

Spett.le

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Piazza Colonna 370

00198 ROMA

Ill.mo PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Prof. Avv. Giuseppe Conte

Ill.mo Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri

Avv. Riccardo Fraccaro

Ill.mo Ministro dello Sviluppo Economico

Ing. Stefano Patuanelli

Milano, 13 Novembre 2020

**LETTERA APERTA: Misure urgenti per la ripresa del settore strategico della  
riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare**

Egr. Presidente Conte, Egr. Sottosegretario Fraccaro, Egr. Ministro Patuanelli,

il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare sono senza dubbio una delle principali attività economiche del Paese per potenzialità di sviluppo e impatto sulle emissioni, e le misure di incentivazione da voi recentemente adottate ne moltiplicano la magnitudine e ne assicurano la continuità, anche nella fase drammatica che stiamo vivendo.

Nonostante l'emergenza sanitaria e di lockdown cui il Paese è sottoposto, le attività edilizie sono consentite e la filiera si sta organizzando per fornire un'adeguata risposta alla vivace domanda che il nuovo provvedimento incentivante ha generato.

È tuttavia necessario mettere in luce alcuni aspetti particolarmente critici, generati dai vincoli e dalle limitazioni connesse ai provvedimenti di contrasto alla pandemia, per i quali, oltre a chiedervi una opportuna riflessione, ci permettiamo di sottoporre alcune proposte e soluzioni.

- La pubblica amministrazione è in smart working, con la conseguenza che il reperimento di fascicoli, il deposito di atti e notifiche per l'avvio dei cantieri, l'eventuale deposito di pratiche di sanatoria richieste per l'avvio degli interventi, altre attività dipendenti della pubblica amministrazione sono spesso congelate o quanto meno rese più complesse e subiscono fortissimi rallentamenti, quando non determinano il completo blocco delle attività.
- Le assemblee di condominio, necessarie per l'avvio dei processi decisionali e operativi, sono quasi tutte congelate e rinviate. Le assemblee telematiche sono una chimera a causa dell'esigenza di ottenere l'autorizzazione unanime dei condòmini. La recente approvazione di un emendamento, in Senato, mitiga questo vincolo, ma una modifica più risoluta potrebbe essere opportuna.
- La presenza di alcune limitazioni ed esclusioni alla fruizione degli incentivi, spesso generate da interpretazioni restrittive, quando non arbitrarie, dell'Agenzia delle entrate, rende oltremodo complicati e lenti gli accertamenti preliminari e aleatorie le soluzioni progettuali idonee a soddisfare i requisiti tecnici obbligatori, a fronte di non si capisce quale vantaggio per la collettività.

La proroga degli incentivi per un periodo ragionevolmente esteso, auspicata e reclamata da tutte le forze politiche e da tutte le parti sociali interessate, che sarà affrontata e certamente definita nella prossima primavera disegnando uno scenario stabile e duraturo compatibile con gli obiettivi strategici di sviluppo e decarbonizzazione, non coglie tuttavia l'esigenza di risposta immediata a problemi contingenti che rischiano di mettere un freno intollerabile alle attività e a ritardare la ripresa del settore, già stremato dal precedente lockdown e dall'attesa dei provvedimenti attuativi.

Servono, nell'immediato, alcuni provvedimenti di semplificazione in grado di eliminare gli ostacoli e accelerare i processi, senza i quali la burocrazia, potenziata dalla contingente situazione di stasi generata dalla pandemia, determinerà il blocco e la decimazione delle attività, che continueranno a rimanere nella sfera del potenziale e del futuro, e non del reale e attuale. Con i danni facilmente intuibili, non solo per gli operatori, ma per l'intero sistema economico che sarà chiamato ad assorbire altre esigenze di sostegno sociale improduttivo.

Nel riconoscere il momento storico come profondamente emergenziale vi chiediamo di voler prendere con urgenza in esame alcune proposte, allegate alla presente e finalizzate a semplificare e a render più fluidi i processi preliminari all'apertura dei cantieri.

**Il Presidente**

**Manuel Castoldi**

## Assemblee telematiche

Le assemblee condominiali costituiscono un elemento fondamentale del processo decisionale riguardante le attività di recupero e riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare.

Senza di esse, non si possono fornire informazioni, sensibilizzare la platea dei condòmini, affidare incarichi professionali, deliberare gli interventi, affidare gli appalti, deliberare sulle diverse opzioni di trasferimento dei crediti d'imposta.

La possibilità di partecipare alle assemblee condominiali da remoto è assolutamente cruciale, in questi tempi di distanziamento sociale e di restrizione della mobilità.

Le assemblee condominiali in videoconferenza sono state recentemente rese possibili dalla modifica, ad opera dell'art. 63 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, dell'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Tuttavia, la portata della novella normativa è quasi completamente vanificata dalla previsione, ai fini della validità di tale moderna ed efficace modalità di riunione, del previo consenso di tutti i condòmini.

Non è difficile intuire che, soprattutto nei condomini composti da decine di unità immobiliari, tale unanimità sia quasi impossibile da ottenere e che, peggio ancora, essa mette la fattibilità delle assemblee in ostaggio di coloro che, anche pregiudizialmente o per mero interesse privato, desiderano ostacolarne la celebrazione e impedire il fluido svolgimento dei processi decisionali condominiali.

È noto che, qualche giorno fa, la Commissione Affari costituzionali del Senato ha approvato l'emendamento 5.0.6 al DDL n. 1970 per la conversione del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, volto a sostituire, nel citato art. 63, il previo consenso dell'unanimità dei condòmini con quello della loro maggioranza.

Nonostante siano già state sollevate severe critiche contro questa modifica, secondo le quali in tal modo si pregiudicherebbe il diritto di *“milioni di persone, non in grado o comunque nell'impossibilità di utilizzare mezzi telematici, di partecipare alle riunioni di condominio, creando comunque un generale aggravio di costi”*, si deve semmai osservare che la mitigazione dell'adempimento non sia ancora soddisfacente, nella situazione attuale di pratica impossibilità di riunire le assemblee in presenza. Anche nella nuova formulazione, viene infatti richiesta agli amministratori di condominio una faticosa quanto inutile raccolta di consensi, ancorché parziali.

Si dovrebbe infatti considerare che **la tecnologia oggi rende disponibili soluzioni che consentono l'accesso alle piattaforme telematiche, a costo irrisorio, tramite l'uso, oltre che di PC, tablet e smartphone, anche di tradizionali telefoni fissi o mobili, con ciò consentendo a chiunque di partecipare alle assemblee da remoto senza dover affrontare alcuna barriera tecnologica.**

Per questi motivi, **si auspica che la previsione del previo consenso alla partecipazione alle assemblee in modalità di videoconferenza sia completamente eliminata nei casi in cui sia utilizzata una piattaforma accessibile anche via telefono.**

## **Comunicazione con la Pubblica amministrazione**

In periodo di lockdown e smart working, l'interlocuzione con la Pubblica amministrazione diventa ancor più complicata, lenta e defaticante.

Sono innumerevoli le testimonianze di chi si è trovato nell'impossibilità di comunicare con un referente della PA. Il reperimento di fascicoli, il deposito di atti e notifiche per l'avvio dei cantieri, l'ottenimento di permessi, l'eventuale deposito di pratiche di sanatoria richieste per l'avvio degli interventi, subiscono rallentamenti, quando addirittura non sono resi impossibili.

Siamo consapevoli che non sia possibile, con un semplice provvedimento d'urgenza, risolvere i problemi di modernizzazione della Pubblica amministrazione.

Tuttavia, riteniamo doveroso sottolineare che le attività della PA volte a consentire attività economiche strategiche per l'interesse pubblico dovrebbero essere considerate e gestite alla stregua di servizi essenziali. Di conseguenza **alle amministrazioni dovrebbe essere imposto di assicurare l'effettiva continuità del servizio, sfruttando appieno le potenzialità offerte dalle comunicazioni telematiche e definendo tempi certi, e il più possibile compressi, di risposta alle istanze presentate.**

Non è tollerabile che si ripeta una condizione per cui, per esempio, il servizio occupazione del suolo pubblico di uno dei maggiori comuni italiani rimanga totalmente non presidiato per mesi.

## Conformità degli immobili

La conformità degli immobili è uno degli aspetti più delicati che devono essere affrontati dai professionisti che si occupano degli interventi di manutenzione.

L'esplicitazione di responsabilità, comunque non nuove, in capo a chi è chiamato ad asseverare la conformità urbanistica, edilizia e catastale, ha portato alla ribalta il dibattito sullo stato medio di conformità del patrimonio immobiliare nazionale, tanto da indurre il legislatore a mitigare il rigore della norma secondo cui, in caso di presenza di abusi o non conformità, è preclusa la fruizione degli incentivi.

La legge 14 agosto 2020, n. 104 per la conversione del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 ha aggiunto all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (istitutivo del cosiddetto Superbonus 110%) il nuovo comma 13-ter, secondo il quale al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi, le asseverazioni in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Si tratta sicuramente di una semplificazione di vasta portata, ma il riferimento alle parti comuni degli edifici **interessati** dagli interventi non risolve i casi in cui siano presenti non conformità in parti comuni che nulla hanno a che fare con gli interventi di efficientamento energetico stimolati dal Superbonus (per esempio una carenza riguardante il CPI di un'automessa).

Ancora, non risolve esplicitamente i casi in cui la presenza di un abuso che comporti un incremento indebito, da parte di un condòmino, di volumetria o superficie, potrebbe inficiare la fruizione dell'incentivo a favore di tutti gli altri condòmini.

Non si tratta qui di suggerire tolleranza nei confronti degli abusi, quanto di riconoscere che, oggi, siamo in presenza di nuovi interessi collettivi (la decarbonizzazione, la riduzione degli sprechi energetici, l'abbattimento dell'inquinamento atmosferico) che deve essere bilanciato con le altre istanze meritevoli di tutela (tra le quali la regolarità edilizia).

Una soluzione può essere trovata in un emendamento del citato comma 13-ter, in virtù del **quale le asseverazioni debbano essere riferite alle parti comuni degli edifici interessate dagli interventi**. Va da sé che, **in tale ipotesi, le unità oggetto di irregolarità continuerebbero ad essere escluse dalla fruizione degli incentivi, ma il resto del condominio non sarebbe penalizzato dall'abuso del singolo.**

## Attestati di prestazione energetica convenzionali

Ai sensi dell'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, il Superbonus 110% è fruibile qualora l'intervento consenta di conseguire il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'intero edificio.

L'asseverazione di tale presupposto è fatta tramite la produzione dell'Attestato di prestazione energetica convenzionale, riferito all'intero edificio, come definito dall'art. 7, comma 2 del decreto del Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020.

La procedura di calcolo dell'APE convenzionale è descritta al punto 12 dell'Allegato A del medesimo decreto, e richiede il calcolo degli indici di prestazione energetica di tutte le singole unità immobiliari di cui si compone l'intero edificio.

Tale calcolo comporta l'elaborazione di dati la cui raccolta implica necessariamente il sopralluogo presso tutte le unità immobiliari.

Soprattutto in tempi di Covid-19 (ma anche in tempi ordinari) l'impedimento dell'accesso anche a una sola unità immobiliare può compromettere, o almeno rallentare, la redazione dell'APE convenzionale, impedire la regolare asseverazione del miglioramento di classe energetica e il corretto sviluppo delle attività di riqualificazione energetica dell'intero edificio.

Nel peggiore dei casi, il processo può trovarsi in ostaggio di soggetti interessati a trarre vantaggio dal proprio "diritto di veto".

Una facile soluzione a questo problema può consistere nel **considerare, ai fini della redazione dell'APE convenzionale, un numero di unità immobiliari inferiore al totale, a condizione che il numero delle unità considerate e la loro superficie utile sia non inferiore a una data quota minima** (per es. il 50% delle unità totali e della superficie complessiva dell'edificio). Per stimolare la collaborazione dei condòmini, potrebbe essere stabilito che possono fruire della detrazione le sole unità immobiliari considerate per il calcolo dell'APE convenzionale.

Con questa precisazione si risolverebbe anche il problema delle unità commerciali, che attualmente non possono contribuire al miglioramento della classe energetica, determinando una zavorra al conseguimento di tale obiettivo ai danni delle unità residenziali.

## **Interpretazioni restrittive arbitrarie**

Ci uniamo a una recente petizione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili secondo cui “una interpretazione letterale della norma porta a ritenere che gli interventi Superbonus per l’efficienza energetica **sono applicabili a tutti gli interventi che hanno per oggetto parti comuni di edifici senza distinzione tra quelli residenziali e non residenziali**. Sorprendentemente, invece, l’Agenzia delle entrate, sin dalla circolare dell’8 agosto scorso, ha fatto propria un’interpretazione restrittiva, oltre ad affermare l’applicazione del Superbonus solo agli edifici residenziali”. Una cosa analoga, ricordano i commercialisti, è avvenuta con il primo Ecobonus, sul quale l’Agenzia delle entrate ha fatto marcia indietro, sia pure dopo dieci anni (e molte sconfitte in Cassazione), su un’interpretazione restrittiva che non risultava supportata dalla lettera della norma, la quale escludeva gli immobili di impresa. “Per non portare avanti un’altra interpretazione restrittiva per altri dieci anni, riteniamo che **alla prima occasione utile sarebbe opportuno che il legislatore intervenisse con una norma interpretativa esplicita.**”

Analogamente, l’inibizione del Superbonus per gli edifici “condominiali” (secondo l’accezione fiscale, cioè costituiti da più unità immobiliari e dotati di parti comuni) ma **di proprietà di un unico soggetto** è una restrizione arbitraria e facilmente eludibile. La stessa Agenzia delle entrate ha ammesso che è sufficiente la donazione per costituire il condominio e fruire dell’incentivo. Ancora più semplice sarebbe vendere una cantinola... Anche in questo caso è opportuna un’interpretazione autentica che eviti queste inutili restrizioni, facilmente aggirabili.

## **Il Coordinatore del Comitato tecnico scientifico**

**Virginio Trivella**