



ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Applicazione del Superbonus 110%

Audizione dell'Ance

*Presso Commissioni riunite VIII (Ambiente,
territorio e lavori pubblici) e X (Attività produttive,
commercio e turismo) della Camera dei deputati*

13 maggio 2021



Sommario

Necessarie proroga al 2023 e semplificazione mirata	- 3 -
<i>SUBITO LA PROROGA AL 2023</i>	- 4 -
<i>IL LABIRINTO DEL SUPERBONUS - NECESSARIA UNA SEMPLIFICAZIONE MIRATA</i>	- 4 -
Ulteriori proposte mirate	- 10 -
<i>PROPOSTE NORMATIVE</i>	- 10 -
<i>Semplificazioni per l'accertamento dello stato legittimo</i>	- 10 -
<i>Semplificazioni procedurali per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico</i>	- 11 -
<i>Immobili delle imprese</i>	- 11 -
<i>Intervento di demolizione e ricostruzione in caso di piani di recupero</i>	- 12 -
<i>QUESTIONI INTERPRETATIVE</i>	- 12 -
<i>Immobili vincolati</i>	- 12 -
<i>Cessione/sconto per acconti "Sismabonus acquisti"</i>	- 13 -
<i>Correzione delle asseverazioni</i>	- 13 -
<i>Occupazione del suolo pubblico</i>	- 14 -
<i>Attestato di Prestazione Energetica intero edificio</i>	- 14 -

Necessarie proroga al 2023 e semplificazione mirata

Il Superbonus 110% costituisce una straordinaria occasione di sviluppo, sia della lunghissima filiera delle costruzioni, colpita da una crisi ultra-decennale, sia degli obiettivi di sicurezza sismica e di efficientamento energetico, tanto da spingere la Commissione europea a considerarlo un **esempio virtuoso nell'ambito della Renovation Wave**¹.

Una strategia assolutamente **coerente con quella del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza**, approvato dal Consiglio dei Ministri del 24 aprile e in corso di trasmissione alle Istituzioni europee.

E' con tale convinzione che l'Ance attribuisce al Superbonus un ruolo fondamentale per imporre un'accelerazione consistente degli investimenti nel comparto abitativo nel 2021 (+14% rispetto al 2020).

Abbiamo formulato una stima di 6 miliardi di spesa aggiuntiva, nel 2021, legata al Superbonus. Un investimento che, è utile ricordarlo, è in grado di generare un effetto sull'economia di 21 miliardi di euro, ovvero oltre un punto percentuale di Pil. A ciò si aggiungano anche gli importanti effetti sull'occupazione, con un incremento di circa 64mila posti di lavoro nelle costruzioni (che, considerando l'indotto, potrebbe raggiungere le 100mila unità).

Fino ad oggi, però, molte aspettative sono state frustrate da una normativa che solo alla fine del 2020 ha definito le regole operative e da iter procedurali troppo complessi che ritardano considerevolmente l'avvio delle iniziative sul mercato.

In altre parole, si è perso quasi un anno prima di poter finalmente lavorare.

Solo in queste settimane il Superbonus sta mostrando i primi risultati importanti, come testimonia il monitoraggio Enea-Mise: **al 28 aprile 2021 risultano quasi 13mila interventi** legati al Superbonus **per un ammontare di oltre 1,6 miliardi di euro**, con un aumento di quattro volte, sia nel numero, sia nell'importo, rispetto alla prima rilevazione di inizio di febbraio.

La maggior parte dei lavori afferiscono ad edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti, **mentre gli interventi legati ai condomini**, benché in crescita, **scontano le maggiori complessità** nella decisione assembleare e nella raccolta della documentazione richiesta.

Per questi interventi occorre tempo per passare dall'intenzione di realizzare un progetto, alla delibera assembleare che lo approva, fino alla conclusione del cantiere.

Occorre tempo per consentire al Superbonus di incrementare al massimo la domanda dei cittadini che si rivolge verso abitazioni completamente rinnovate dal punto di vista strutturale, perché derivanti da interventi complessi di sostituzione edilizia in chiave antisismica di interi edifici (DL 34/2020, art. 119, comma 4 che premia le abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica).

Si tratta di interventi da incentivare al massimo perché costituiscono la **vera rigenerazione urbana** e che hanno bisogno di tempi ancora più lunghi connessi a tutta la fase di acquisizione del vecchio immobile, della sua demolizione, della ricostruzione e della successiva vendita che deve comunque avvenire entro la scadenza dell'agevolazione, oggi fissata al 30 giugno 2022.

Con questa agevolazione, è possibile ottenere il **top dell'efficientamento energetico e della messa in sicurezza sismica** delle abitazioni delle famiglie italiane. Ma con tempi così stretti (è rimasto poco più di un anno), si bloccano le operazioni.

Così come occorre tempo, per spingere i produttori ad aumentare la propria offerta su un orizzonte più lungo, sufficiente ad ammortizzare gli investimenti necessari per tale incremento produttivo.

Altrimenti, la scarsità di offerta spinge in alto i prezzi dei materiali.

Occorre tempo, più tempo rispetto alle attuali scadenze.

¹ Discorso del Commissario europeo per l'energia, Kadri Simson, al momento della presentazione della strategia sulla Renovation Wave: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/SPEECH_20_1912

Senza un provvedimento di proroga immediata del superbonus, almeno fino al 2023, tra poche settimane cominceranno a bloccarsi le nuove iniziative, perché non si potrà garantire, in alcun modo, la conclusione degli interventi.

E questo anche considerando l'estensione sino al dicembre 2022 prevista per i condomini dal recente "DL Fondo complementare" (DL 59/2021), che, seppure vada accolta come un segnale d'attenzione da parte del Governo, non è comunque sufficiente a sbloccare le iniziative.

Soprattutto per gli interventi più complessi, quelli che riguardano edifici condominiali, con l'approssimarsi della scadenza dei benefici cresce infatti il rischio di contenziosi tra committenti e imprese, per i lavori che non dovessero terminare in tempo utile ad usufruire degli incentivi, con gravi danni economici per tutte le parti coinvolte.

Senza una proroga immediata è anche difficile prevedere un efficace coinvolgimento del settore bancario nel ruolo di acquirente dei crediti fiscali e soggetto finanziatore delle iniziative. La banca decide se **acquistare**, o meno, **il credito o di finanziare le imprese con l'anticipo contratto** solo se ha la ragionevole certezza che l'intervento possa concludersi entro la scadenza prevista dalla norma: qualora non vi fosse alcuna proroga, gli interventi più complessi, come quelli effettuati sui condomini, e il conseguente finanziamento dei cantieri sarebbero i primi a subire un razionamento del credito. Inoltre, gli istituti bancari investiranno risorse nello sviluppo di prodotti e processi dedicati al Superbonus 110% solo se avranno davanti un orizzonte temporale di operatività congruo.

Senza una proroga immediata assisteremo anche ad un razionamento nell'offerta delle **materie prime** necessarie e ad una concentrazione delle richieste in pochi mesi, con conseguente aumento dei prezzi.

E' quindi necessario dare subito conferma della proroga al 2023, se necessario attraverso un nuovo scostamento di bilancio.

Rimandare la proroga al 2023 alla prossima Legge di Bilancio significa creare incertezze e bloccare gli investimenti e la creazione di posti di lavoro, introdurre una nuova complicazione nel già molto complesso labirinto delle regole del Superbonus.

Le operazioni di riqualificazione energetica e sismica attivano una filiera e un ciclo produttivo lungo e articolato, che necessita di tempi lunghi.

Per un intervento su un condominio, è necessario svolgere da 30 e 40 procedure amministrative o tecniche (cfr. tabelle allegate), di cui circa i due terzi prima di avviare i lavori, per riuscire a rispettare tutte le condizioni previste per l'accesso al Superbonus 110%.

Non si tratta di passaggi semplici ma di procedure molto complesse come ad esempio la definizione e predisposizione dei progetti, la relativa approvazione da parte del condominio (mediamente servono almeno 5 Assemblee condominiali per poter approvare i lavori), la conformità edilizia, la cessione del credito e l'approvazione del prestito ponte, la gestione delle modifiche ai lavori in fase di cantiere, le verifiche e asseverazioni. **Ciascuna di queste procedure richiede tempo.**

In un condominio, il tempo complessivo richiesto dall'inizio delle procedure al termine dei lavori è mediamente di 18-20 mesi.

Gli edifici unifamiliari sono i principali beneficiari delle iniziative fin qui avviate, a dimostrazione della **difficoltà per i condomini di superare i moltissimi ostacoli**

sulla strada dei benefici fiscali.

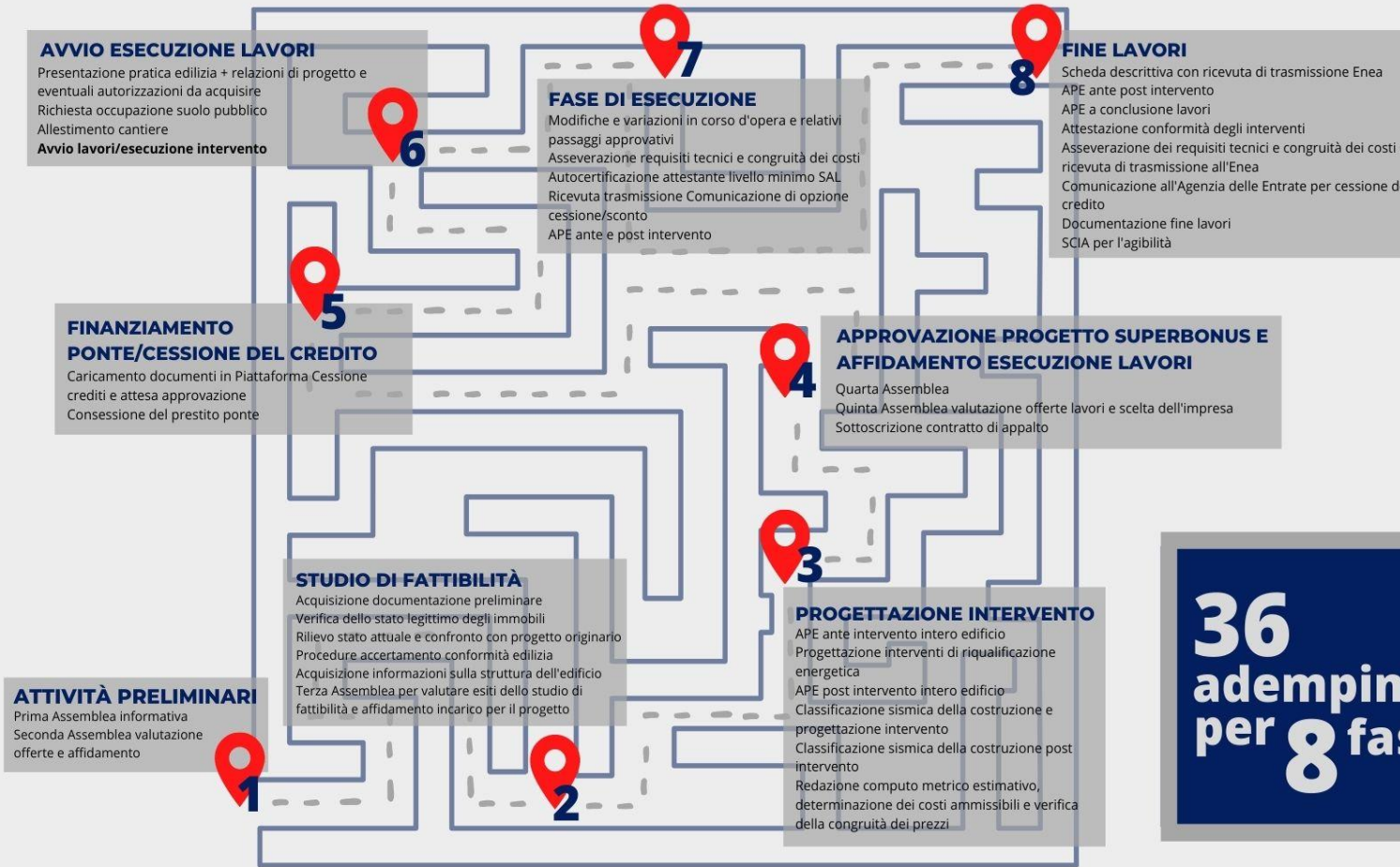
Dalla capacità di organizzare e gestire la complessità di tutte queste procedure e di creare un percorso di fattibilità degli interventi dipende la possibilità di accedere al Superbonus.

Questa è una **caratteristica che distingue l'incentivo del Superbonus 110% dagli altri incentivi** finora introdotti per la riqualificazione degli edifici e che **impone un ragionamento che deve andare oltre quello delle miniproroghe.**

E' impensabile che queste procedure vengano attivate da famiglie, professionisti e imprese senza la necessaria visibilità e ragionevole certezza di riuscire a finire gli interventi in tempo.

In conclusione e in via generale, si sottolinea la necessità di avere visibilità sulla proroga di tutte le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie.

Il labirinto del Superbonus 110%



36
adempimenti
per **8** fasi

Alcuni esempi concreti

Organizzare le **assemblee condominiali** per approvare gli interventi legati al Superbonus incontra, evidenti e prevedibili difficoltà pratiche. Molti condomini sono già fortemente in ritardo e, in ogni caso, da quando i condomini o l'amministratore assumono l'iniziativa di valutare la fattibilità degli interventi a quando l'impresa può far partire il cantiere passano - almeno nei condomini di medie dimensioni – circa 6 mesi con punte di 12 mesi. Infatti, sono necessarie almeno 5 assemblee condominiali. Le assemblee in forma telematica e le maggioranze ridotte per approvare gli interventi, pur rappresentando una notevole forma di agevolazione, non consentono, comunque, di poter "saltare" queste fasi. Inoltre, per gli amministratori di condominio si moltiplicano le assemblee e si impiegano tempi biblici per effettuare i 5 passaggi assembleari.

Tra le altre attività che incidono in maniera rilevante sulla tempistica, vi sono le **verifiche di fattibilità urbanistica** che, tra accesso agli archivi comunali per la **conformità edilizia** e l'avvio delle procedure, anche volte a sanare, quando è possibile, eventuali abusi, possono richiedere anche 180 giorni! Secondo un'indagine svolta dall'Ance, per circa il 37% delle imprese la principale difficoltà nell'attuazione del Superbonus riguarda la verifica della conformità edilizia, legata per lo più all'inerzia della P.A. di rilasciare, in maniera preventiva, i titoli edilizi.

L'**interesse per il Superbonus** e la **complessità dovuta alla normativa incompleta** è testimoniata anche dal numero delle domande di interpello pervenute all'Agenzia delle Entrate da parte dei contribuenti interessati ad avere chiarimenti: fino ad oggi sono state ricevute circa 6.500 domande di interpello. Ciò determina un **ulteriore aggravio di attività per gli operatori** costretti a monitorare di continuo l'evoluzione delle risposte.

Anche i **profili finanziari** destano preoccupazione in assenza di una proroga dello strumento. In base a un'analisi svolta dall'Ance sul Superbonus 110%, emerge che le imprese che hanno richiesto un finanziamento in banca per lo svolgimento dei lavori siano costrette ad attendere tempi lunghissimi per le risposte, che superano, per il 41% del campione, i 90 giorni. Anche la cessione del credito fiscale sconta ritardi importanti: solo la metà del campione l'ha effettuata, denunciano tempi di attesa di oltre 30-45 giorni.

Una volta avviato, il **cantiere**, in base alla tipologia dei lavori, può durare dai due agli otto mesi, senza considerare anche il fattore stagionale e meteorologico, che può determinare rallentamenti nell'attività o la sospensione dei lavori in alcuni periodi dell'anno (mesi invernali). Durante la fase di realizzazione degli interventi, non si può poi escludere il verificarsi di impedimenti, non sempre stimabili all'inizio, che comportano la necessità di apportare modifiche progettuali, le quali allungano ulteriormente i tempi, anche per la necessità di svolgere eventuali nuovi passaggi approvativi da parte del condominio o autorizzativi da parte della P.A.

In questa breve descrizione, sono stati richiamati solo alcuni esempi della complessità della gestione del Superbonus. **Una valutazione complessiva del funzionamento dello strumento porta a stimare un tempo medio di 18-20 mesi, dalla decisione iniziale al termine dei lavori.**

LE PROCEDURE DEL SUPERBONUS 110%	
FASI	DESCRIZIONE PROCEDURA E/O DOCUMENTI NECESSARI
ATTIVITA' PRELIMINARI	1 Iniziativa Amministratore/Condomini e prima Assemblea informativa per avviare la fase di fattibilità
	2 Seconda Assemblea per valutazione offerte e affidamento incarico a progettista o general contractor
STUDIO DI FATTIBILITÀ	3 Acquisizione documentazione preliminare : visura catastale, ricevute di versamento IMU, documentazione impianti, ecc...
	4 Accesso agli atti ai fini della verifica dello stato legittimo degli immobili (parti comuni/singole unità immobiliari)
	5 Rilievo dello stato attuale del fabbricato/unità immobiliari e confronto con il progetto originario
	6 Abuso sanabile - Procedure di accertamento della conformità / Ripristino luoghi in caso di abuso insanabile
	7 Acquisizione informazioni sulla struttura dell'edificio (SISMABONUS)
	8 Terza Assemblea di condominio per valutare gli esiti dello studio di fattibilità e affidamento incarico per il progetto di intervento
PROGETTAZIONE INTERVENTO	9 APE ante intervento intero edificio (ECOBONUS)
	10 Progettazione interventi di riqualificazione energetica
	11 APE post intervento intero edificio (ECOBONUS)
	12 Classificazione sismica della costruzione e progettazione intervento
	13 Classificazione sismica della costruzione post intervento
	14 Redazione computo metrico estimativo, determinazione dei costi ammissibili e verifica della congruità dei prezzi
APPROVAZIONE PROGETTO SUPERBONUS E AFFIDAMENTO ESECUZIONE LAVORI	15 Quarta Assemblea del condominio per approvazione lavori (capitolato) e avvio selezione imprese esecutrici
	16 Quinta Assemblea valutazione offerte lavori e scelta dell'impresa (salvo l'ipotesi del GC)
	17 Sottoscrizione del contratto di appalto
FINANZIAMENTO PONTE / CESSIONE DEL CREDITO	18 Caricamento documenti in Piattaforma Cessione crediti e attesa approvazione
	19 Concessione del prestito ponte da parte della banca cessionaria
AVVIO ESECUZIONE LAVORI	20 Presentazione pratica edilizia (CILA, SCIA, Permesso di costruire) + relazioni di progetto da allegare + tutte le eventuali autorizzazioni da acquisire (simsica, paesaggistica, ecc)
	21 Richiesta occupazione suolo pubblico
	22 Allestimento cantiere
	23 Avvio lavori/esecuzione intervento
FASE DI ESECUZIONE	24 Modifiche e variazioni in corso d'opera dovute a nuovi elementi ed eventuali imprevisti di qualsiasi natura e relativi passaggi approvativi (vedi prima)
	25 Asseverazione requisiti tecnici e della congruità dei costi e, solo per ECOBONUS, ricevuta di trasmissione all'Enea
	26 Autocertificazione attestante che il SAL si riferisce ad almeno il 30% dell'intervento previsto e che non è stato superato il limite di 2 SAL
	27 Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti)
	28 Attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento
FINE LAVORI	29 Scheda descrittiva con ricevuta di trasmissione all'Enea (ECOBONUS)
	30 APE ante e post intervento (ECOBONUS)
	31 APE, a conclusione dei lavori , per le singole unità immobiliari se è cambiata la classe energetica (d.lgs 192/05 art. 6) (ECOBONUS)
	Attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista a inizio lavori, dal direttore dei lavori a fine lavori o a SAL, e dal collaudatore ove previsto (SISMABONUS)
	32 Asseverazione dei requisiti tecnici e congruità dei costi (PER ECO E SISMA) + ricevuta di trasmissione all'Enea (SOLO PER ECOBONUS)
	33 Asseverazione dei requisiti tecnici e congruità dei costi (PER ECO E SISMA) + ricevuta di trasmissione all'Enea (SOLO PER ECOBONUS)
	34 Comunicazione all'Agenzia delle Entrate per cessione del credito
	35 Documentazione necessaria per fine lavori
	36 Eventuale presentazione SCIA per l'agibilità

Procedura per la cessione e l'utilizzo del credito d'imposta

CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA O "SCONTO IN FATTURA"	Acquisizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta	10 giorni dalla presentazione della corretta documentazione
	Invio telematico all'Agenzia delle Entrate da parte dell'amministratore di condominio o del soggetto che rilascia il visto di conformità, della "comunicazione" di esercizio dell'opzione per la cessione/sconto in fattura. In caso di interventi da Ecobonus, l'invio fa effettuato a partire dal 5° giorno lavorativo successivo al rilascio della ricevuta dell'Enea	Da inviare al massimo a entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
	Rilascio da parte dell'Agenzia delle Entrate di una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto	entro 5 giorni dall'invio della comunicazione
	Messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate del credito d'imposta nel cassetto fiscale del cessionario, e del cedente	a partire dal g. 10 del mese successivo all'invio della comunicazione
	Accettazione, sempre con modalità telematiche, del credito d'imposta da parte del cessionario o del fornitore che ha praticato lo sconto	accettazione telematica immediata
UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA	Tramite ulteriore cessione del medesimo credito d'imposta ad altri soggetti comprese banche ed intermediari finanziari	a partire dal g. 10 del mese successivo all'invio della comunicazione
	In compensazione tramite modello F24	dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese

Per presentare la pratica di **cessione del credito** sulle **piattaforme dedicate** a questa finalità è necessario caricare **circa 40 documenti**.

Ulteriori proposte mirate

Oltre alla proroga, è necessario apportare **ulteriori modifiche normative** alla disciplina del *Superbonus*, in modo da facilitarne ed ampliarne al massimo la diffusione, rendendo più fluido il percorso di approvazione e realizzazione dei progetti, soprattutto quelli relativi agli edifici condominiali, in particolare con riferimento alla verifica preventiva della conformità urbanistica o il miglioramento di classificazione energetica per gli immobili vincolati.

PROPOSTE NORMATIVE

Le proposte di modifica normativa della disciplina agevolativa sono dirette, prioritariamente, a:

Semplificazioni per l'accertamento dello stato legittimo

- **Semplificare l'accertamento dello stato legittimo degli edifici oggetto dei lavori agevolati.**

E' necessario pensare a soluzioni di carattere straordinario che, prendendo atto delle oggettive difficoltà che risiedono oggi nel procedere all'attestazione dello stato legittimo degli edifici, portino a slegare l'accesso dell'agevolazione fiscale dalle verifiche di conformità. In particolare, si propone di qualificare come manutenzione straordinaria, realizzabili mediante Comunicazione d'inizio lavori asseverata di cui all' articolo 6-bis del Dpr. n. 380 del 2001, gli interventi previsti dall'articolo 119, ad esclusione di quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione. Ai fini della presentazione della CILA non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo, in conformità a quanto già previsto nella modulistica unica standardizzata 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. I tecnici dovranno unicamente riportare gli estremi del titolo che ha previsto l'originaria costruzione (*o la data di esecuzione dell'opera nel caso in cui si tratti di immobile costruito in un'epoca in cui non era obbligatorio il relativo titolo*). Tali principi prevalgono sulle eventuali prescrizioni contenute anche nelle nella normativa regionale e comunale anche in sede di modulistica per la presentazione della relativa CILA. Oltre a semplificare e velocizzare la procedura per l'esecuzione degli interventi, la proposta è volta a attribuire carattere speciale agli interventi del Superbonus in quanto funzionali al perseguimento di un prevalente interesse pubblico finalizzato alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente e, come tali, non opera la decadenza del beneficio fiscale ai sensi dell'articolo 49 del DPR 380/2001 sul presupposto che l'agevolazione riguarda interventi diversi rispetto a quelli eventuali difformi presenti nell'immobile.

*Semplificazioni
procedurali per
gli immobili
soggetti a
vincolo
paesaggistico*

- **Semplificare le procedure di rilascio dell'autorizzazione per gli immobili ricadenti in zona paesaggistica.**

Le procedure autorizzatorie per i lavori da eseguire sugli immobili soggetti a vincolo paesaggistico o comunque ricadenti in ambiti vincolati risultano incompatibili con le esigenze di agevolazione e di diffusione degli interventi del Superbonus in quanto richiedono:

- tempi di rilascio molto lunghi (ad esempio, il termine per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del Dpr 31/2017 è di 60 giorni, mentre quello di una autorizzazione paesaggistica ordinaria supera generalmente i 120 giorni);
- un doppio passaggio del progetto in Regione (o al comune eventualmente delegato) e presso la Soprintendenza competente per territorio che deve esprimere un parere vincolante alla prima.

Considerato il forte interesse pubblico alla messa in sicurezza e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente che sta alla base del Superbonus e fatte salve le opere di minore entità escluse dall'autorizzazione paesaggistica (rif: Allegato A del DPR 31/2017), occorre dotare questa agevolazione fiscale di una apposita procedura paesaggistica a carattere veloce.

Si propone che le autorizzazioni paesaggistiche 'ordinarie' siano affidate direttamente alle valutazioni della Soprintendenza da rilasciarsi entro 30 giorni dalla richiesta pervenuta direttamente o attraverso lo Sportello Unico del Comune. Per le autorizzazioni 'semplificate', relative ad interventi minori, di scarsa rilevanza paesaggistica (rif: DPR 31/2017), il compito è invece affidato all'ente sub-delegato dalla Regione (in genere il Comune) che deve pronunciarsi sempre entro 30 giorni dal ricevimento degli atti. Per entrambe le tipologie di istanze si propone la formazione del silenzio-assenso in caso di inutile decorso del termine.

*Immobili delle
imprese*

- **Ammettere all'agevolazione anche gli immobili delle imprese.**

Il perseguimento dell'obiettivo ultimo della misura, di rilancio dell'economia nazionale attraverso il comparto del recupero edilizio e di miglioramento ed ammodernamento delle nostre città, può concretamente realizzarsi solo eliminando le restrizioni oggi previste su soggetti ed edifici agevolati. In quest'ottica, il Superbonus dovrebbe trovare ampia operatività al di là della titolarità e destinazione dei fabbricati oggetto dei lavori, così da premiare anche le imprese che investono nell'efficientamento energetico ed antisismico dei propri edifici, a prescindere dalla destinazione (abitativa o meno) di questi ultimi. Questo anche al fine di rispettare quanto previsto dal D.Lgs. 81/08 in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;

**Intervento di
demolizione e
ricostruzione in
caso di piani di
recupero**

- **Intervenire sugli interventi di demolizione e ricostruzione in caso di piani di recupero**

Al fine di massimizzare gli effetti incentivanti della misura di cui all'art.16, co.1-septies, del DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, (c.d. "Sismabonus acquisti"), occorre intervenire sulla norma agevolativa attuale, contemplando espressamente e disciplinando l'ipotesi in cui gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) siano oggetto di piani di recupero. Questi ultimi, infatti, sono programmi complessi e con tempi di esecuzione piuttosto estesi, per i quali spesso accade che la demolizione dell'edificio da recuperare integralmente avvenga molto in anticipo rispetto alla successiva ricostruzione dello stesso. Per questo, la tempistica attuale legata al Sismabonus, che impone che le procedure autorizzatorie siano state avviate dopo il 1° gennaio 2017, esclude di fatto dall'ambito operativo dell'agevolazione tutti gli acquisti di unità immobiliari ricostruite dopo tale data, ma a seguito di demolizione avvenuta prima del gennaio 2017 in attuazione di piani di recupero approvati anch'essi precedentemente a tale data. In tal ambito, non appare del tutto risolutiva la modifica introdotta al citato art.16 dalla legge di Bilancio 2021 (art.1, co.68, della Legge 178/2020), con la quale è stato previsto che l'avvio delle procedure autorizzatorie - post 1° gennaio 2017- s'intende perfezionato anche con il rilascio del titolo edilizio dopo tale data. Non viene, infatti, espressamente ammessa la spettanza del bonus in presenza di interventi di demolizione autorizzati da provvedimenti rilasciati ante 1°gennaio 2017 e seguiti da interventi di ricostruzione concessi da titoli edilizi distinti e rilasciati dopo la medesima data. Pertanto, è quanto mai necessario integrare l'attuale co.1-septies dell'art.16 del DL 63/2013 (convertito nella legge 90/2013), ammettendo la detrazione anche per gli acquirenti di unità immobiliari, realizzate mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito di piani urbanistici di recupero approvati prima del 1° gennaio 2017, anche qualora la demolizione sia stata eseguita precedentemente a tale data, purché l'intervento di ricostruzione sia realizzato in base ad un titolo edilizio richiesto e formatosi successivamente alla predetta data;

**QUESTIONI
INTERPRETATIVE**

Al di là del necessario intervento normativo, permangono ancora diverse questioni applicative che attendono una soluzione di natura interpretativa da parte delle varie istituzioni coinvolte nella tematica generale del *Superbonus*.

In particolare, le problematiche da affrontare e risolvere in via definitiva attengono, in estrema sintesi, a:

**Immobili
vincolati**

- **Requisiti di miglioramento energetico per immobili vincolati**, per i quali la norma ammette il *Superbonus* anche per i soli interventi "trainati", qualora sia comunque garantito il miglioramento energetico degli stessi. A tal fine, andrebbe precisato che, laddove ci siano vincoli che impediscano l'esecuzione di interventi "trainanti", è comunque ammesso l'*Ecobonus* al 110% per i soli lavori "trainati", anche con miglioramento di una classe energetica. Tale possibilità è da applicare anche nel caso di interventi che non riguardino l'intero edificio ma solo alcune unità immobiliari che lo costituiscono. Nei centri storici, infatti, gli edifici presentano spesso caratteristiche tipologiche e morfologiche particolari che renderebbero conveniente intervenire anche su singole unità immobiliari. In sostanza, in tali casi – in coerenza con l'impianto normativo vigente - l'*Ecobonus* al 110% per interventi "trainati" si applicherebbe anche nell'ipotesi in cui, al termine dell'intervento, si conseguiva il passaggio ad una classe energetica più elevata, tenendo in considerazione la portata dei vincoli esistenti al momento dell'esecuzione dei lavori, sia che si intervenga sull'intero edificio che su una sua singola unità immobiliare;

*Cessione/sconto
per acconti
“Sismabonus
acquisti”*

- **Possibilità di cessione o sconto per gli acconti relativi al “Sismabonus acquisti”**, alla luce del fatto che l’Agenzia delle Entrate ne ha espressamente ammesso la possibilità di fruire della detrazione, purché il preliminare sia registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale si fruisce della detrazione e siano ultimati i lavori di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica del fabbricato. Sul punto, dovrebbe essere confermata espressamente anche la possibilità di accedere, sempre con riferimento agli acconti versati e nel rispetto delle suddette condizioni, anche alle opzioni per la cessione del credito d’imposta o allo sconto in fattura praticato dall’impresa cedente;

*Correzione delle
asseverazioni*

- **Possibilità di correzione delle asseverazioni per il tecnico abilitato/professionista.** La normativa non prevede la possibilità, per i tecnici chiamati a produrre le asseverazioni, di correggere quanto da loro inviato/depositato, se affetto da errori formali nel compilare dette asseverazioni, in particolare nel caso di interventi di sisma bonus, con le conseguenze immaginabili in occasione dei controlli. È una situazione eccessivamente penalizzante, in particolar modo quando è lo stesso tecnico che scopre l’errore prima del termine dei lavori. Sul punto, dovrebbe essere quindi espressamente prevista la possibilità, per i tecnici che producono le asseverazioni, di poterle integrare dei dati mancanti o di correggerle con asseverazioni integrative da presentare appena possibile e comunque prima della fine dei lavori.

Occupazione del suolo pubblico

- **Semplificazione per l'occupazione del suolo pubblico nell'ambito della realizzazione dei cappotti termici.** Sono emerse nella prassi alcune problematiche conseguenti alla occupazione di spazi pubblici (principalmente strade e marciapiedi) per effetto della realizzazione dei cd. cappotti termici. Com'è noto, l'occupazione di suolo pubblico richiede generalmente, in base alle singole previsioni locali, la richiesta di una preventiva autorizzazione e il versamento della relativa imposta. Ciò, tuttavia, sta rappresentando l'ennesimo elemento di incertezza e ostacolo burocratico ai fini della realizzazione degli interventi di isolamento degli edifici che usufruiscono delle agevolazioni fiscali. Peraltro, in assenza di una disciplina normativa unitaria e specifica, risulterebbe che alcuni Comuni stiano addirittura rifiutando, anche in via informale, le comunicazioni e le istanze di intervento laddove il maggiore spessore del c.d. cappotto termico comporti occupazione di suolo pubblico. Altri comuni limitano la possibilità di eseguire tali interventi a partire da una certa quota altimetrica; in altri casi, i comuni sembrano consentire gli interventi, subordinandoli, però ad un canone permanente di occupazione del suolo pubblico. Non sembra risolutiva, in tal senso, la disciplina sui cd. *extraspessori*, contenuta nell'articolo 14, comma 7, del DLGS 102/2014, la quale consente la possibilità di realizzazione tali maggiori spessori in deroga solo a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali su "*distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici*". Al fine di non ostacolare la realizzazione di questa tipologia di interventi che interessa l'involucro esterno degli edifici e in linea, peraltro, con l'obiettivo di riqualificazione energetica auspicato dalla legislazione europea e nazionale, sarebbe necessario un intervento normativo o quanto meno degli indirizzi interpretativi uniformi che, anche sulla scia di alcune positive determinazioni assunte con apposite delibere comunali, permettano di semplificare le modalità autorizzative (eventualmente assorbendole nella richiesta del titolo edilizio) e di esonerare dal versamento dell'imposta.

Attestato di Prestazione Energetica intero edificio

- **Possibilità per il tecnico abilitato di dimostrare il miglioramento della classe energetica dell'edificio,** tramite l'Attestato di Prestazione Energetica, **senza considerare tutte le unità immobiliari presenti** ma almeno il 50% di esse che rappresentino almeno il 50% della superficie utile complessiva dell'edificio.

La semplificazione richiesta deriva da una situazione che spesso si presenta negli edifici condominiali, specie in quelli di più grandi dimensioni, per le difficoltà ad effettuare l'accesso a tutte le unità immobiliari, necessario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica convenzionale, a causa dell'irreperibilità di alcuni proprietari, oppure della loro inerzia o di comportamenti opportunistici od ostruzionisti, con ciò bloccando il processo di efficientamento energetico di interi edifici.