



Memoria per ciclo di audizioni sull'applicazione delle misure per la riqualificazione energetica e sismica previste per il rilancio dell'edilizia dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34

Commissione Parlamentare di Vigilanza sull'Anagrafe Tributaria

6 novembre 2020

snam
Piazza Santa Barbara, 7
20097 San Donato Milanese (MI)
Tel. centralino + 39 02.3703.1
www.snam.it

snam S.p.A.
sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7
Capitale sociale: Euro 2.735.670.475,56 i.v.
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese della CCIAA di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 13271390158
R.E.A. Milano n. 1633443
Partita IVA n. 13271390158



Indice

Osservazioni	3
Semplificazione in caso di lavori sulle parti private trainati da interventi sulle parti comuni condominiali	3
Estensione degli incentivi di cui all'art. 119 del DL Rilancio anche ai Comuni che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica qualora non siano stati costituiti gli enti di gestione cui al citato comma 9 lett. d).	3
Prevedere un obbligo di conversione da impianti di riscaldamento autonomo a impianti centralizzati entro il 2025 per l'Edilizia Residenziale Pubblica	3
Previsione di un periodo di tempo maggiore in caso di conversione da impianti di riscaldamento autonomo a impianto centralizzato	4
Chiarimento sull'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lett. a) dell'art. 119 per i soggetti di cui all'art 119, comma 9 lett. lettera d-bis) e lettera e).....	4
Agevolare l'accesso agli atti	4
Agevolare i processi per sanare gli abusi edilizi	5
Maturazione del credito d'imposta e principio di cassa	5



Osservazioni

Semplificazione in caso di lavori sulle parti private trainati da interventi sulle parti comuni condominiali

Ad oggi, in presenza di lavori sulle parti private collegati a lavori condominiali, alcune pratiche amministrative (fatturazioni, pagamenti, comunicazioni all'Agenzia delle Entrate) devono essere espletate per singolo condomino, determinando un incremento degli adempimenti da mettere in atto per ottenere gli incentivi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio.

Sarebbe molto più efficace, in presenza di un intervento trainante sulle parti comuni, ragionare nell'ottica di un unico contratto d'appalto. In questo modo, sarebbe possibile emettere fattura nei confronti di un soggetto unico (il condominio) con una notevole semplificazione amministrativa. Verrebbe semplificata la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, che sarebbe demandata ad un soggetto unico per tutto il condominio (analogamente a quello che succede per l'asseverazione tecnica).

Estensione degli incentivi di cui all'art. 119 del DL Rilancio anche ai Comuni che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica qualora non siano stati costituiti gli enti di gestione cui al citato comma 9 lett. d).

Molti Comuni non hanno trasferito la gestione dell'edilizia residenziale pubblica agli enti gestori indicati all'art. 119, comma 9 lett. d) del DL Rilancio e pertanto in quei territori non è possibile usufruire degli incentivi per riqualificare il patrimonio residenziale. Si potrebbe consentire ai Comuni di usufruire degli incentivi soltanto a condizione che sul territorio non siano stati costituiti gli enti di gestione cui al citato comma 9 lett. d).

Prevedere un obbligo di conversione da impianti di riscaldamento autonomo a impianti centralizzati entro il 2025 per l'Edilizia Residenziale Pubblica

La conversione degli impianti di riscaldamento autonomo in impianti centralizzati consentirebbe agli enti gestori di eliminare i centri di pericolo delle condotte di evacuazione dei primi e allo stesso tempo di ridurre i costi non dovendo più provvedere alla sostituzione degli stessi.



Previsione di un periodo di tempo maggiore in caso di conversione da impianti di riscaldamento autonomo a impianto centralizzato

Per i soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 del medesimo art. 119 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Al fine di favorire la sostituzione degli impianti di riscaldamento autonomo con impianti centralizzati, l'applicazione delle suddette disposizioni potrebbe essere estesa anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 30 giugno 2022 al 30 giugno 2023.

Chiarimento sull'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lett. a) dell'art. 119 per i soggetti di cui all'art 119, comma 9 lett. lettera d-bis) e lettera e)

L'art. 119, comma 9 lett. lettera d-bis) e lettera e) prevede che le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 del medesimo articolo si applicano agli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale (Enti del Terzo Settore). Al riguardo giova evidenziare che gli edifici gestiti da tali Enti non si compongono esclusivamente di unità immobiliari. Ad esempio, l'edificio di proprietà di una organizzazione non lucrativa di utilità sociale potrebbe essere composto da locali destinati ad uso ufficio e da locali destinati ad uso foresteria.

La diversa destinazione d'uso di tali immobili rispetto ai classici edifici residenziali comporta la necessità di specificare che l'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lett. a) dell'art. 119, riferito alle singole unità immobiliari, sia da intendersi per singola camera o ufficio nel caso di strutture di proprietà degli Enti soprarichiamati.

Agevolare l'accesso agli atti

L'accesso agli atti per la verifica della documentazione inerente ai permessi di costruzione è diventata condizione ostativa non avendo i Comuni a disposizione personale in quantità adeguata ad evadere le molteplici richieste.



Agevolare i processi per sanare gli abusi edilizi

Emergono in maniera sempre più evidente difformità risalenti al periodo di costruzione degli edifici non generate dalla volontà del proprietario di modificare l'immobile senza i dovuti permessi. Negli anni precedenti al 1980 si poneva poca attenzione a rettificare le modifiche apportate in corso d'opera per cui vi sono stabili realizzati in modo difforme dai progetti costruttivi autorizzati. I proprietari sono ignari della difformità e i tempi necessari per sanare l'abuso sono lunghi e spesso onerosi, rendendo impossibile l'accesso all'incentivo.

Maturazione del credito d'imposta e principio di cassa

Il Decreto Rilancio, nell'ambito delle misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (cd. Superbonus).

Al fine di conseguire le detrazioni di cui all'art. 119 del suddetto decreto, la guida sul Superbonus pubblicata a luglio dall'Agenzia delle Entrate specifica che: *"indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, in linea con la prassi in materia, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre fare riferimento:*

- *alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali;*
- *alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza)."*

A tal proposito, sarebbe importante chiarire se, nelle ipotesi di detrazione con aliquote pari al 110% e quindi nel caso in cui non vi siano spese a carico delle persone fisiche, ai fini della maturazione del credito si possa fare riferimento - in luogo della data dell'effettivo pagamento - alla data di emissione della fattura da parte del fornitore¹, ciò considerato che l'art. 121, comma 1 del Decreto Rilancio prevede di poter optare per l'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo sotto forma di sconto sul

¹ Anche nel caso in cui sia emessa una fattura in anticipo rispetto allo stato di avanzamento dei lavori;



corrispettivo dovuto oppure per la cessione di un credito d'imposta pari alla detrazione spettante per l'intervento.

Si chiede inoltre se per i soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera c), tra cui gli Istituti autonomi case popolari (IACP), ai fini della maturazione del credito si possa fare riferimento - in luogo della data di ultimazione della prestazione - alla data di sottoscrizione del contratto di appalto tra i soggetti di cui all'art. 119, comma 9, lettera c) e gli operatori economici.

Se così non fosse gli operatori economici, i condomini e i soggetti di cui all'art. 119 comma 9 lettera c) sarebbero esposti al rischio di non maturare il credito, o di maturarlo soltanto parzialmente, nei casi in cui non si riescano a portare a termine gli interventi di riqualificazione energetica o di miglioramento sismico entro il 31 dicembre 2021 (30 giugno 2022 per i soggetti di cui all'art.119, comma 9, lettera c)) per ragioni anche indipendenti dalla volontà degli stessi (es. tempistiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative da parte delle autorità competenti ed eventuali ritardi connessi, ipotesi di forza maggiore quali crisi pandemiche, condizioni climatiche avverse, ecc.) con possibili contenziosi tra operatori, condomini e altri soggetti aventi diritto alla detrazione.