



Torino, 27 maggio 2021  
Prot. .... Via email

Ill.mo Presidente Cnappc  
Arch. Francesco Miceli

Ill. Consigliere Cnappc  
Arch. Massimo Giuntoli

Via di S. Maria dell'Anima 10  
00186 Roma

Oggetto : considerazioni inerenti DL semplificazioni n. 77 del 31 maggio 2021

Con riferimento DL Semplificazioni n. 77 del 31 maggio 2021 ci permettiamo di segnalare alla Vostra attenzione alcuni nodi problematici che potrebbero fortemente limitare la reale portata ed efficacia complessiva del provvedimento qualora sia convertito in Legge con il testo che, qui di seguito, riportiamo indicando in colore giallo le parti più controverse:

Capo VII - Efficientamento energetico

ART. 33 (Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana)

1. All'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 4, dopo il primo periodo, è inserito il seguente:

“Tale aliquota si applica anche agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni ed a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi indicati nel primo periodo e che non siano già richiesti ai sensi del comma 2 della presente disposizione.”

b) dopo il comma 10, è inserito il seguente:

Ordine Architetti / Torino  
via Giolitti 1 – 10123 Torino  
T +39 011 546975  
F +39 011 537447  
architettitorino@oato.it  
www.oato.it

Ente di diritto pubblico istituito  
con Legge 24 giugno 1923, n. 1395

“10-bis. Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.”;

c) il comma 13-ter è sostituito dal seguente:

“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 1-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.”

Tuttavia l'indicazione: "Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento." lascia adito ad interpretazioni dubbie. In particolare, l'aggettivo "impregiudicato" non chiarisce se:

- a) l'incentivo non si perde in ogni caso, (purché esperite le condizioni richieste) e la condizione di impregiudicato si applica in modo separato fiscalizzando e sanando l'abuso qualora dovesse esservi;
- b) in casi di abuso rilevato da AdE o dai Comuni si perda l'incentivo, lasciando nel dubbio se l'articolato proposto deroga dall'art. 49 DPR 380;

Ad un livello, invece, più generale, come d'altra parte già ampiamente riportato dagli organi di stampa, tra le parti del testo più problematiche, a discapito anche della nostra categoria si segnala, l'improvvido ritorno dell'appalto integrato ed il drastico aumento degli importi dell'incarico fiduciario che riguarderà la quasi totalità degli incarichi di progettazione. Non certo per ultimo si evidenzia nel testo la totale mancanza di qualsivoglia riferimento ad elementi di programmazione e progettazione delle opere pubbliche che contemplino l'utilizzo della procedura concorsuale vanificando di fatto completamente l'applicazione dell'art.23 comma 2 del DLgs 50/2016 e quindi in contrasto con un acquisito orientamento verso la qualità della progettazione architettonica.

Auspiciando un Vostro sollecito intervento presso gli organi competenti porgiamo cordiali saluti