urbana. Occorre rendere gli immobili più fruibili e commerciabili, contribuendo al benessere del territorio.

Le proposte avanzate dall'Ance includono lo sviluppo di una filiera efficiente per la gestione dei bonus edilizi, la formazione e informazione per cittadini e imprese, la promozione della legalità e la lotta all'abusivismo edilizio e la collaborazione con le istituzioni europee su Green Deal e sostenibilità.

L'Ance Piemonte Valle d'Aosta è impegnata a lavorare con tutti gli attori coinvolti per un futuro migliore per il settore edile e

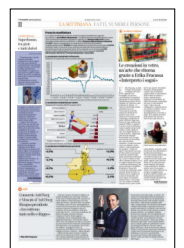




per il territorio piemontese.

**Paola Malabaila**

Presidente Ance Piemonte  
Valle d'Aosta



Peso:1-3%,9-14%,10-9%

# SOCIAL

## FACEBOOK

**ANCE** Ance  
3 d · 🌐

📍🕒 -8 Assemblée Ance 2024

Parte il conto alla rovescia!  
Il 18 giugno alle 10.30 vi aspettiamo presso Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone

Per registrarsi 📄 <https://tinyurl.com/mwjbnz83>

#Workinprogress #AssembleaAnce2024 #LaProspettiva



## LINKEDIN

**ANCE** Ance  
19,202 followers  
3d · 🌐

📍🕒 -8 Assemblée Ance 2024

Parte il conto alla rovescia!  
Il 18 giugno alle 10.30 vi aspettiamo presso Auditorium Parco della Musica

Per registrarsi 📄 <https://lnkd.in/dwmAFhB2>

#Workinprogress #AssembleaAnce2024 #LaProspettiva

See translation



**DIHCUBE**  
212 followers  
1d · Edited · 🌐

📍 Al via il #roadshow di DIHCUBE per presentare il polo nazionale per la digitalizzazione del settore delle costruzioni e spiegare come accedere ai servizi offerti. Prima tappa presso la sede di ANCE UMBRIA alle ore 15.30 e vedrà il coinvolgimento dei partner Deloitte #officineinnovazione Università Politecnica delle Marche Ente Nazionale per il Microcredito e SMILE-DIH

Compila il form e partecipa al primo incontro 📄 <https://lnkd.in/eXdNX-N8>

Ance #federcostruzioni STRESS s.c.ar. I Consiglio Nazionale delle Ricerche Università degli Studi di Napoli Federico II Politecnico di Milano STAM S.r.l. Università degli Studi di Brescia Marco Iuorio Albano morelli #GianMarcoRevel Sara Matoti Giulia Tatananni #FrancescaDellOrco

See translation

**DIHCUBE**  
ANCE UMBRIA

**ROADSHOW 2024**  
Il digital hub nazionale per l'innovazione nel settore delle costruzioni si presenta

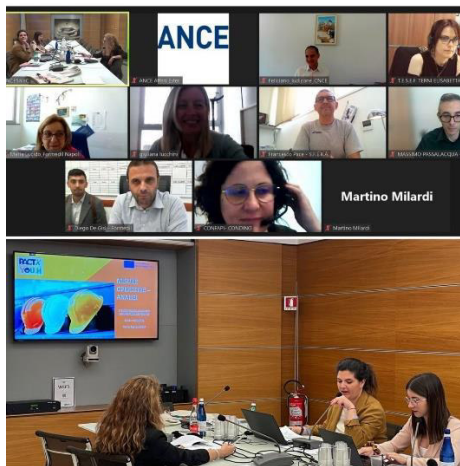
**Ance Umbria**  
Via Palermo 80/A  
06129 Perugia

È fantastico! Vale la pena partecipare Can't wait!

**ANCE** Ance  
19,202 followers  
2d · 🌐

#Pact4Youth: secondo incontro del gruppo di lavoro pubblico privato nell'ambito del #progettoeuropeo. Temi centrali l'attrattività del settore delle costruzioni e le modalità per favorire l'inserimento occupazionale dei giovani in #edilizia

See translation



# TWITTER

Pinned  
**ANCE** @ancenazionale · 3d  
 -8 Assemblée Ance 2024

Parte il conto alla rovescia!  
 Il 18 giugno alle 10.30 vi aspettiamo presso  
 @AuditoriumPdM

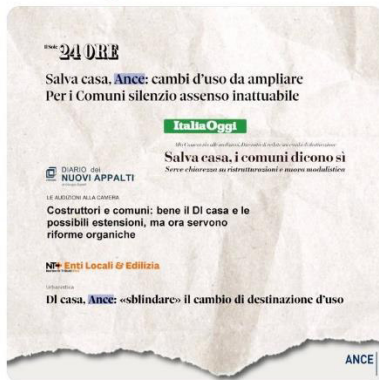
Per registrarsi [tinyurl.com/mwjbnz83](https://tinyurl.com/mwjbnz83)

#Workinprogress #AssembleaAnce2024  
 #LaProspettiva



**ANCE** @ancenazionale · 1d  
 Oggi in rassegna audizione #Ance DI #SalvaCasa

#ANCEinrassegna



**ANCE** @ancenazionale · 1d

#Salvacasa: bene decreto legge ma è urgente una revisione organica delle norme edilizie e urbanistiche ormai obsolete. Il vicepresidente Betti oggi in audizione @Montecitorio



# INSTAGRAM

**ANCE** ancenazionale



View Insights

Boost post



Liked by inarch\_nazionale and 50 others  
 ancenazionale -8 Assemblée Ance 2024

Parte il conto alla rovescia!  
 Il 18 giugno alle 10.30 vi aspettiamo presso  
 @auditoriumparcodellamusica

#Workinprogress #AssembleaAnce2024 #LaProspettiva