



**CNA**  
**PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

**Modulo CILA superbonus 110%**

# **SUPER BONUS 110%**

d.l. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020 e  
d.l. 77/2021 convertito nella [legge n. 29 luglio 2021, n. 108](#)  
(G.U. n. 81 del 30 luglio 2021)

**REGIONE UMBRIA R.P.T. 15 ottobre 2021**

Per gli Italiani il mattone da sempre costituisce uno dei maggiori investimenti e fonte di risparmio e di ricchezza, non a caso la percentuale di cittadini che abitano in una casa di proprietà

- in Italia è pari al **72,9%**,
- In Germania il **51,9%**,
- In Francia il **64,1%**
- Nel Regno Unito il **63,5%**

La maggior parte della nostra ricchezza sta quindi nelle case che possediamo, per un totale di circa **5.400 miliardi di euro**.

Il patrimonio edilizio italiano però, a causa della difficoltà ad eseguire interventi di manutenzione negli ultimi anni, è entrato in un ciclo di obsolescenza crescente perdendo una importante percentuale del suo valore, si pensi che dei **12.187.698 edifici residenziali** censiti dall'Istat nel 2011, sono stati realizzati:

- **1.832.504 sono antecedenti al 1918**
- **1.327.007 tra il 1919 e il 1945**
- **1.700.836 tra il 1946 e il 1960**
- **2.050.833 tra il 1961 e il 1970**
- **2.117.651 tra il 1971 e il 1980**
- **1.462.767 tra il 1981 e il 1990**
- **881.017 tra il 1991 e 2000**
- **825.083 tra il 2001 e il 2011**



Ovvero

- **oltre nove milioni (il 74%)** sono stati costruiti **prima del 1980**;
- **sette milioni (il 56,7%)** hanno **più di 50 anni**.
  
- Più della metà delle abitazioni sono state realizzate **prima del 1970**.

Un patrimonio quindi da rigenerare, realizzato per la maggior parte prima delle normative antisismiche, prima delle normative di contenimento energetico e prima delle norme sull'accessibilità per i disabili.

## Come incide questo nel quadro economico nazionale?

Con riferimento ai dati del 2017, il comparto delle costruzioni e il suo indotto rappresentava in Italia oltre il **6% dell'occupazione** e il **10% del PIL** (circa 167 miliardi di euro).

Questo settore fondamentale per l'economia nazionale, nel decennio tra il 2008 ed il 2017, ha subito una forte crisi; avvertita non solo in Italia, ma in tutto il continente Europeo.

## L'occupazione nel settore delle costruzioni,

in Europa, si è ridotta di **3,4 milioni di unità**.

Nello stesso periodo, in Italia si sono persi **539.000 posti di lavoro (-28%)**.

Si è passati da 1,9 milioni di addetti a 1,4 milioni, con forti differenze territoriali: in Sicilia ad esempio si è persa quasi la metà dei posti di lavoro, in Liguria solo il 4%.

Mentre i paesi europei hanno cominciato a registrare un discreto aumento degli occupati nel settore edile già dal 2015; il nostro paese segnava invece un timido aumento degli occupati solo dal 2017 (circa 5.000 unità).

**In questo scenario un ruolo determinante è stato giocato dagli incentivi fiscali.**

Gli investimenti in ristrutturazioni favoriti dai primi incentivi fiscali sono passati dai **9,4 miliardi** del 2008 a **28,1 miliardi** del 2017.

Dal 2008 al 2017 sono stati investiti in manutenzione straordinaria circa **701 miliardi di euro** di cui 218 (31%) incentivati e 483 (69%) non incentivati, riuscendo a garantire il mantenimento di non meno di **300.000 posti di lavoro** annui.

L'Osservatorio Statistico dei Consulenti del Lavoro ha appurato che **un miliardo di incentivo genera 2,29 miliardi di domanda aggiuntiva e 1,22 miliardi di indotto;**

**ogni miliardo** speso nel settore delle costruzioni **crea dai 15.000 ai 18.000 posti di lavoro;**

10-12mila direttamente nel settore delle costruzioni e il restante nell'indotto.

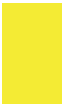

L'effetto moltiplicativo degli incentivi in tale mercato è dunque strategico e fondamentale dal punto di vista dei consumi e dell'occupazione.



## A causa degli effetti della pandemia da Covid-19

**nel 2020** il settore delle costruzioni, che in quel momento evidenziava come si è detto una timida ripresa, ha subito un ulteriore decremento del **10,3%** rispetto all'anno precedente. In Italia,

L'indotto ha subito perdite ancora più pesanti, l'Osservatorio Previsionale sull'Industria delle Piastrelle di Ceramica ha stimato ad esempio un crollo del 13,6%.



Per invertire questa tendenza, e sulla scorta dei risultati già riscontrati con gli incentivi per le ristrutturazioni, per l'eco bonus e il sisma bonus è maturata

## **la geniale idea del superbonus 110%**

che ha già portato per il triennio 2021-2023 ad una previsione di crescita per il comparto delle costruzioni mediamente del 7% nel settore privato e del 10% nel settore pubblico (con tendenza attuale al rialzo).



## L'ABI (Associazione Bancaria Italiana)

Nel novembre 2020 pubblica un opuscolo con :

- **INDICAZIONI METODOLOGICHE PRELIMINARI SULLE MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'EFFICIENZA ENERGETICA E DELLA QUALIFICAZIONE SISMICA DEGLI EDIFICI NEL VALORE DI MERCATO**

La tematica era stata già affrontata nelle “Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” (30 novembre 2018)

Lo scopo di questa seconda guida elaborata dal Tavolo Tecnico, è quello di favorire a livello nazionale il processo in atto di riqualificazione del patrimonio immobiliare, volto a contrastare i cambiamenti climatici attraverso un miglioramento dell’efficienza energetica del patrimonio immobiliare ed a promuovere gli investimenti nella ristrutturazione degli immobili,

**al fine anche di incrementarne il valore di mercato e stimolare la crescita economica e sociale del Paese –**

tra gli interventi da attuare è stato considerato di significativa rilevanza avviare un approfondimento volto ad individuare una metodologia nell’ambito degli “standard di valutazione nazionali ed internazionali”, finalizzata a valorizzare, nella stima degli immobili, le caratteristiche di efficienza energetica e di contenimento dal rischio sismico e idrogeologico.

## La via intrapresa con il superbonus, nonostante i problemi,

sta cambiando in meglio la struttura dei nostri studi professionali e sta facendo crescere in numero e in qualità le nostre imprese edili.

I nostri studi professionali non sono all'altezza della competizione internazionale. Lo studio medio di architettura è composto da 1,4 unità e l'evoluzione dello studio professionale verso il nuovo modello previsto dalla Legge di Stabilità 2012 ([Legge n.183/2011](#)) ovvero la STP (Società Tra Professionisti) di fatto non è mai riuscito a decollare.

## Le imprese edili italiane,

nel confronto con quelle dell'Unione europea, si caratterizzano per la loro piccola dimensione. In media, nel 2017, in Italia si contavano **2,6 addetti per impresa** contro i **3,6 addetti nella media europea**.

Nel Regno Unito sono 4,4, in Germania 6,3. In Italia solo **80 grandi imprese** sono attive nelle costruzioni, e occupano **52.000 addetti**. Queste sono le uniche che possono, per la loro organizzazione, competere nel mercato internazionale. Nel **Regno Unito sono 309 (289.000 addetti)**, in **Germania 262 (152.000 addetti)**, in **Francia 229 (310.000 addetti)**, in **Spagna 119 (108.000 addetti)**.

Anche il livello di istruzione medio degli addetti nell'edilizia è molto basso. Nel 2017 il 55,1% ha conseguito al massimo la licenza media, il 40,8% il diploma e solo il 4,1% è laureato. Il basso livello di istruzione si riflette sul livello di qualifica professionale: solo il 13,5% infatti svolge professioni altamente qualificate. Ciò non aiuta ad aumentare la produttività e a costruire un tessuto capace di rendersi competitivo in scala europea ed internazionale

## Tutto bene quindi? **Non proprio:**

I dati che pubblicava ENEA il 17 maggio 2021 riguardanti le statistiche sul Superbonus 110% **ne sancivano il fallimento**: ad oltre un anno dal d.l. 34/2020 e dalla sua conversione nella legge n.77/2020 gli interventi che avevano avuto assegnato il codice identificativo univoco (ASID), a fronte di più di **un milione di condomini**, dove vivono circa 14 milioni di famiglie, erano:

**1.384 che riguardano condomini;**

**7.634 che riguardano edifici unifamiliari;**

**5.432 che riguardano unità immobiliari indipendenti**

Cosa impediva quindi alle centinaia di migliaia di condomini italiani, che come si è visto ne avrebbero un improrogabile bisogno, di beneficiare degli importanti investimenti messi a disposizione anche dalla Commissione Europea *“A Renovation Wave for Europe”* per riqualificare il patrimonio immobiliare europeo?

L'Italia con il “Superbonus 110% ha recepito la strategia comunitaria, implementando ed intensificando le agevolazioni preesistenti riguardanti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione energetica degli edifici, beneficiando anche degli investimenti pubblici derivanti dal *“Next Generation EU”*, non è però riuscita, almeno fino ad ora, a superare le problematiche derivanti dalla nostra assurda burocrazia e dalla cronica inefficienza dei nostri uffici pubblici.



Il problema irrisolto delle piccole difformità dall'assentito dei fabbricati:  
accertamento di conformità e problema della doppia conformità (art. 36 DPR 380/2001)

## LO STATO LEGITTIMO



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia



**A SEGUITO MODIFICHE DEL DECRETO LEGISLATIVO  
SEMPLIFICAZIONI**

## Come si dimostra lo stato legittimo degli immobili?

### Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, **le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.**

La legge sulle semplificazioni interviene sull'art. 9-bis introducendo il comma 1-bis

## Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili (testo aggiunto dalla legge semplificazioni)

**1-bis)** Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

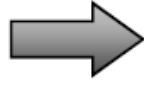
## DPR 380/2001 - Disposizioni fiscali

### Art. 49 (L) Disposizioni fiscali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

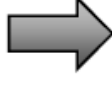
1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.** Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.



# LE TOLLERANZE



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia



A SEGUITO MODIFICHE DEL DECRETO LEGISLATIVO  
SEMPLIFICAZIONI

## Art. 34 -bis (Tolleranze costruttive)

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.**
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

## Il tema delle tolleranze costruttive

**il limite del 2 per cento** risulta oggi più che accettabile per le nuove o recenti costruzioni.

Oggi abbiamo a disposizione strumenti di misurazione che hanno margini di errore al disotto del decimo di millimetro.

50 anni fa si misurava con la rotella metrica e il filo a piombo. Misurare oggi un fabbricato costruito con tali modalità servendosi di un distanziometro elettronico renda la tolleranza del 2% assolutamente non risolutiva.

Forse applicando una percentuale più alta ai fabbricati più datati nel tempo (5% e 3%) forse farebbe uscire una grande percentuale di immobili dallo stato di illegittimità in cui si trova, a volte a causa di misurazioni a ribasso.

**E quindi il grande passo con il comma 13-ter dell'art.119 del Decreto Rilancio**

## **modifiche D.L. 77 del 31.05.2021 (Decreto semplificazioni 2021) all' Art. 119**

### **Comma 13-ter.**

*Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e sono realizzabili mediante **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**. 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. **La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo** di cui all' articolo 9-bis, comma I-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'**articolo 49** del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:*

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

**Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**

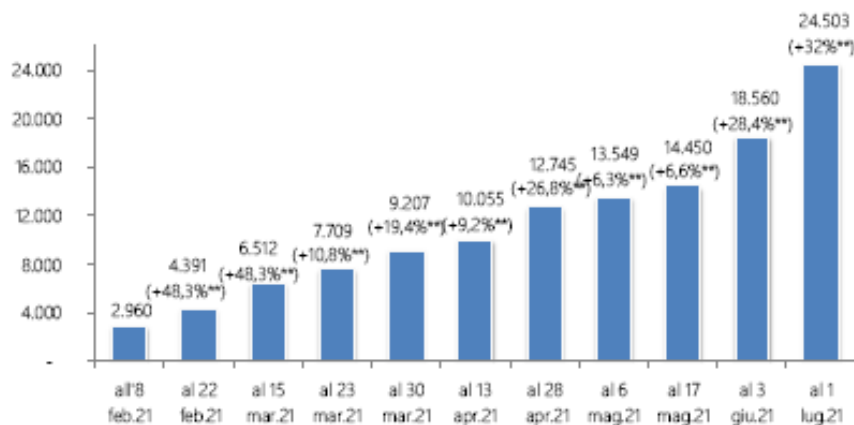


## SUPERBONUS 110%: OLTRE 24MILA INTERVENTI PER QUASI 3,5MLD

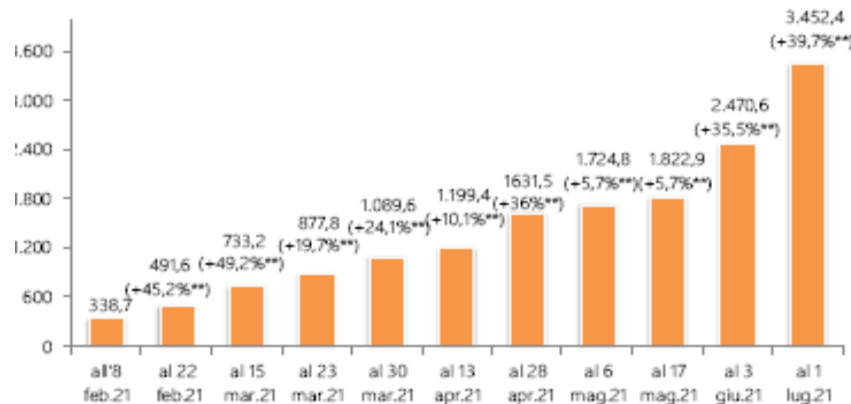
In tal senso, il forte “*appeal*” della misura continua ad essere pienamente osservabile nel mercato attraverso i **dati del monitoraggio Enea-Mise**.

**Al 1 luglio 2021, risultano 24.503 interventi legati al Superbonus per un ammontare corrispondente di quasi 3,5mld di euro. Rispetto alla precedente pubblicazione del 3 giugno, si osserva un ulteriore significativo aumento del 32% in termini di numero e del 39,7% nell'importo.**

SUPERBONUS - Interventi\* (numero)

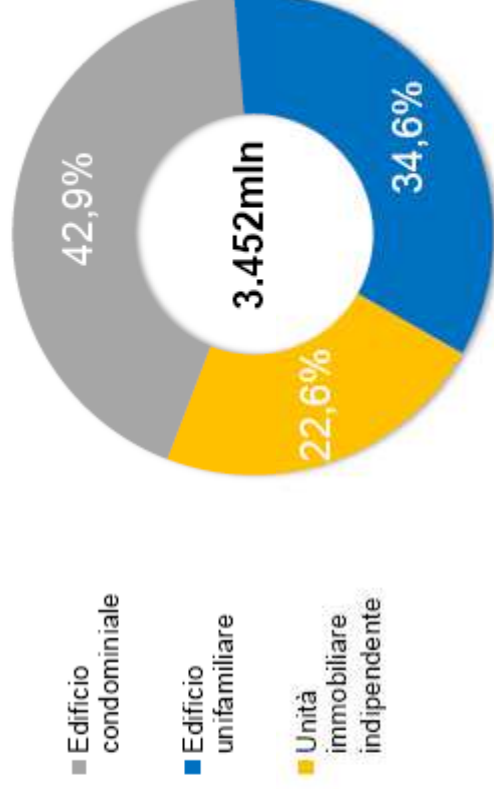
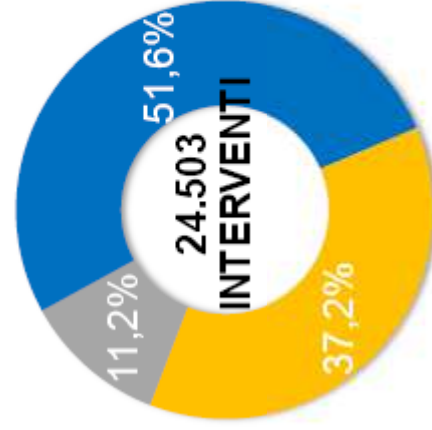


SUPERBONUS - Interventi\* (importi in mln€)



## SUPERBONUS - INTERVENTI\* PER TIPOLOGIA DI EDIFICIO

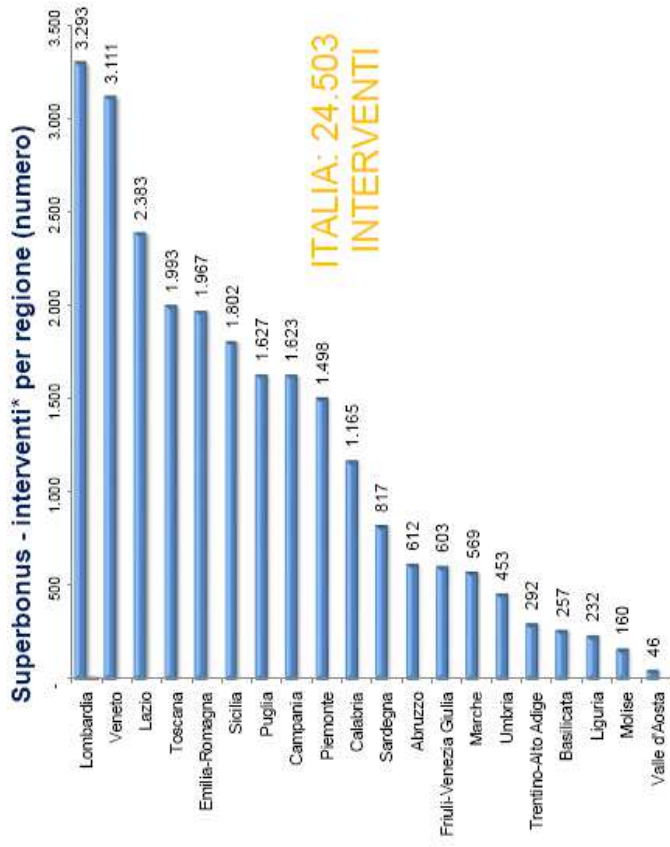
Composizione %



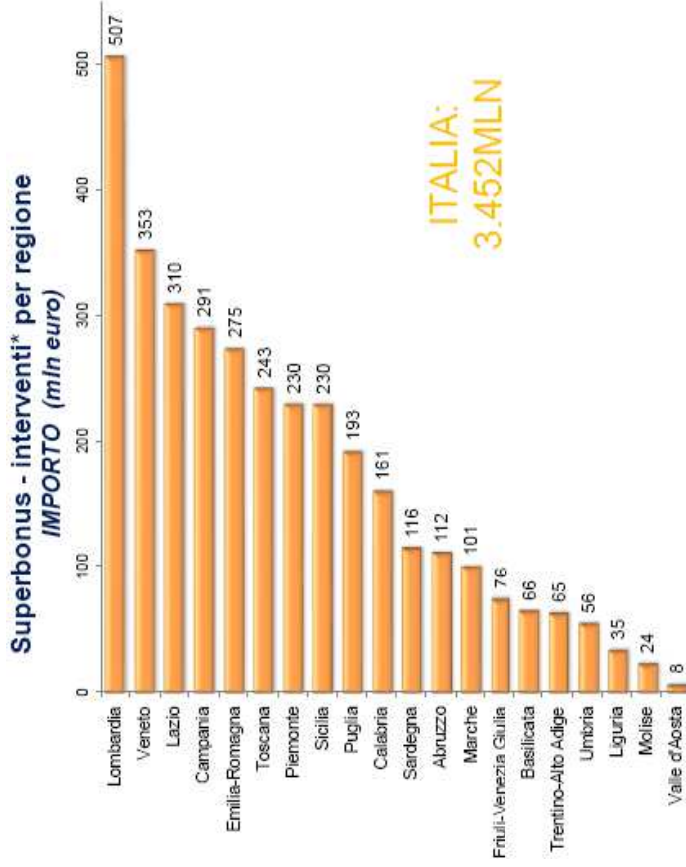
\*interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 1 luglio 2021  
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico



CNA  
PPC  
CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



\*Interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 1 luglio 2021  
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico



\*Interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 1 luglio 2021  
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Guardando alla distribuzione regionale si evidenziano nelle prime posizioni Lombardia Veneto e Lazio, seguiti a breve distanza, dalla Toscana. Da rilevare anche le **buone performance di quattro regioni meridionali, quali Sicilia, Puglia, Campania e Calabria, entro la decima posizione.**

**Super Ecobonus 110%**      **31 agosto 2021**

		Totale Nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		37.128		
Totale investimenti ammessi a detrazione		5.685.136.399,19 €		
Totale investimenti lavori conclusi ammessi a detrazione		3.910.461.424,26 €	68,8%	
Detrazioni previste a fine lavori		6.253.650.039,11 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		4.301.507.566,69 €		
<b>Condomini</b>				
N. di asseverazioni condominiali		4.844		
Tot. Inv. Condominiali		2.650.594.251,95 €	13,0%	46,6%
Tot. Lavori Condominiali realizzati		1.585.897.583,68 €	59,8%	
<b>Edifici unifamiliari</b>				
N. di asseverazioni in edifici unifamiliari		19.072		
Tot. Inv. in edifici unifamiliari		1.874.091.151,86 €	51,4%	33,0%
Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati		1.429.072.894,74 €	76,3%	
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>				
N. di asseverazioni in unità immob. indipendenti		13.212		
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti		1.160.450.995,38 €	35,6%	20,4%
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati		895.490.945,84 €	77,2%	
<b>Condomini</b>		<b>Investimento medio</b>		
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>547.191,22 €</b>		
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>98.264,01 €</b>		
		<b>87.833,11 €</b>		

## Super Ecobonus 110% 30 settembre 2021

		Totale nazionale		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni		46.195		
Totale investimenti ammessi a detrazione		7.495.428.322,63 €		
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		5.114.321.404,08 €	68,2%	
Detrazioni previste a fine lavori		8.244.971.154,89 €		
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		5.625.753.544,49 €	Onere a carico dello Stato	
<b>Condomini</b>				
N. di asseverazioni condominiali		6.406	13,9%	47,7%
Tot. Inv. Condominiali		3.572.821.825,69 €		
Tot. Lavori Condominiali realizzati		2.154.175.617,00 €	60,3%	
<b>Edifici unifamiliari</b>				
N. di asseverazioni in edifici unifamiliari		23.654	51,2%	32,2%
Tot. Inv. in edifici unifamiliari		2.412.523.730,43 €		
Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati		1.833.379.367,61 €	76,0%	
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>				
N. di asseverazioni in unità immob. indipendenti		16.135	34,9%	20,1%
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti		1.510.082.766,51 €		
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati		1.126.766.419,47 €	74,6%	
<b>Condomini</b>		<b>Investimento medio</b>		
<b>Edifici unifamiliari</b>		<b>557.730,54 €</b>		
<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>		<b>101.992,21 €</b>		
		<b>93.590,50 €</b>		

## **Il comma 13-ter**

Da una parte ha risolto il problema degli accessi agli atti, quasi impossibile presso i comuni che non si sono dotati di archivi edilizi informatici;

Tenta anche di risolvere momentaneamente e specificamente per l'applicazione del superbonus 110%, anche il problema delle piccole difformità;

Ma dall'altra, dichiarando che :

- *Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.*

**Di fatto sta “nascondendo la polvere sotto il tappeto”**

## Cosa chiedono la Rete delle Professioni Tecniche, ANCE, ANCI e tutta la filiera delle costruzioni?

L'entrata in vigore del nuovo **Testo Unico per le Costruzioni**, già consegnato alla politica nel mese di dicembre 2020 dalla commissione presso il Consiglio Superiore dei LL.PP. che avendo rivisto:

- la classificazione degli interventi edilizi
- i relativi titoli edilizi
- l'accertamento di conformità
- le tolleranze
- e introducendo l'anagrafe digitale del fabbricato

Risolverebbe alla radice i problemi finora trattati e modificherebbe un testo nato per le nuove costruzioni, con altro più idoneo a lavorare sul recupero e sull'efficientamento dei fabbricati esistenti.

Il giorno 20 luglio 2021 la Rete delle Professioni Tecniche e ANCE sono state in audizione presso l'**VIII COMMISSIONE (AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)** della Camera dei Deputati per discutere la Legge delega al Governo per l'approvazione del nuovo TUC.



*Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici*

**OGGETTO: Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M.  
28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate.**

si comunica l'istituzione della Commissione sopra menzionata che possa quindi analizzare e dare anche risposte univoche ai numerosi quesiti già pervenuti non già, e non soltanto, su aspetti riguardanti esclusivamente la capacità resistente della struttura ma, contestualmente, anche su aspetti fiscali, aspetti sul contenimento energetico delle costruzioni, aspetti su procedure di applicazione della misura fiscale e non ultimo le ricadute in ambito di protezione civile e, quindi, la pianificazione della mitigazione del rischio sismico e di gestione dello stesso in emergenza.

22 ottobre 2020



## La Commissione in parola è costituita come di seguito:

Ing Massimo Sessa (Presidente Commissione)

Arch. Mario Avagnina (componente C.S.LL.PP. e Coordinatore)

Ing. Antonio Lucchese, Arch. Maria Miano, Ing. Simone Puggelli (componenti C.S.LL.PP.)

Prof. Mauro Dolce (componente Protezione Civile e Coordinatore scientifico)

Ing. Armando Zambrano (Coordinatore R.P.T. e rappresentanze professionali)

Cons. Silvia Martino (Consiglio di Stato)

Pres. Massimo Lasalvia (Corte dei Conti)

Avv. Fernando Musio (Avvocatura dello Stato)

Arch. Loredana Campagna (componente MIT)

Dott. Raffaele Russo (componente MEF)

Dott. Enrico Esposito, Ing. Mauro Mallone (componenti MISE)

Ing. Claudio Moroni (componente Protezione Civile)

Ing. Ilaria Bertini (componente ENEA)

Prof. Antonio Occhiuzzi (componente CNR)

Dott. Antonio Dorrello, Dott.ssa Patrizia Claps, Dott. Marco Selleri (componenti Agenzia delle Entrate)  
Ing. Giovanni Cardinale, Ing. Remo Giulio Vaudano, Arch. Fabrizio Pistolesi (componenti R.P.T.)  
Ing. Nicola Massaro (Componente ANCE)  
Dir. Gianfranco Torriero (componente ABI)  
Dott. Umberto Guidoni, Avv. Simona Andreazza (componenti ANIA)

**eventuali membri supplenti:**

Dott. Raffaele Rinaldi  
Dott. Andrea Nobili

**Esperti**

Prof. Andrea Prota  
Ing. Giuseppe Rossi  
Ing. Biagio Eramo  
Dott. Nicola Spinelli

La commissione, così composta, potrà essere integrata in qualsiasi momento anche con i soggetti la cui partecipazione, per specifiche competenze, si rendesse necessaria a conseguire gli obiettivi prefissi.

**Quesito 1**  
**INTERVENTI STRUTTURALI SU AGGREGATI EDILIZI.**

Premesso che quanto segue si pone in continuità con il precedente parere 3/2021 di marzo 2021, espresso da questa Commissione, costituendone un'ulteriore specificazione riferita agli aggregati edilizi in generale e, in particolare, agli interventi realizzati nei centri storici, con riferimento all'Art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 comma 1 lett. i), focalizzando l'attenzione sulla parte che riguarda le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali relativi ad interventi di adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici e, ove riguardino i centri storici, impongono l'esecuzione di tali interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, la Commissione e del parere che quanto riportato all'interno del testo normativo prima citato, debba essere riletto e interpretato, attualizzandolo e rendendolo aderente alle definizioni contenute all'interno della Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 punto 8.7.1. e punto C8.7.1.3.2 della Circolare n. 7 C.S.LL.PP. 21/01/2019.

Si ritiene cioè che il riferimento a progetti unitari possa essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme. Per maggior chiarezza si richiama la definizione di "unità strutturale (US)" chiaramente individuabile, secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1), in quella porzione di aggregato che "... dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi". Tale concetto è stato più estesamente esplicitato nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, secondo la quale "L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuare, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costituiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse."

Occorre anche evidenziare che intervenire sugli aggregati in maniera organica, anche in considerazione del frazionamento delle proprietà che interessano tali realtà, pone seri limiti di applicazione del sismabonus o supersismabonus senza poter ottenere una diffusa prevenzione del rischio sismico che sia alla base della ratio dei benefici che le agevolazioni fiscali di cui trattasi vogliono raggiungere.

Con tale premessa, come prima richiamato e facendo anche riferimento a precedenti pareri espressi da questa commissione, la messa in atto di interventi locali, se ben realizzati, consente di raggiungere, senza dover espletare la verifica sismica complessiva dell'intero aggregato o delle singole Unità Strutturali in cui occorrerebbe tener conto anche delle interazioni con le unità strutturali adiacenti, una riduzione del rischio sismico. Occorre qui ricordare, ancora una volta, il ruolo molto importante che la cultura e la ricerca scientifica, come quella tecnica e le esperienze sul campo, assegnano agli "interventi di riparazione o locali", così come definiti al punto 8.4.1 del DM 17 gennaio 2018, che nella maggior parte delle volte risolvono quelle criticità locali che, negli edifici esistenti, in termini di danni a persone e cose, portano una favorevole e diffusa prevenzione del rischio sismico. Coerentemente con questo principio la Commissione ritiene che gli "interventi di riparazione o locali", di cui al p.to 8.4.1 del DM 17 gennaio 2018, con le precisazioni già date in altri pareri,

rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 e, in particolar modo, la loro realizzazione sia di fondamentale importanza, vista anche la relativa semplicità realizzativa, nella riduzione del rischio sismico dei centri storici costituiti da aggregati.

Gli interventi locali ammessi ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali sono quelli che privilegiano lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque consentono di migliorare la duttilità locale, così da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura.

Il ripristino o rinforzo dei collegamenti esistenti tra i singoli componenti o tra parti di essi o la realizzazione di nuovi collegamenti (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catenetranti, chiodature tra elementi lignei di una copertura o di un solaio, tra componenti prefabbricati) ricadono in questa categoria.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono quindi certamente da ritenersi ammissibili lavori del tipo di quelli di seguito richiamati:

- interventi sulle coperture, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di risegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- interventi di riparazione e ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti ecc.);

- interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, quali, ad esempio, l'inserimento di catene e tiranti, contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, il rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici, in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, il collegamento degli elementi di tamponatura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale.

In particolare, con riferimento a tale ultimo punto, a maggior chiarimento del parere del 21/10/2020, rientrano tra gli interventi agevolabili anche gli "interventi di riparazione o locali" realizzati su una "villetta a schiera" inclusi nell'elencazione esemplificativa su esposta.

Gli interventi di miglioramento (punto 8.4.2 delle NTC 2018) e adeguamento (punto 8.4.3 delle NTC 2018), e, conseguentemente, le verifiche di sicurezza da effettuare, dovranno essere riferiti alla singola unità strutturale, individuata con le modalità indicate dalle NTC 2018, anche nel caso in cui le parti soggette ad interventi non riguardassero l'intera unità strutturale. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di porzione di aggregato che prevedano l'introduzione di distacchi con la restante parte del medesimo, oltre al rispetto delle NTC 2018 e relativa Circolare applicativa, si richiama in particolare l'attenzione a quanto riportato, in merito, al paragrafo C8.7.4.1 punto 6 di quest'ultima.

Si mette in evidenza che la portata "innovativa" dei chiarimenti e delle interpretazioni sopra riportate fa salvi i comportamenti adottati in buona fede dai contribuenti.

## L'Agenda 2020-2023

intende implementare un programma di interventi di semplificazione per la ripresa seguito dell'emergenza epidemiologica volto al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- eliminazione sistematica dei vincoli burocratici alla ripresa;
- riduzione dei tempi e dei costi delle procedure per le attività di impresa e per i cittadini.

## L'Agenda per la Semplificazione

La Conferenza unificata, nella seduta del 23 novembre 2020, ha sancito l'accordo per l'approvazione dell'**Agenda per la semplificazione 2020-2023**.

L'Agenda è stata predisposta sulla base di quanto previsto dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (“Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”), convertito con la legge 11 settembre 2020, n. 120 ([cosiddetto DL Semplificazioni](#)) e individua una serie di interventi prioritari, condivisi tra Governo, Regioni ed Enti Locali, definendo obiettivi, risultati attesi, responsabilità e tempi di realizzazione, anche con il coinvolgimento dei cittadini, delle imprese e delle loro associazioni.

L'Agenda, richiamata anche dalla **Nota di aggiornamento al Documento di Economia e Finanza 2020 (NADEF)**, è focalizzata sull'emergenza e sui programmi di rilancio dell'economia e dell'occupazione, prevedendo interventi che contribuiscano a far ripartire il Paese, contando su una pubblica amministrazione più semplice, veloce e vicina ai cittadini. Nell'ambito dell'Agenda assumono particolare rilievo le azioni tese a implementare le misure del DL Semplificazioni e dell'articolo n. 264 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ("Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cosiddetto DL Rilancio).

Le attività dell'Agenda saranno realizzate in raccordo con il Piano Triennale per l'informatica nella pubblica amministrazione 2020-2022, approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 17 luglio 2020.



Il Tavolo tecnico presso il Dipartimento della Funzione Pubblica,  
coordinato dalla dott.ssa Silvia Paparo,

ha elaborato il modulo unico nazionale **CILA Superbonus** che è stato approvato dalla Conferenza Stato Regioni con l'intesa del 04.08.2021 a seguito della novella normativa introdotta dal Decreto Semplificazioni 77/2021 convertito con modificazioni nella [legge n. 29 luglio 2021, n. 108](#) (G.U. n. 81 del 30 luglio 2021).