

Nota legge di Bilancio – politiche abitative e rigenerazione urbana

SEZIONE I

**MISURE QUANTITATIVE PER LA REALIZZAZIONE
DEGLI OBIETTIVI PROGRAMMATICI**

Art. 1.

**(Risultati differenziali. Norme in materia di entrata
e di spesa e altre disposizioni. Fondi speciali)**

Comma 28 Superbonus

Tante le modifiche alla disciplina della detrazione del 110% (articolo 119, DI 34/2020) per le spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e misure antisismiche sugli edifici (“interventi trainanti”) e, se eseguiti congiuntamente (“interventi trainati”), per l’efficientamento energetico, l’eliminazione delle barriere architettoniche, l’installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, l’installazione di impianti solari fotovoltaici:

- per gli interventi effettuati dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all’interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione, il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta ancora nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. La proroga vale anche per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri;
- per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari (villette) da persone fisiche, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 a condizione che al 30 giugno siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell’intervento complessivo
- per gli interventi effettuati dagli IACP (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, ovvero dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione è confermata al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, purché, al 30 giugno 2023, siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo
- la proroga del superbonus riguarda anche gli “interventi trainati” eseguiti congiuntamente a quelli “trainanti”
- il visto di conformità, già necessario in caso di utilizzo del superbonus mediante cessione del credito o sconto in fattura, diventa necessario anche nell’ipotesi di fruizione della detrazione nella dichiarazione dei redditi, tranne quando questa è presentata direttamente dal contribuente, sfruttando

la precompilata predisposta dall’Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d’imposta che presta assistenza fiscale

- per la congruità dei prezzi, occorre fare riferimento, oltre ai prezzi individuati dal decreto Mise 6 agosto 2020, anche ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto della Transizione ecologica, da adottare entro il 9 febbraio 2022

- per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater del citato articolo 119 del “decreto Rilancio” spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025, nella misura del 110%.

Commi 29-30 Cessione del credito o sconto in fattura

Estesa fino al 31 dicembre 2025, relativamente alle spese agevolabili con il superbonus (interventi trainanti e trainati), la possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del corrispondente credito d’imposta, in luogo della detrazione fiscale in dichiarazione. Per le altre agevolazioni edilizie, l’opportunità è estesa fino all’anno 2024, compreso il bonus per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune, e la nuova detrazione del 75% per il superamento delle barriere architettoniche (comma 42); fanno eccezione il bonus mobili e il bonus colonnine “ordinario” (cioè, non trainato dal superbonus), che restano fuori dal meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Introdotta l’obbligo del visto di conformità anche in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in relazione a lavori edilizi diversi da quelli ammessi al superbonus nonché l’obbligo di asseverazione della congruità di prezzi; ne sono esclusi gli interventi di “edilizia libera” e quelli di importo complessivo non superiore a 10mila euro, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell’edificio, tranne gli interventi relativi al bonus facciate. Tra le spese detraibili rientrano anche quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni.

Riconosciuta all’Agenzia delle entrate la possibilità di sospendere fino a 30 giorni l’efficacia delle comunicazioni telematiche per le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura che presentano particolari profili di rischio.

Commi 31-36 Controlli dell’Agenzia delle entrate

Riproposti i contenuti dell’articolo 3 dell’abrogato Dl 157/2021 sui poteri dell’Agenzia delle entrate nell’ambito dei controlli su superbonus, sconto in fattura e cessione del credito nonché sulle agevolazioni e i contributi a fondo perduto erogati per l’emergenza Covid-19

Comma 37 Ecobonus, bonus ristrutturazioni, sisma bonus, bonus mobili

Prorogate al 31 dicembre 2024 le detrazioni:

- per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (“ecobonus” ordinario del 50 o 65% a seconda del tipo di lavoro ed “ecobonus parti comuni” del 70-75% ovvero dell’80-85% in caso di opere finalizzate anche alla riduzione del rischio sismico)

- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (“bonus ristrutturazioni” del 50% su una spesa massima di 98mila euro per unità immobiliare)

- per l’adozione di misure antisismiche e l’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici (“sisma bonus” in tutte le sue diverse declinazioni, 50%, 70-80%, 75-85%, incluso quello

spettante a chi acquista immobili nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici)

- per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione, iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto ("bonus mobili" del 50% su un ammontare complessivo non superiore a 10mila euro per il 2022 e a 5mila euro per gli anni 2023 e 2024).

Comma 38 Bonus verde

Prorogata fino al 2024 la detrazione del 36% delle spese sostenute, nel limite annuale di 5mila euro ad appartamento, per la "sistemazione a verde" di aree scoperte di immobili privati a uso abitativo, di pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e pozzi nonché per realizzare coperture a verde e giardini pensili. Spetta anche per gli interventi sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, nel tetto di 5mila euro per unità abitativa.

Comma 39 Bonus facciate

Estesa al 2022 la detrazione, ridotta però dal 90 al 60%, per le spese relative a interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B.

Commento

Accogliamo positivamente la proroga della detrazione, visti gli effetti positivi sia dal punto di vista economico/occupazionale che per quanto riguarda il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio immobiliare. D'altro lato, non si comprende il perché limitare il bonus relativo al 2023 solo a condomini e case popolari escludendo le unità immobiliari unifamiliari e plurifamiliari. Possedere una villetta indipendente o all'interno di un contesto cosiddetto "a schiera" non necessariamente significa essere facoltoso, per cui sarebbe auspicabile ipotizzare la proroga del bonus legandolo all'ISEE.

Riteniamo inoltre opportuno stabilire la obbligatorietà di messa a sistema del bonus 110% con la "prevenzione sismica" e "risparmio energetico". Il rischio è che così riproposto, possa derubricare la "sicurezza" dei fabbricati, in un paese come il nostro costruito in larga parte su un territorio statisticamente propenso ad eventi sismici. È chiara la necessità di estendere, inoltre, per i progetti co-finanziati o per il partenariato pubblico-privato, le condizioni di protezione della qualità del lavoro, che troviamo invece negli affidamenti pubblici, con chiaro riferimento all'applicazione contrattuale.

Comma 42 Eliminazione delle barriere architettoniche

Introdotta una nuova detrazione Irpef, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo, relativa alle spese sostenute nel 2022 per interventi finalizzati al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti; in alternativa alla fruizione della detrazione in dichiarazione, è possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Il bonus è pari al 75% delle spese sostenute fino a un importo massimo variabile, da 30mila a 50mila euro, a seconda dell'edificio su cui sono eseguiti i lavori.

Commento

Condividiamo l'introduzione di questa agevolazione fiscale e, vista l'importanza, si chiede che venga resa strutturale.

Comma 151 Prima casa under 36

Viene prorogato a tutto il 2022 il “Bonus prima casa” per i giovani under 36 con ISEE non superiore a 40 mila euro l’anno. Al Fondo di garanzia per la prima casa vengono assegnati 242 milioni di euro per il 2022.

Commento

Condividiamo la scelta dell’esecutivo di prorogare l’incentivo.

Comma 155 Bonus affitto per i giovani

Si prevede un “Bonus affitto” per i giovani di età compresa tra i 20 e i 31 anni con un reddito che non superi i 15.493,71 euro. Si tratta sostanzialmente di una detrazione del 20% delle spese sostenute per il pagamento del canone di locazione per i primi 4 anni della durata contrattuale, con un limite massimo di 2.000 euro.

Commento

Pur ritenendo questa misura un importante aiuto e sostegno ai giovani che vogliono raggiungere una propria autonomia ed indipendenza, alla luce delle evidenti difficoltà che i ragazzi vivono nella ricerca di un’occupazione (aumentate ulteriormente a causa della pandemia) e di conseguenza nel raggiungimento di una vera indipendenza economica, si ritiene che occorrerebbe innalzare l’età prevista a 35 anni. Riteniamo inoltre che microinterventi – apprezzabili nel merito e nelle finalità – finiscano per rendere il nostro sistema fiscale sempre più complesso e sovradimensionato in termini di tax expenditures. Rendendo ancora più complessa una eventuale futura revisione delle spese fiscali.

Commi 353-356 Piccoli borghi e aree interne

La norma prevede l’esenzione dall’imposta municipale per gli immobili delle attività commerciali che si trovano nei comuni con una popolazione inferiore ai 500 abitanti: questo, si legge nel testo, “al fine di favorire lo sviluppo turistico e contrastare la desertificazione commerciale e l’abbandono dei territori”. Per le stesse finalità lo Stato, le Regioni, le Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, ai commercianti e agli artigiani. Queste agevolazioni sono finanziate con 10 milioni per ciascuno degli anni 2022 e 2023.

Commento

Condividiamo tutte le iniziative volte alla rivalutazione dei piccoli borghi e delle aree interne, anche per far fronte al fenomeno dello spopolamento con conseguente depauperamento di intere fasce di territorio che andrebbero rivalorizzate. Sarebbe per questo auspicabile prevedere uno stanziamento maggiore di risorse. Inoltre, il presidio dei piccoli centri nelle aree interne sembra rivelarsi importante anche per la difesa del territorio ed un armonico sviluppo territoriale. Andrà verificato se misure così specifiche e minimali possano avere un reale impatto.

Commi 534-542 Rigenerazione urbana

La Legge di Bilancio 2022 consentirà anche ai Comuni sotto i 15.000 abitanti che, in forma associata, presentano una popolazione superiore ai 15.000 abitanti, di ottenere i contributi (con limite massimo di 5 milioni di euro ed una dotazione complessiva di 300 milioni di euro per il 2022) per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, riduzione della marginalizzazione e del degrado sociale e miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Commento

Condividiamo la scelta del Governo di estendere i contributi previsti per interventi di rigenerazione urbana anche ai comuni con meno di 15.000 abitanti. Tuttavia emerge una perplessità: visto che per i comuni con più di 15.000 abitanti spettano anche i 500 milioni di euro stanziati dal DL di attuazione del PNRR, sembrerebbe esserci una sovrapposizione tra i due provvedimenti, con il rischio di avere due bandi identici per l'assegnazione delle risorse. Crediamo che questo aspetto vada risolto per evitare inutili complicazioni.

La misura è inoltre condivisibile per la sua valenza di sostenibilità ambientale e di intervento sull'emergenza sociale e anche per favorire l'associazionismo dei piccoli comuni.

Commi 675-676 Fondo immobili occupati

Viene istituito un nuovo fondo di solidarietà per i proprietari di immobili occupati abusivamente per l'assegnazione di contributi a compensazione delle perdite derivanti dalla mancata utilizzazione degli immobili e che viene finanziato con 10 milioni di euro.

Commento

Valutiamo positivamente l'introduzione di un fondo di garanzia per chi ha subito perdite a causa di occupazioni abusive del proprio immobile.

Complessivamente, quindi, le norme contenute nella legge di Bilancio risultano essere condivisibili. D'altronde, non possiamo non evidenziare un netto taglio delle risorse previste per arginare il crescente disagio abitativo nel quale versano sempre più famiglie.

In effetti, si passa dai 240milioni di euro stanziati per il 2022, a poco più di 10milioni di euro per ciascuno degli anni nel biennio 2023 e 2024. Un taglio drastico ed incomprensibile, soprattutto alla luce della permanente difficoltà economica nella quale versano moltissime persone, anche e soprattutto a causa della perdurante crisi pandemica.

D'altro canto, si prevede un incremento delle risorse erogate alla voce "Casa ed assetto urbanistico". Incremento di circa 120milioni di euro: si passa, infatti, dai quasi 670milioni per il 2021 a poco meno di 790milioni per il 2022. Si tratta di capire quanti di questi saranno utilizzati per incrementare l'offerta di abitazioni a canone sociale.