



Memorandum DI Semplificazioni

Disegno di legge C. 3146 di conversione del decreto-legge n. 77 del 2021 recante “Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”

L'attuale agevolazione 110% permette di riconvertire energeticamente e sismicamente gli immobili con benefici non solo per l'economia del Paese, ma per tutto il patrimonio immobiliare attraverso una riqualificazione.

Lo stock immobiliare italiano risulta, per larga maggioranza, costituito da case edificate ante anni 2000 tuttora in classe F e G, ultime della scala, nell'ambito delle prestazioni energetica.

L'agevolazione pertanto rappresenta una leva strategica importante per il rilancio del settore. Ci sono comunque aspetti da non sottovalutare. Primo fra tutti il numero degli immobili che, per la loro riqualificazione, è impensabile ragionare per un arco temporale di un anno e mezzo o 2 anni, quando per essere edificati sono serviti svariati decenni.

Trascurando gli immobili IACP (istituto autonomo case popolari) per i quali la normativa prevede altre misure e scadenze, per l'accesso al Superbonus 110% per gli immobili unifamiliari, case villette etc., la scadenza è tuttora prevista per il 31.12.2021.

Per i condomini la scadenza è il 31.12.2022 così come per gli edifici con 4 appartamenti, unico proprietario, a condizione che al 30.06.2022 siano stati eseguiti su questi immobili, lavori inerenti al Superbonus per almeno il 60%.

Un lasso di tempo così limitato non può permettere il raggiungimento di tale obiettivo innescando, tra l'altro, dinamiche contro produttori per cogliere l'opportunità.

Si assiste, infatti, ad una domanda impossibile da evadere sia per carenza di materiali che per mano d'opera.

La forte richiesta sta alimentando, tra l'altro, un aumento ingiustificato dei prezzi dei materiali per la riqualificazione sia sismica che energetica.

È triplicato il prezzo del legno lamellare, è raddoppiato il prezzo dell'acciaio, del rame, dei cappotti, delle pompe di calore, così come il prezzo dei serramenti, del fotovoltaico e relative batterie d'accumulo, dei pannelli solari e della stessa manodopera.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Si aggiunga anche che i preventivi fatti dalle imprese hanno oramai una scadenza settimanale a fronte dei continui e ripetuti incrementi di prezzo, messi in atto dai fornitori.

L'attuale richiesta di materiali ha portato, tra l'altro, i fornitori a servire quasi esclusivamente chi paga in anticipo o alla consegna evitando forniture per pagamenti rateizzati, anche in funzione della cessione del credito.

A questo si aggiungano i tempi di consegna dei materiali arrivati oramai a 3/4 mesi con la scadenza delle agevolazioni per le case unifamiliari al 31.12.2021.

Se l'intento fosse perseguire la riqualificazione degli immobili con vantaggi per la ripresa economica, servirebbero almeno tre o quattro anni per rimettere in moto un settore fondamentale per l'economia del Paese, dopo gli oltre 10 anni di crisi che hanno affossato migliaia di imprese con la perdita di centinaia di migliaia di posti di lavoro. Situazione accentuata, in modo drammatico, dalla pandemia da COVID-19 oramai tristemente nota e non certamente, come si spera, del tutto debellata.

Tre o quattro anni sarebbero un lasso di tempo indispensabile per usufruire del Superbonus e anche per evitare ingerenze di imprese di costruzioni dell'ultima ora o improvvisate.

La maggioranza degli immobili del Paese risultano tuttora difformi dalle concessioni rilasciate dalle amministrazioni preposte.

Per usufruire dell'agevolazione 110%, gli immobili devono legittimamente risultare in regola con le autorizzazioni rilasciate dalle competenti autorità.

Si legge, infatti, nel Decreto Semplificazioni che sono soggetti a Cila gli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. "Decreto Rilancio"), convertito, con modificazioni, dalla l. 24 aprile 2020, n. 27, che ha introdotto le detrazioni fiscali del 110% (c.d. "Superbonus 110%"), con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Nella Cila sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della l. 765/1968). La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. **Sono, pertanto, esclusi dal beneficio gli abusi totali, sprovvisti del titolo abilitativo originario o di quello che ha sanato l'assenza di un titolo abilitativo originario.** In sostanza, con la presentazione della sola Cila potrebbero verificarsi due ipotesi:



- a) che l'intervento sia conforme e non soggetto al potere sanzionatorio da parte dell'ufficio tecnico del comune (SUE);
- b) che l'intervento presenti delle difformità; in tal caso, il contribuente potrebbe incorrere nell'applicazione delle sanzioni amministrative e penali e nella sospensione dei lavori, a norma di quanto disposto dal d. Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, restando esclusa qualsiasi responsabilità del tecnico.

Discostarsi dalla attestazione dello stato legittimo dell'immobile significa vanificare quanto di buono fatto lo scorso anno dal legislatore con l'introduzione dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, con l'evidente scopo di neutralizzare, in termini di tutela della parte acquirente, gli effetti della pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 8230 del 22 marzo 2019, sulla validità formale dell'atto di compravendita di un immobile affetto da abusivismo edilizio, della quale non si vuole certamente contestare il condivisibile principio di legittimità dalla stessa sancito.

Per conseguire lo stato legittimo degli immobili servono tuttora soluzioni politiche che, diversamente da quanto sin qui fatto e in parte per quanto sopra vanificato, prevedano l'obbligatoria dell'allegazione della relativa dichiarazione asseverata all'atto di trasferimento, a pena di nullità dello stesso: d'altro canto, ciò vale per l'APE, sebbene non si possa sostenere che la sua assenza o inesatta redazione incida in egual misura come l'assenza di una dichiarazione asseverata dal tecnico attestante lo stato legittimo dell'immobile.

Quindi, quanto detto vale non solo per il Superbonus, ma anche per permettere agli immobili di essere veicolati sul mercato senza difformità: soltanto con l'assunzione di tale soluzione legislativa si otterrebbe un'indiscutibile, se non addirittura necessaria, chiarezza riguardo agli obblighi e ai connessi diritti spettanti alle parti del contratto di compravendita, con riguardo agli aspetti di natura urbanistico-edilizia e, altresì, offrire agli operatori del settore, agenti immobiliari compresi, un sereno svolgimento delle proprie funzioni. E questo dovrebbe trovare applicazione ogni qualvolta la regolarità urbanistica e la conformità edilizia di un immobile venga richiesta anche per fruire di agevolazioni fiscali, come d'altronde già previsto, a chiare note, nell'art. 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, al quale si vuole, inaccettabilmente e con evidente convenienza interpretativa, derogare.

E', infatti, ben noto che l'accesso agli atti amministrativi è praticamente obbligatorio per fornire alle parti, coinvolte nella compravendita, le informazioni necessarie a valutare la bontà delle operazioni. Ma occorre, anche, che tale attività non sia caratterizzata da scelte di convenienza o, peggio, privata del necessario fine cui è



diretta: servirebbe per evitare problematiche che potrebbero inficiare o impedire gli scambi con ricorso alle aule dei tribunali. E questo accade!

L'ecobonus, oltre a ridare ossigeno all'economia potrebbe fornire spunti interessanti per rimediare, in contesto urbanistico, le superficialità del passato. Con il decreto 77 del 31 maggio 2021, il Governo è intervenuto per semplificare i procedimenti d'accesso agli atti amministrativi nell'ambito dell'ecobonus e sismabonus.

Se l'intento era ovviare i lunghi tempi d'attesa e rendere più snelli e veloci i passaggi, si deve però prendere atto che con la presentazione della Cila, (comunicazione di inizio lavori asseverata) nulla è cambiato nel merito degli abusi o delle difformità urbanistiche. Tutto è rimasto come prima, così come previsto dal Testo Unico dell'Edilizia del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001.

Per le difformità maggiori del 2% dell'autorizzato si dovrà, pertanto, procedere con sanatorie senza le quali non sarà possibile usufruire né del Superbonus 110% né di altri Bonus casa presenti nella Legge di Bilancio 2021, come Ecobonus o Bonus Facciate. E la disciplina semplificata del silenzio assenso (di cui all'art. 62 del decreto legge 77/2021, che modifica l'art. 20, l. 241/1990) dovrebbe trovare applicazione non solo nei casi in cui il silenzio dell'amministrazione equivale a provvedimento di accoglimento (ovverosia nell'ipotesi di perfezionamento del silenzio assenso), ma anche quando il procedimento di sanatoria prevede un silenzio rifiuto da parte dell'amministrazione, come nel caso in cui ricorrano i presupposti di sanatoria edilizia di cui all'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, sull'accertamento di conformità.

Il decreto semplificazioni ha solamente agevolato, con la Cila, l'inizio dei lavori senza però preoccuparsi di chi ritiene possibile accedere all'agevolazione prescindendo dalle difformità. Le imprese o i tecnici interessati potrebbero agire per accaparrarsi il lavoro senza fornire le informazioni necessarie al cittadino visto che le responsabilità sugli abusi rimarrebbero in capo ai proprietari degli immobili.

Proprietari che potrebbero anche essere diversi da chi intende richiedere oggi l'agevolazione, qualora gli immobili fossero già stati compravenduti, anche più volte, dato che non sono gli atti notarili a dare la legittimazione di conformità urbanistica, quanto meno sotto un profilo sostanziale che, in realtà, è quanto di fatto interessa a colui che intende acquistare un immobile quale "bene economico" e non come la sintesi di un ammasso di materiali che lo costituiscono e, quindi, privo di qualsivoglia valore.

Un aspetto che potrebbe porre diversi cittadini, poco inclini alla materia urbanistica, in serie difficoltà nel momento in cui si trovassero coinvolti in spese di





riqualificazione per immobili con difformità urbanistiche e dover rispondere penalmente degli abusi.

Nel merito del decreto semplificazioni ci sono Regioni che prevedono, al momento della presentazione della Cila, la dichiarazione del tecnico incaricato sullo stato legittimo dell'immobile in apposito allegato.

Senza tale dichiarazione i comuni non accettano la Cila.

Pertanto, in queste realtà il decreto semplificazioni è tuttora inefficace in termini di semplificazione e sperequativo. La disciplina urbanistica tende, inoltre, ad essere sempre più stringente e sarebbe pertanto più conveniente per tutti ragionare per soluzioni politiche, in termini di abusi, non solo per riqualificare energeticamente ma anche per impedire compravendite immobiliari con difformità ed incongruenze urbanistiche consentite allo stato sulla base del solo rispetto della validità formale dell'atto.

Il problema è reale, a prescindere dai proprietari o degli stessi tecnici che a suo tempo non hanno prestato attenzioni nell'edificazione dei fabbricati.

Non sappiamo fino a che punto convenga far finta di niente o se, al contrario, valga la pena pensare di porre rimedio a una situazione caratterizzata da pericolosa incertezza.

Laddove i comuni accettassero la Cila senza l'asseverazione del tecnico sulla conformità dell'immobile, come previsto dal decreto semplificazioni, i proprietari che faranno richiesta potrebbero ritrovarsi coinvolti in problematiche di non poco conto a lavori avviati, vedendosi respingere la richiesta del Superbonus con imprese e materiali da pagare, senza considerare il concreto rischio, come si è detto, di subire sanzioni amministrative pecuniarie e penali.

5

Roma, 22 giugno 2021

Il presidente
Santino Taverna



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it