

**Decreto-legge 21 marzo
2022, n. 21, recante
«Misure urgenti per
contrastare gli effetti
economici e umanitari
della crisi ucraina»**

DDL 2564/S

Presso le Commissioni
Finanze e Industria del Senato

**Audizione ANCE
7 aprile 2022**

Sommario

VALUTAZIONI GENERALI	2
VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DL UCRAINA.....	5
ULTERIORI PROPOSTE	8
CARO-PREZZI E IRREPERIBILITA' MATERIALI DA COSTRUZIONE – MISURE PER GLI APPALTI PRIVATI	8
MISURE PER AGEVOLARE GLI INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA.....	8
QUALIFICAZIONE IMPRESE LAVORI PRIVATI	9
PROROGA TERMINI SISMABONUS ACQUISTI AL 110%.....	10
PROROGA TERMINI 110% PER EDIFICI UNIFAMILIARI	10
PROROGA TERMINI 110% PER IACP IN CASO DI PPP	11
VALORIZZAZIONE EDILIZIA	11
ISTITUZIONE MORATORIA EX LEGE.....	12

VALUTAZIONI GENERALI

Il decreto-legge “Ucraina” (21/2022) contiene misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della grave crisi internazionale in atto in Ucraina. Misure dovrebbero rappresentare una prima ancora di salvataggio per le imprese, offrendo soluzioni efficaci al forte aumento dei prezzi delle materie prime e dell’energia registrato nelle ultime settimane.

Al momento, però, il decreto-legge non offre soluzioni efficaci alle gravissime difficoltà che sta affrontando il settore delle costruzioni.

Ciò nonostante, **accogliamo con favore l’impegno del Governo, assunto ieri nel Documento di Economia e Finanza 2022, a varare in tempi brevi nuove misure, che vadano ben oltre le soluzioni finora adottate, per fare fronte all’incremento dei prezzi nelle opere pubbliche.**

Nelle ultime settimane vi è stato un **rapido peggioramento delle condizioni del mercato delle costruzioni dovuto all’incontrollato aumento delle materie prime e alla difficoltà di reperimento delle stesse**; una **situazione resa già estremamente critica** dagli aumenti registratisi a partire da fine 2020. Ne sono la prova:

- il fatto che già nel secondo semestre 2021, 54 dei 56 materiali monitorati dal Ministero delle Infrastrutture avevano superato la soglia di allarme quando negli ultimi 20 anni era successo al massimo per 4 o 5 materiali;
- il recente studio della Corte dei Conti sugli ostacoli che limitano il settore delle costruzioni -ed in particolare l’attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)- dove al primo posto figura il costo e la scarsità dei materiali con livelli di criticità mai toccati negli ultimi 40 anni.

La situazione ha ormai raggiunto un tale livello di allarme da mettere in serio pericolo la realizzazione delle opere pubbliche in Italia ed in particolare quelle previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza: l’acciaio è quasi irreperibile, la produzione dell’asfalto si sta fermando, l’alluminio scarseggia e tutte le altre materie prime stanno registrando aumenti insostenibili per le imprese.

A fronte di questo scenario che peggiora di giorno in giorno, le imprese di costruzioni sono in forte apprensione.

Le misure sin qui adottate sono molto limitate e hanno tempi di attuazione lunghissimi, incompatibili con l’emergenza del momento.

Anche la norma contenuta nell’articolo 23 del decreto -legge e relativa alla revisione dei prezzi **non appare né efficace né risolutiva per le imprese.**

Infatti, l’anticipazione delle risorse prevista non è a favore di queste ultime, ma delle sole committenti, per le quali, peraltro, la norma non stabilisce nemmeno un termine massimo entro il quale procedere ai pagamenti delle compensazioni. L’assenza di tale indicazione vanifica il senso stesso dell’anticipazione, che dovrebbe, in ultima analisi, sostenere le imprese che, dopo molti mesi, ancora non hanno ottenuto i riconoscimenti dovuti per gli extracosti subiti.

Inoltre, non può tacersi la delusione per l'improvviso **stralcio dal testo della previsione** più importante per le imprese che avrebbe consentito di sospendere o prorogare i cantieri in corso, concedendo la causa di **forza maggiore** per gli insostenibili rincari in atto.

La soluzione prescelta appare inadeguata a fronteggiare in modo efficace gli effetti devastanti degli aumenti in corso.

Il forte rincaro dei materiali da costruzione incide negativamente anche sul **settore privato** dove sono necessarie alcune misure immediate che peraltro non comportano aggravii per la finanza dello Stato.

A tal fine, in parallelo al settore pubblico e nell'ottica di offrire una tutela e una salvaguardia ai contratti di appalto tra privati, per i quali il caro materiali e le difficoltà di approvvigionamento hanno fortemente alterato il sinallagma contrattuale, sarebbe opportuno **riconoscere espressamente l'esimente della forza maggiore**, e soprattutto il **principio della rinegoziazione delle condizioni contrattuali divenute eccessivamente onerose**.

Occorrerebbe, altresì, prevedere una **proroga automatica dei termini di validità dei titoli edilizi**, delle convenzioni urbanistiche, delle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali nonché, coerentemente, anche dei termini di pagamento del contributo di costruzione.

Bisognerebbe, inoltre, considerare la facoltà per i privati di chiedere alle pubbliche amministrazioni la **riattualizzazione degli impegni assunti nell'ambito degli strumenti di programmazione e pianificazione negoziata** e, comunque, in genere, delle convenzioni urbanistiche.

Accanto a queste misure emergenziali sarebbe necessario offrire, nel contempo, una risposta concreta al bisogno di **trasparenza, correttezza, affidabilità** nell'ambito dei lavori di riqualificazione degli edifici che usufruiscono dei relativi **incentivi fiscali**.

Ciò implica la necessità di imporre che questo tipo di lavori, soprattutto se di un certo importo, siano affidati esclusivamente a operatori qualificati che rispettino, tutti, le stesse regole e che pongano al primo posto la salute e la sicurezza dei lavoratori analogamente peraltro a quanto avviene per i lavori privati di ricostruzione delle aree terremotate.

La necessità di imporre **l'obbligo di qualificazione SOA** per le imprese che eseguono questo tipo di lavori risiede nella natura pubblica delle risorse impiegate che rende necessario distinguere le imprese affidabili e organizzate da quelle improvvisate.

I fenomeni inflattivi in atto e le conseguenti difficoltà di approvvigionamento delle materie prime stanno anche impedendo il rispetto delle tempistiche dei **cantieri Superbonus al 110%**.

Si tratta per lo più di interventi di riqualificazione degli edifici esistenti in ottica strutturale e sostenibile, incentivati dalla possibilità di fruire dei bonus fiscali, i cui termini di applicazione, per talune fattispecie, mal si conciliano con l'attuale situazione di emergenza generata dal "caro materiali".

- Particolari difficoltà si registrano nello specifico per quelle ipotesi per cui l'agevolazione viene riconosciuta solo fino al 30 giugno 2022, **quali l'acquisto di case integralmente demolite e ricostruite in chiave antisismica, nonché gli interventi su edifici unifamiliari**, i cui termini di vigenza possono arrivare al 31 dicembre 2022, solo se, al 30 giugno, sia realizzato almeno il 30% dei lavori complessivi.

- A queste fattispecie si affianca anche l'esigenza di **prorogare i termini di applicabilità delle detrazioni per gli IACP**, tenuto conto delle tempistiche connesse alle norme che disciplinano le modalità attraverso le quali tali soggetti possono affidare la realizzazione degli interventi e che ne hanno, di fatto, impedito la reale applicazione, rendendo le procedure pubbliche selettive di cui al D.Lgs 50/2016 incompatibili con gli attuali termini.

Per non vanificare del tutto l'applicazione del Superbonus, per tutte queste misure è necessario un adeguamento dei termini di scadenza.

Per rendere fattibili operazioni di **rigenerazione urbana**, bloccate dal costo fiscale di tali operazioni, è necessario prevedere una riapertura dei termini della disposizione che prevedeva, sino al 31 dicembre 2021, l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per l'acquisto di fabbricati destinati alla demolizione e ricostruzione o alla ristrutturazione, da rivendere entro 10 anni.

Per quanto concerne le misure per fronteggiare le ricadute dell'attuale situazione economica sul **piano del lavoro e dell'occupazione**, il provvedimento introduce disposizioni in materia di integrazione salariale, nella consapevolezza che si stanno determinando nel sistema produttivo situazioni di sospensione dell'attività che rendono necessario supportare le imprese e i lavoratori coinvolti e che non possono essere affrontate con gli strumenti previsti dal regime ordinario.

Tuttavia, le predette disposizioni non riescono a centrare l'obiettivo, dal momento che, per quanto riguarda specificamente i datori di lavoro rientranti nel campo di applicazione della cassa integrazione ordinaria, incidono esclusivamente sulla durata dei trattamenti e non ampliano, come invece sarebbe stato necessario, le **causali di accesso alla CIGO, ricomprendovi espressamente il caro energia e il caro materiali**.

Infine, occorre sottolineare nuovamente che la **moratoria per le PMI** istituita per affrontare le difficoltà delle imprese connesse alla pandemia è scaduta a fine 2021. È assolutamente necessario prevedere una ulteriore possibilità di sospensione nella restituzione dei finanziamenti in essere fino a fine 2022, anche in considerazione del peggioramento del contesto economico connesso alla crisi Ucraina.

VALUTAZIONI E PROPOSTE SULLE SINGOLE MISURE DEL DL UCRAINA

REVISIONE PREZZI (ART. 23)

L'articolo 23 introduce alcune misure, nella dichiarata ottica di mitigare gli effetti economici derivanti dagli aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici.

In particolare, al comma 1, viene consentito al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili (MIMS), in relazione alle domande di accesso al Fondo per l'adeguamento dei prezzi presentate - di cui all'articolo 1-septies, comma 8, DL 73/2021 - di riconoscere, nel limite complessivo del 50 per cento delle risorse del medesimo Fondo, un'anticipazione pari al 50 per cento dell'importo richiesto, nelle more che le stazioni appaltanti svolgano l'attività istruttoria relativa alle istanze di compensazione presentate dalle imprese.

Ad esito dell'attività istruttoria relativa alle istanze presentate, il MIMS potrà disporre la ripetizione totale o parziale dell'importo erogato a titolo di anticipazione, che sarà poi versato all'entrata del bilancio dello Stato, per essere successivamente riassegnato al medesimo Fondo per le compensazioni.

Al secondo comma, infine, sempre nell'ottica di fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi di alcuni materiali da costruzione, l'articolo 23 prevede un incremento di:

1. 120 milioni di euro, della dotazione del Fondo per l'adeguamento dei prezzi, previsto dall'articolo 1-septies, comma 8, del DL 73/2021, convertito nella Legge 106/2021 e
2. 200 milioni di euro, del Fondo di cui all'articolo 7, comma 1, del decreto-legge n. 76 del 2020), da destinare interamente alle compensazioni di cui all'art. 29 DL 4/2022.

Valutazione

In via preliminare, non può essere taciuto lo sgomento per lo stralcio dalla norma, avvenuto all'ultimo secondo prima della pubblicazione in Gazzetta, della previsione che avrebbe consentito di sospendere o prorogare i cantieri in corso, concedendo all'impresa la causa di forza maggiore per gli insostenibili rincari in atto.

La disposizione, presente nella bozza entrata in pre Consiglio dei Ministri, e su cui c'è stata anche un comunicato stampa della Presidenza del Consiglio, era di vitale importanza per le imprese.

Infatti, in assenza di un meccanismo compensativo rapido ed efficace e di una clausola revisionale adeguata ed in linea con le migliori esperienze internazionali, avrebbe quanto meno evitato di addossare sulle spalle delle imprese il costo dei rincari in atto.

Quella norma, sebbene migliorabile, rappresentava senza dubbio un primo passo - peraltro per periodo di tempo transitorio - per consentire alle imprese investite dal problema dell'irreperibilità dei materiali, di non abbandonare definitivamente i cantieri, ma solo di poterne chiedere legittimamente una sospensione.

La sua eliminazione appare, pertanto, poco comprensibile e impedirà di portare a termine le opere in corso e di iniziare i nuovi lavori del PNRR.

Peraltro, gli altri Paesi in Europa hanno affrontato con tempestività ed efficacia l'emergenza prezzi, adottando - già da mesi - norme che consentono di farvi fronte efficacemente e tempestivamente.

In Italia, questo sembra un obiettivo irrealizzabile, ed il complessivo quadro normativo adottato dal legislatore appare del tutto inefficace rispetto all'emergenza in atto ed inadeguato a fronteggiare adeguatamente gli effetti devastanti degli aumenti, sia per le opere ancora da affidare sia per quelle in corso di esecuzione. Basti pensare che molte imprese stanno ancora aspettando di ricevere i fondi stanziati per il primo semestre 2021, quando i costi delle materie prime erano la metà di quelli di adesso.

Inoltre, è lo stesso comma 1 della norma a confermare, indirettamente, la farraginosità e lungaggine del meccanismo compensativo previsto, ed i forti ritardi nei riconoscimenti alle imprese. Il legislatore, infatti, ha ritenuto opportuno ricorrere ad una anticipazione delle risorse, **nell'attesa che si concludano le istruttorie ancora in corso sulle istanze presentate, con ciò sancendo (per legge) il forte ritardo in essere nelle istruttorie in corso.**

Ciò premesso, va pertanto evidenziato che la soluzione introdotta non appare né efficace né risolutiva per le imprese, in quanto non è a favore di queste ultime, ma delle sole committenti.

L'anticipazione, infatti, potrà essere corrisposta solo **alle stazioni appaltanti**, come individuate al comma 7 dell'articolo 1-septies del DL n. 73/2021 ed all'articolo 25, comma 8, del DL n. 17/2022, laddove le stesse abbiano presentato l'istanza di accesso al predetto Fondo.

Si tratta, nel dettaglio, di tutti quei soggetti tenuti all'applicazione del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 50/2016) - ad esclusione dei concessionari che non sono amministrazioni aggiudicatrici per i lavori realizzati o affidati dagli stessi - che, data l'incapienza di risorse proprie, abbiano fatto istanza di accesso Fondo per l'adeguamento dei prezzi per procedere al pagamento delle compensazioni richieste dalle imprese.

Peraltro, non è stato stabilito un termine massimo entro il quale le amministrazioni debbano procedere ai pagamenti alle imprese tramite le risorse anticipate.

L'assenza di tale indicazione, quindi, vanifica il senso stesso dell'anticipazione, che dovrebbe, in ultima analisi, sostenere le imprese che, dopo molti mesi, ancora non hanno ottenuto alcunché per la compensazione degli extracosti subiti.

**DISPOSIZIONI IN
MATERIA DI
INTEGRAZIONE
SALARIALE
(ART. 11)**

Tra le disposizioni in materia di integrazione salariale introdotte dal provvedimento in esame, una norma (comma 1 dell'art. 11, alinea "11-quinquies") riguarda specificamente i datori di lavoro rientranti nel campo di applicazione della cassa integrazione ordinaria (CIGO), ivi comprese quindi le imprese edili.

Per fronteggiare nell'anno 2022 situazioni di particolare difficoltà economica, i suddetti datori di lavoro che non possono più ricorrere ai trattamenti ordinari di integrazione salariale **per esaurimento dei limiti di durata nell'utilizzo delle relative prestazioni**, possono richiedere, in deroga agli articoli 4 e 12 del D. Lgs. n. 148/2015, un trattamento ordinario di integrazione salariale per un massimo di 26 settimane fruibili fino al 31 dicembre 2022.

A tal fine, è previsto un limite di spesa pari a 150 milioni di euro per l'anno 2022.

Valutazione

Pur apprezzando l'intento del Legislatore di mettere a disposizione dei datori di lavoro misure in materia di ammortizzatori sociali ulteriori rispetto a quelle previste dal regime ordinario, si rileva che la disposizione sopra illustrata non consente di affrontare le criticità derivanti dal caro energia e dal caro materiali. Tale norma, infatti, finanzia un ulteriore periodo di CIGO per le aziende che ne avessero già esaurito i limiti massimi di durata ordinariamente previsti (ossia 52 settimane di CIGO in un biennio mobile o 24/30 mesi di CIGO e/o CIGS in un quinquennio mobile), ma non incide sulle causali di accesso a questo ammortizzatore. Queste ultime sono individuate dal DM n. 95442/2016 e nessuna di esse può essere attualmente invocata nel caso di sospensione o riduzione dell'attività produttiva determinata esclusivamente dal rincaro dei costi dell'energia e/o delle materie prime (come sta accadendo nel settore edile, in cui le imprese possono vedersi costrette a sospendere, per le predette ragioni, cantieri già in essere o a non poter avviare lavori comunque acquisiti).

Proposta

È, pertanto, indispensabile **introdurre una norma che consenta espressamente il ricorso alla cassa integrazione ordinaria nel caso di sospensione o riduzione dell'attività lavorativa determinata dal rincaro dei costi dell'energia e/o delle materie prime**. Si ritiene, peraltro, che questa misura possa trovare la sua copertura finanziaria nell'ambito dell'ordinario sistema di contribuzione per il finanziamento della CIGO, per il quale oltretutto le imprese edili sostengono l'onere più elevato.

AGEVOLAZIONE CONTRIBUTIVA PER IL PERSONALE DELLE IMPRESE IN CRISI

(ART. 12)

È stato ampliato l'ambito di applicazione dell'esonero contributivo, introdotto dalla legge di bilancio 2022 (art. 1 comma 119 della legge n. 234/2021), per l'assunzione a tempo indeterminato, nell'anno 2022, di lavoratori di qualsiasi età dipendenti da imprese per le quali sia attivo un "tavolo di crisi" presso la struttura per la crisi d'impresa del MISE.

Nello specifico, il suddetto esonero è stato esteso anche ai casi di assunzione di lavoratori licenziati per riduzione di personale dalle predette imprese nei 6 mesi precedenti e di lavoratori impiegati in rami d'azienda oggetto di trasferimento da parte delle imprese medesime.

Valutazione

Positiva

ULTERIORI PROPOSTE

CARO-PREZZI E IRREPERIBILITA' MATERIALI DA COSTRUZIONE – MISURE PER GLI APPALTI PRIVATI

Riconoscere l'esimente della causa di forza maggiore all'eventuale fermo o rallentamento dei cantieri conseguente al mancato approvvigionamento dei materiali e introdurre l'obbligo della rinegoziazione delle condizioni contrattuali divenute più onerose e impossibili da rispettare anche a fronte del caro-prezzi.

Introdurre la previsione di una proroga di novanta giorni, dei termini di inizio e fine lavori contenuti nei contratti tra privati aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori edili di qualsiasi.

DESCRIZIONE

La proposta è finalizzata a mitigare le conseguenze derivanti, sui contratti di appalto di lavori privati, dalle forti difficoltà di reperimento di molte materie prime e materiali necessari per le costruzioni e salvaguardare i contratti in essere rispetto ai quali, in conseguenza anche dell'aumento dei prezzi di acciaio, cemento, prodotti petroliferi, rame, materiali plastici e loro derivati, solo per citare i principali, risulta fortemente alterato il sinallagma contrattuale.

A tal fine è opportuno riconoscere espressamente l'esonero della responsabilità dell'appaltatore anche in relazione all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi adempimenti. Ciò, similmente a quanto era previsto per l'emergenza pandemica con il DL 6/2020.

Inoltre, al fine di salvaguardare i contratti in essere rispetto ai quali, in conseguenza delle criticità rappresentate, risulta fortemente alterato il sinallagma contrattuale, si riconosce espressamente il principio, già ampiamente riconosciuto ormai anche dalla giurisprudenza e dalla dottrina soprattutto a seguito della pandemia da Covid-19, di rinegoziare le condizioni contrattuali divenute più onerose e impossibili da rispettare.

Sarebbe altresì opportuno prevedere, analogamente era stato previsto dall'art. 103 del DL 18/2020 a causa della Pandemia, che i termini di inizio e fine lavori dei contratti di appalto tra privati siano prorogati fino ad un massimo di 90 giorni e ciò quindi anche in deroga agli accordi contrattuali e senza applicazione di penali.

MISURE PER AGEVOLARE GLI INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA

Prevedere una proroga automatica dei termini di validità dei titoli edilizi o comunque degli atti legittimanti gli interventi edilizi, nonché delle convenzioni urbanistiche comunque denominate.

Contestualmente riconoscere anche la proroga dei termini di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Riconoscere la facoltà per i privati di chiedere alle pubbliche amministrazioni la riattualizzazione degli impegni assunti nell'ambito degli strumenti di programmazione e pianificazione negoziata e comunque in genere delle convenzioni urbanistiche bilanciando la funzione economico-sociale e la remuneratività dell'operazione.

DESCRIZIONE

Il forte rincaro dei materiali da costruzione, aggravato dall'aumento dei costi dell'energia, sta ulteriormente peggiorando una situazione già critica non solo per i cantieri pubblici ma anche per tutti i cantieri edili privati tra cui in particolare quelli legati agli incentivi fiscali (Superbonus 110%, Bonus Facciate ecc.). I maggiori costi e la mancanza di materie prime rischiano di costringere le imprese a fermare i cantieri. Per tale motivo occorre intervenire per supportare le imprese prevedendo che sia introdotta una proroga automatica dei termini di validità dei titoli edilizi o comunque degli atti legittimanti gli interventi edilizi, nonché delle convenzioni urbanistiche comunque denominate e dei tempi di pagamento del contributo di costruzione. Al riguardo, sarebbe, peraltro, auspicabile che fosse sempre consentita la rateizzazione con un numero minimo di rate.

In considerazione delle profonde mutazioni del contesto economico e sociale degli ultimi anni andrebbe assicurata, inoltre, la rimodulazione degli strumenti di programmazione o pianificazione negoziata laddove i privati che li hanno sottoscritti ne facciano espressa richiesta. La crisi pandemica ed anche le forti criticità conseguenti all'eccezionale rincaro delle materie prime sono andate a sovrapporsi, peraltro, su un sistema già connotato da anni di recessione economica e conseguenti fragilità. Ciò rende necessario, anche alla luce del principio di "collaborazione e buona fede", espressamente riconosciuto dall'articolo 1, comma 2-bis della Legge n. 241/1990, un generale ripensamento, giustificato anche dei nuovi modelli di crescita e sviluppo urbano, attraverso una attenta rivalutazione dei diversi impegni assunti nell'ambito di strumenti di programmazione e pianificazione negoziata, come gli Accordi di programma o le convenzioni urbanistiche, spesso sottoscritti sulla base di un quadro economico differente e per il perseguimento di obiettivi sociali ed economici che potrebbero non essere più attuali e non garantire la convenienza dell'operazione.

QUALIFICAZIONE IMPRESE LAVORI PRIVATI

Nell'ambito degli appalti di lavori privati aventi ad oggetto interventi che usufruiscono di risorse pubbliche è fondamentale assicurare una distinzione tra imprese affidabili ed organizzate da quelle improvvisate che non garantiscono qualità e sicurezza delle lavorazioni. Occorre quindi prevedere che le imprese esecutrici si dotino, seppur con un percorso graduale, dell'attestazione SOA.

DESCRIZIONE

Tra le soluzioni che il Governo ha assunto di recente per contrastare le frodi legate al massivo utilizzo degli incentivi fiscali la grande assente è ancora una misura che consenta di affidare i lavori a imprese qualificate in modo da assicurare sicurezza e qualità dei lavori realizzati.

Gli incentivi fiscali per la riqualificazione degli edifici dovrebbero essere, invece, l'occasione, ormai ampiamente sentita da tutta l'opinione pubblica, di offrire una risposta concreta al bisogno di trasparenza, correttezza, affidabilità. Ciò significa prevedere di imporre che questo tipo di lavori, soprattutto se di un certo importo, siano affidati esclusivamente a operatori qualificati, che rispettano tutti le stesse regole e che pongono al primo posto la salute e la sicurezza dei lavoratori analogamente peraltro a quanto avviene per i lavori privati di ricostruzione, con contributi pubblici, delle aree terremotate del Centro Italia.

Si propone a tal fine di introdurre una specifica norma finalizzata a prevedere che i lavori, superiori a una certa soglia (ad esempio 258.000 euro), di cui all'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 nonché quelli ammessi ad usufruire di altre agevolazioni fiscali (cd. Eco e Sisma

bonus ordinari e Bonus facciate) siano obbligatoriamente affidati a imprese in possesso del requisito SOA a decorrere dal 1° gennaio 2023 ma con necessità di dimostrare già a decorrere dal 1° luglio prossimo di aver sottoscritto un contratto con la SOA per il rilascio della attestazione.

La ragione di queste disposizioni risiede nella natura pubblica delle risorse impiegate che rende necessario distinguere le imprese affidabili e organizzate da quelle improvvisate. Queste ultime, infatti, oltre a procurare un danno di reputazione e credibilità a tutto un settore, presentano evidenti problemi di risultato degli interventi e di sicurezza per i lavoratori impiegati.

PROROGA TERMINI SISMABONUS ACQUISTI AL 110%

L'ultima Manovra per il 2022 (legge 234/2021) ha apportato alcune modifiche alla durata del Superbonus (art.119 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n.77) che, in sostanza, è stato prorogato per i condomini civilistici, quelli in mono proprietà fino a 4 unità immobiliari e le Onlus (sino al 2023, con *decalage* sino al 2025), per le unifamiliari (per tutto il 2022, a condizione che al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 30% dei lavori), per gli interventi "trainati" eseguiti sulle unità situate all'interno dei condomini (sino al 2023, con *decalage* sino al 2025).

In particolare, l'allungamento dell'applicazione della norma per i lavori che coinvolgono edifici condominiali prende origine dalla necessità di una tempistica più estesa per la progettazione e la successiva esecuzione di interventi complessi.

Proprio per tale motivazione, amplificata dall'esplosione dell'emergenza da "caro materiali", risulta quanto mai urgente estenderne a tutto il 2022 il termine di applicazione per l'acquisto di case completamente rinnovate dal punto di vista strutturale, perché derivanti da interventi complessi di sostituzione edilizia in chiave antisismica di interi edifici (art.16, co. 1-septies, DL 63/2013-Legge 90/2013 e art. 119, co. 4, DL 34/2020-L. 77/2020, che premia gli acquirenti di 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, oltre che agli interventi complessi di sostituzione edilizia, anche a tutta la fase della successiva vendita (cioè il rogito) che deve comunque avvenire entro la scadenza dell'agevolazione, oggi fissata al 30 giugno 2022.

Pertanto, si ritiene necessario prorogare il Sismabonus per l'acquisto di case derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione nella misura del 110% per i rogiti stipulati, dopo il termine dei lavori, entro il 31 dicembre 2022.

PROROGA TERMINI 110% PER EDIFICI UNIFAMILIARI

In base all'ultima legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021), le proroghe al Superbonus 110% non sono introdotte *tout court*, ma sono state individuate in funzione del soggetto a cui viene riconosciuto il beneficio.

Se per i condomini e per gli Enti del terzo settore è prevista la proroga del 110% sino al 2023, con *decalage* sino al 2025, non altrettanto è stato riconosciuto per le persone fisiche proprietarie di singole unità immobiliari (cd. unifamiliari e "villette a schiera"), per le quali il

bonus si applica al 110% sino al 30 giugno 2022, estensibile al 31 dicembre 2022 solo nel caso in cui, al 30 giugno, sia realizzato almeno il 30% dei lavori.

Si tratta di un termine impossibile da rispettare, alla luce dell'emergenza da "caro materiali", che ha comportato il blocco delle nuove iniziative già al manifestarsi dei primi segnali ad inizio gennaio 2022.

Per la grave situazione venutasi a creare è, pertanto, necessario superare la condizione legata all'esecuzione di almeno il 30% dei lavori, prorogando il 110% sino al 31 dicembre 2022 senza alcun vincolo.

Quindi occorre prorogare il Superbonus al 110% per gli interventi agevolati eseguiti entro il 31 dicembre 2022 dalle persone fisiche su edifici unifamiliari, o su unità indipendenti situate all'interno di edifici plurifamiliari.

PROROGA TERMINI 110% PER IACP IN CASO DI PPP

L'art 119 del DL 34/2020 al comma 9 lett. c) individua tra i beneficiari delle detrazioni fiscali "gli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica". Per tali soggetti il superbonus è attualmente applicabile sino al 31 dicembre 2023, a condizione che al 30 giugno dello stesso anno siano stati realizzati almeno il 60% dei lavori.

L'esigenza di prorogare i termini di applicabilità delle detrazioni in questo caso è dettata dalle tempistiche connesse alle norme che disciplinano le modalità attraverso le quali gli IACP possono affidare la realizzazione degli interventi e che ne hanno, di fatto, impedito la reale applicazione, rendendo le procedure pubbliche selettive di cui al D.Lgs 50/2016 incompatibili con gli attuali termini.

Per questo motivo, è necessario estendere temporalmente l'applicazione del superbonus 110% sino a tutto il 2026, così da conseguire molteplici benefici a vantaggio del patrimonio immobiliare residenziale pubblico

Se da un lato, infatti, si potrebbe dare reale compimento al "*principio di efficienza energetica al primo posto*" raccomandato dalla Commissione europea, dall'altro si attenuerebbero i riflessi economici negativi che l'intero comparto edile subirebbe dal venir meno, al 31 dicembre 2023, dei citati benefici fiscali.

A ciò si aggiunga che, vista la tipologia di immobili e la proprietà pubblica degli stessi, a fronte delle risorse impiegate per il riconoscimento delle detrazioni, si avrebbe un corrispondente effetto positivo in termini di valorizzazione del patrimonio ERP.

VALORIZZAZIONE EDILIZIA

È necessario **riaprire i termini di vigenza**, quantomeno per un ulteriore triennio (sino al 2024) della disposizione (art.7 DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019) che prevedeva, sino al 31 dicembre 2021, **l'applicazione dell'imposta di registro e delle ipotecaria e catastale in misura fissa (200 euro ciascuna) per l'acquisto, da parte di imprese di costruzioni, di fabbricati destinati alla demolizione e ricostruzione o alla ristrutturazione**, a condizione che entro i successivi 10 anni provvedessero all'ultimazione dei lavori ed alla vendita dei fabbricati così ricostruiti o riqualificati.

La misura è molto importante per rendere fattibili operazioni complesse di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, altrimenti bloccate dal prelievo espropriativo a carico proprio della fase iniziale d'acquisto del fabbricato vetusto, energivoro e spesso non più idoneo all'uso consentito.

Per tale motivazione, è necessario prevedere una riapertura dei termini di vigenza del beneficio, quantomeno per un triennio, in modo da favorire i processi complessi di rigenerazione urbana in chiave energetica ed antisismica, comprendendo, oltre ai progetti di incisiva ristrutturazione, anche quelli di vera e propria sostituzione edilizia, che richiedono tempi attuativi notevolmente estesi.

ISTITUZIONE MORATORIA EX LEGE

La moratoria per le PMI istituita ex lege per affrontare le difficoltà delle imprese connesse alla pandemia è scaduta il 31 dicembre 2021.

È assolutamente necessario prevedere una ulteriore possibilità di sospensione nella restituzione dei finanziamenti in essere, in considerazione del peggioramento del contesto economico connesso alla crisi Ucraina.

Le difficoltà che le imprese stanno affrontando vanno a sommarsi anche ai problemi derivanti da un contesto pandemico ancora non pienamente risolto e potrebbero mettere a repentaglio la vita di numerose imprese e arrecare forti difficoltà alle famiglie.

Una sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti fino al 31 dicembre 2022 potrebbe consentire al tessuto produttivo di resistere all'impatto negativo derivante dalla guerra.