

## DISEGNO DI LEGGE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 MARZO 2014

Audizione CNR del 16 aprile 2014

### OSSERVAZIONE E PROPOSTE del CNR

Il CNR, con esclusivo riferimento alle proprie specificità e competenze e a seguito di un'attenta lettura del disegno di legge e della relativa documentazione di supporto ritiene che lo stesso testo di legge possa essere meglio specificato con le ormai improcrastinabili necessità di efficientamento energetico e miglioramento o adeguamento sismico considerando anche, in quest'ultimo caso, il fatto che tutta l'Italia è ormai classificata in zona sismica, anche attraverso il coordinamento con altre leggi già vigenti e/o in itinere.

- 1) Tra gli **Obiettivi** del Governo contenuti nel disegno di Legge "Conversione in legge del decreto-legge 28 marzo 2014, n.47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" figurano, tra gli altri:

Un programma straordinario

- a) di realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica
- b) di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente

[copertura attraverso il ricavato dell'alienazione del patrimonio residenziale pubblico]

2) **Quadro normativo:**

Mancano i riferimenti alle leggi per sgravi irpef su miglioramento energetico e miglioramento sismico

#### **LEGGE DI STABILITA' 2014 - MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO SISMICO**

*La Legge di Stabilità 2014 (vedi documento completo da Gazzetta Ufficiale a lato) comprende la detrazione Irpef ed Ires del 65% sugli interventi di miglioramento e adeguamento sismico sia per le abitazioni principali che per le costruzioni adibite ad attività produttive, purché ricadenti in zona sismica 1 e 2 secondo a classificazione dell'O.P.C.M. 3274 del 2003. Nello specifico, sono compresi nella detrazione:*

- *miglioramenti ed adeguamenti sismici, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali;*
- *redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio (valutazione di sicurezza statica, vulnerabilità sismica, progettazione interventi);*
- *interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione (ad esempio relazione geologica, campagna di prove sui materiali, ecc.).*

*Condizione necessaria per usufruire della detrazione è che gli interventi siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano interi edifici (se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari).*

*Le regole sono simili a quelle per le ristrutturazioni edilizie, con un primo scaglione che consente una detrazione del 65% per le ristrutturazioni effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2014, e un secondo scaglione per detrazioni del 50% dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.*

*Per sfruttare lo sconto fiscale garantito dalla Detrazione 65%, gli interventi di ristrutturazione e di adeguamento sismico devono essere pagati tramite bonifico bancario parlante, che riporta una serie di dati fondamentali (riferimenti normativi, ordinante del bonifico, beneficiario, ecc.).*

*Tale provvedimento costituisce un'estensione temporale del Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013 che ha introdotto la detrazione di cui sopra fino al 31 dicembre 2013.*

### **DECRETO SVILUPPO - DETRAZIONI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

*Dall'entrata in vigore del Dl Sviluppo la detrazione per il recupero edilizio passa dal 36% al 50% e il tetto di spesa passa da 48.000 a 96.000 euro. Restano in vigore tutte le altre regole, dalla rateazione in 10 anni del bonus all'elenco delle opere agevolabili contenuto nell'articolo 4 del Dl 201/2011. Tutto questo, però, terminerà il 30 giugno 2013.*

*Le spese per il risparmio energetico prima detraibili al 36% ora sono detraibili al 50% con tetto di spesa di 96.000 euro e vengono sempre qualificate come interventi «relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia».*

*Fino al 31 dicembre 2012 è invece possibile continuare a ottenere il 55% della detrazione per le spese pagate per opere e impianti mirati al risparmio energetico in base alla normativa oggi vigente relativamente alla detrazione del 55% stessa, cioè con i limiti obbligatori del raggiungimento del risparmio del 20% rispetto ai valori stabiliti nell'allegato C, numero 1, tabella 1 di cui al Dlgs 192/2005.*

*Dal 1° gennaio 2013, per il recupero edilizio, le spese continuano ad essere detraibili al 50% nel limite di spesa di 96.000 euro. Per interventi ex 36%, cioè «relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia», il limite è di 96.000 euro e la detrazione massima è del 50%, cioè 48.000 euro.*

*Le opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.*

*Per le spese pagate a partire dal 1° gennaio 2013 per opere e impianti mirati al risparmio energetico in base alla normativa oggi vigente relativamente alla detrazione del 55%, cioè con i limiti obbligatori del raggiungimento del risparmio del 20% rispetto ai valori presenti nell'allegato C, numero 1, tabella 1 del Dlgs 192/2005, cambia il tetto di spesa mentre i vari limiti di detrazione (si veda la tabella qui sotto) restano uguali e rappresentano il 50% della spesa stessa.*

*Dal 1° luglio 2013, per il recupero edilizio tornano ad essere applicate le regole vigenti all'entrata in vigore del Dl Sviluppo, cioè il tetto di spesa a 48.000 euro e la detraibilità al 36% delle spese sostenute.*

*Per il risparmio energetico tornano in vigore le vecchie regole, in via retroattiva grazie al Dl Sviluppo: quindi, ci sarà la detrazione del 36% per le sole spese sostenute «per interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia».*

*Scompaiono per sempre, invece, la detrazione del 55% ed i limiti agli interventi a essa legati. Comunque, la convenienza all'utilizzo di questa detrazione era già stata fortemente mitigata a partire dall'entrata in vigore del Dl Sviluppo, dato che gli interventi legati al risparmio energetico venivano agevolati al 50% e la casistica era meno restrittiva.*

#### **8) Verifica dell'esistenza di progetti di legge vertenti su materie analoghe all'esame del Parlamento e relativo stato dell'iter**

..... omissis...

**A.C. 281** "Modifiche all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n.449, e altre disposizioni per l'estensione degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio alla manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari e alla manutenzione

ordinaria e straordinaria, alla riqualificazione energetica e alla sicurezza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, da assegnare

#### ANALISI DI IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE (A.I.R.)

SEZIONE 5 - Giustificazione dell'opzione regolatoria proposta e valutazione degli oneri amministrativi e dell'impatto sulle PMI

D) ....omissis....

.... si è ritenuto di esplicitare che l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, debba avvenire, fra l'altro, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, sempre in tale direzione, si è disposto riguardo al piano da 560 milioni di euro destinato a recuperare alloggi di edilizia residenziale pubblica, decidendo di investire, quando ciò è possibile, più nel recupero dell'esistente che nella realizzazione di nuove costruzione

**Si concorda sul fatto che l'aumento dell'offerta abitativa debba, e possa, essere fatta senza ulteriore consumo di suolo considerando l'elevata consistenza di patrimonio edilizio esistente sotto-utilizzato, o non utilizzato, spesso per vetustà, cattiva manutenzione, e mancanza di sicurezza**

#### TESTO LEGGE

**Art. 3, comma 1, lettera a) ultimo capoverso :**

*“Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate a un programma straordinario di realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente.”*

**Si ritiene essenziale rendere obbligatoria l'applicazione di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento o adeguamento sismico tenendo anche conto delle altre leggi vigenti sopra richiamate [“Legge di stabilità” e “Decreto sviluppo”]. Sarebbe quindi opportuno un “coordinamento con tali provvedimenti di legge: in sostanza, dato un obiettivo (ad esempio quello di “realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente”) far confluire su di esso le risorse provenienti da diversi dispositivi di legge.**

**Art. 4. – comma 1**

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali, d'in-tesa con la Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto un Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili.

**Si ritiene applicabile anche in questo caso (alloggi IACP) la stessa logica sopra enunciata, prevedendo anche, nell'uno e nell'altro caso, la redazione di “Linee Guida” ad hoc [che potrebbero essere elaborate dal CNR] per garantire una uniformità di procedure, tecniche e qualità degli interventi.**

**A solo titolo di esempio e per fornire anche un riferimento ai possibili costi stimati per l'efficientamento energetico e miglioramento sismico, specie sull'edilizia esistente che presenta certamente più complessità rispetto alle nuove edificazioni, si riporta quando segue:**

- **realizzazione “cappotto” (fornitura e posa in opera) con spessore di cm.3 = 52,00 euro/mq. per spessori superiori va aggiunto un costo di 2,85 euro per centimetro in più (oltre iva)**

- smontaggio tetto in cemento armato e realizzazione di tetto in legno ventilato ed isolato termicamente 50,00 + 400,00 = 450,00 euro/mq. (oltre iva)
- fornitura e posa in opera di tiranti metallici, circa 90,00 euro/ml. mediamente

....omissis

#### **Art.4 – comma 5.**

Per l'attuazione degli interventi previsti dal comma 4, a decorrere dall'esercizio finanziario 2014 e fino al 31 dicembre 2017, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un Fondo, denominato «Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari», nel quale confluiscono le risorse, non utilizzate relative alla seguenti autorizzazioni:

- a) dell'articolo 36, della legge 5 agosto 1978, n. 457, relativamente all'articolo 2, lettera f) e all'articolo 3, lettera q) della medesima legge n. 457 del 1978;
- b) dell'articolo 3, comma 7-bis, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;
- c) dell'articolo 22, comma 3, della legge 11 marzo 1988, n. 67.

**Da questo fondo si potrebbero attingere le risorse (abbastanza contenute) per elaborare le Linee guida alle quali si è fatto cenno sopra e per finanziare ricerche specifiche per tecniche innovative di efficientamento energetico e miglioramento sismico a cura del CNR, in particolare per l'edilizia esistente, soprattutto quella all'interno dei centri storici, che presenta problematiche tecniche, ambientali e paesaggistiche affatto particolari, ancora oggi non risolte.**

**Art.8 – si ritiene che la delibera CIPE che individua i centri ad alta densità abitativa per le previste agevolazioni, queste possano essere estese anche ai nei comuni dove si sono verificati danni per eventi calamitosi.**

#### **Art.10, comma 4.**

Il presente articolo si applica nei comuni di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003 al patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili non ultimati e sugli interventi non ancora avviati provvisti di titoli abilitativi rilasciati entro il 31 dicembre 2013 ovvero regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data e vigenti alla data di entrata in vigore del presente decreto.

5. Ai fini del presente articolo sono ammessi interventi di:

- a) ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico;
- b) sostituzione edilizia mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma o diversa localizzazione nel lotto di riferimento, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;
- c) variazione della destinazione d'uso anche senza opere;
- d) creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali, in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie complessiva comunque ammessa;
- e) creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

#### **Art.10, comma 7**

Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto e comunque anteriormente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio di pertinenza, i comuni approvano i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia e determinano le superfici complessive che possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, per le medesime finalità di intervento, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici, nonché di quelle vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**Art.10, comma 8**

Gli interventi di cui al comma 5 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta e possono essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi ed alle destinazioni d'uso, nel rispetto delle norme e dei vincoli artistici, storici, archeologici, paesaggistici e ambientali, nonché delle norme di carattere igienico sanitario e degli obiettivi di qualità dei suoli. Gli interventi sono regolati da convenzioni sottoscritte dal comune e dal soggetto privato con la previsione di clausole sanzionatorie per il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso.

**Art.10, comma 9**

I progetti degli interventi di cui al comma 5, ad eccezione di quelli di mutamento di destinazione d'uso senza opere, devono comunque assicurare la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, tramite impianti alimentati da fonti rinnovabili, nel rispetto delle quote previste ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, allegato 3.

**Anche i precedenti commi dell'articolo 10 sono coerenti con quanto proposto dal CNR con riferimento alle linee guida e alla definizione di tecniche innovative**