

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 3
Bologna
Marzo 2023



Indice dei contenuti

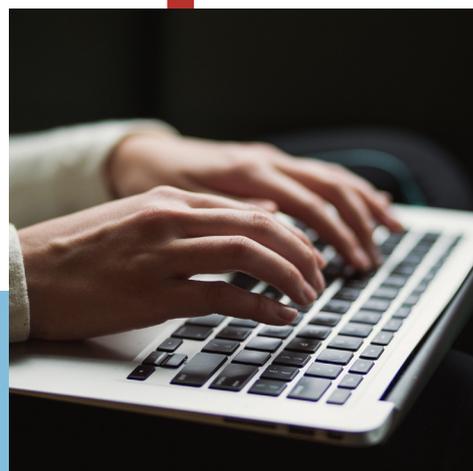
Editoriale	3
Parla il Presidente	4
Parla il Direttore	6
Presentazione ACER Bologna	7
Intervista a Marco Bertuzzi	9
Emendamenti	14
Fotonotizia	20
Dicono di NOI	23
Osservatori ERP	28
Osservatorio giuridico e piattaforma normativa	29
Pareri	35
Arezzo casa entra in Eurhonet	40
Raccolta Comunicazioni	42

Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

Art director e progetto grafico
Marco Fiore

EDITORIALE

di Giada di Miceli



Gentili lettori, sperando che vi stiate appassionando all'appuntamento mensile con il nostro periodico, in questo numero presentiamo ACER Bologna capitanata dal neo componente di Giunta Esecutiva Marco Bertuzzi. Il mese di marzo sarà ricco di appuntamenti nazionali e internazionali grazie all'Ufficio Europa che si è data appuntamento a Valentia per una due giorni a fine mese.

Il 29 si è aperta a Roma la stagione dei convegni di Federcasa 2023 con C2R: "RIGENERAZIONE URBANA E NUOVA RESIDENZIALITÀ: Il ruolo delle Aziende ERP e strumenti normativi".

Ad aprire i lavori nella Sala Risorgimento dell'Hotel Massimo D'Azeglio di Via Cavour a Roma, ci ha pensato il Presidente di Federcasa, Riccardo Novacco che al termine del suo intervento ha introdotto gli ospiti Istituzionali con il Senatore Matteo Salvini Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Senatore Maurizio Gasparri Vicepresidente del Senato della Repubblica che hanno proposto le loro soluzioni sul tema della rigenerazione urbana e sulla nuova residenzialità.

In questo numero, poi vi teniamo aggiornati sul lavoro dei nostri due osservatori interni: quello ERP e quello Giuridico che si avvale della collaborazione del Professor Tamburino con cui cercheremo di chiarire tutte quelle tematiche giuridiche.

Soprattutto per la Rubrica PARLANO DI NOI, inviateci

gli articoli di giornale che vi vedono protagonisti così da condividere fra tutte le Aziende le notizie comuni. In fondo troverete una raccolta di tutte le Comunicazioni mandate nel mese di marzo appena trascorso, per stare sempre al passo con l'informazione di Federcasa.

Ci tengo a ringraziare tutto il personale degli uffici di Via Napoleone III per il prezioso supporto che mi dà nella ricerca del materiale che pubblichiamo ogni mese, senza il loro contributo non mi sarebbe possibile realizzare questo prodotto impegnativo reso unico dal paziente lavoro di Marco Fiore che ha realizzato questo abito da sera su misura per il nostro giornale, veste grafica elegante ed equilibrata della Federazione che rappresenta tutti noi.

Si accettano consigli e suggerimenti, ma soprattutto la VOSTRA collaborazione. ■



Un impegno costante per le nuove politiche abitative

Riccardo Novacco
Presidente Federcasa

Procedono con cadenza quotidiana le azioni di sensibilizzazione da parte di Federcasa verso il Governo sui temi caldi di questi giorni. Se ne stanno occupando, oltre al sottoscritto, i nostri uffici, i membri i Giunta, molti Presidenti delle nostre Aziende associate, ma anche tutti quei Senatori, Onorevoli, Presidenti di Commissione in Camera e Senato che hanno sposato la nostra causa in modo bipartisan.

In relazione al disegno di legge per la conversione del DL 11/2023, l'interlocuzione diretta con i Ministeri competenti ci ha consentito di sottolineare l'importanza dell'auspicata proroga per l'utilizzo del Superbonus 110% da parte degli ex IACP almeno fino a tutto il 2024 e l'abolizione del vincolo che impone il completamento di almeno il 60% dell'intervento complessivo entro il 30 giugno 2023, vincolo che ha pregiudicato l'avvio di un notevole numero di cantieri già programmati e pronti per partire e ha vanificato – oltre alle realizzazioni – anche tutte le impegnative fase preparatorie.

Per entrare nel merito del disegno di legge al vaglio dal governo, con il nostro osservatorio interno abbiamo monitorato da subito gli interventi messi in atto sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata. Ricordo che i nostri Enti possono riqualificare anche gli immobili di proprietà dei Comuni se presente una convenzione di gestione.

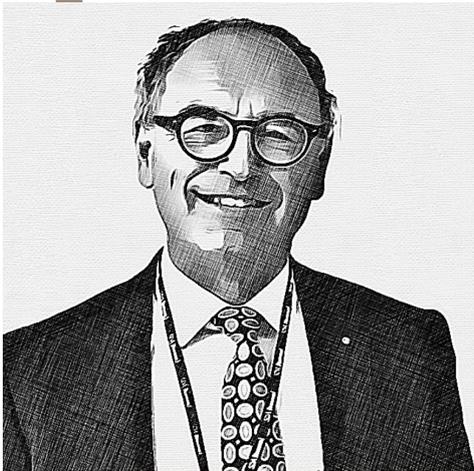
Abbiamo inviato agli Uffici governativi una fotografia della situazione degli interventi a fine febbraio 2023: in termini di cantieri, 510 sono in corso, 626 in fase di partenza, 1.344 appaltati ma non ancora

avviati. Possiamo affermare che circa 60.000 alloggi sono in fase di riqualificazione, ovvero circa il 15% del patrimonio energivoro gestito dall'ERP. Si tratta di numeri decisamente importanti, che dimostrano come il superbonus sia stata una misura centrata per il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica; considerando poi che i nostri inquilini rientrano nelle fasce più basse di reddito, e numerosi sono gli incapienti, la riqualificazione energetica non potrà altro che apportare benefici sia in termini di riduzione dei costi dei servizi - riscaldamento ed energia elettrica in particolare - sia sul piano dell'economia familiare dei nostri utenti.

Abbiamo sottolineato la necessità di revisionare in breve termine la normativa che disciplina l'applicazione dell'IMU ai nostri enti, in quanto non è ammissibile che delle Aziende Pubbliche, che svolgono un servizio con chiari risvolti sociali, debbano versare un'imposta a causa di un mancato riconoscimento normativo dei nostri alloggi quali "alloggi sociali". Ci sono aziende in Italia con contenziosi importanti in atto che attendono urgentemente delle risposte governative ed è necessario anche un allineamento tra le regioni su questo tema.

Federcasa pone inoltre l'annosa questione del blocco della cessione dei crediti.

Abbiamo sollecitato con decisione l'esclusione dei nostri Enti dal blocco delle cessioni del credito previsto nel decreto-legge 11/2023: anche se le nostre aziende associate hanno potere di compensazione dei crediti, non possono far fronte all'anticipazione



**“
Aspettiamo dal Governo
risposte concrete
sulle tematiche
esposte e su un nuovo
Piano Casa che ci vedrà
protagonisti sui tavoli
di riferimento.**

di cassa per eseguire i lavori, devono ricorrere allo sconto in fattura.

Sono oltre 60.000 gli alloggi che hanno potuto godere della riqualificazione e si spera vivamente che il Governo trovi una soluzione alternativa e strutturale per superare questa disastrosa empasse. Sono migliaia oggi le aziende edili senza liquidità e senza una risposta concreta al tema si rischierà di mettere a repentaglio migliaia di posti di lavoro con conseguenze che si riverseranno sulla società civile e sulle famiglie.

Concludo informando che proprio in questi giorni ho incontrato nuovamente il Ministro di riferimento alla casa, Matteo Salvini, che mi ha confermato l'impegno del Governo sulle tematiche esposte e su un nuovo Piano Casa che ci vedrà protagonisti sui tavoli di riferimento. Analogo incontro l'ho avuto con il Presidente della Conferenza Stato Regioni, Massimiliano Fedriga, che ha assicurato il sostegno a Federcasa anche nell'ottica di conferire maggior peso alle nostre richieste al Governo.

Ci si attende ora una risposta dal Governo, un adempimento a quanto promesso in tempi ragionevoli: siamo già tardi, l'Edilizia Residenziale Pubblica non può attendere oltre.

Continuiamo a chiedere con forza al Governo di legiferare in tempi brevissimi e ci impegniamo a vigilare con attenzione su tutte le questioni che ci riguardano e sul raggiungimento del rinvio del superbonus 110%. ■



La nuova stagione

Patrizio Losi
Direttore Federcasa

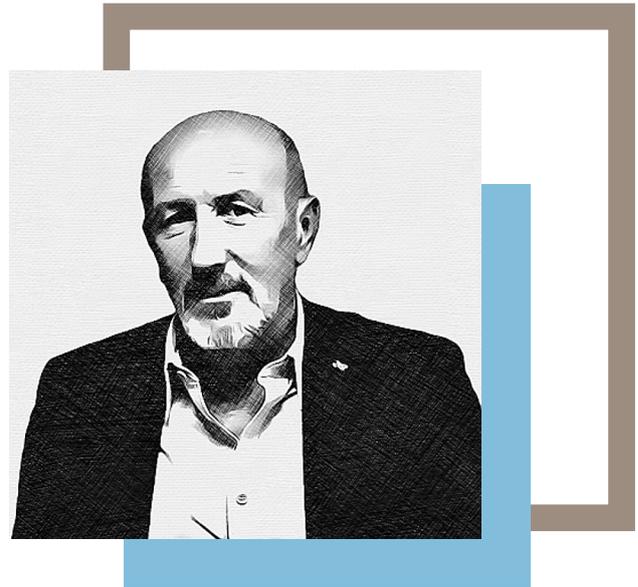


Si è aperta la stagione dei Convegni, solo pochi giorni fa il primo con C2R che ha visto ancora una volta le aziende grandi protagoniste partecipando numerosissime a questo evento che ha trattato come tema principale la RIGENERAZIONE URBANA E NUOVA RESIDENZIALITÀ cercando di incasellare il ruolo delle Aziende ERP e gli strumenti normativi a disposizione. Fra i presenti anche i rappresentanti dei vertici Istituzionali fra cui il Senatore Matteo Salvini Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Senatore Maurizio Gasparri Vicepresidente del Senato della Repubblica, il Senatore Daniele Manca componente della Commissione Bilancio e che hanno proposto le loro soluzioni sul tema della rigenerazione urbana e sulla nuova residenzialità.

Stiamo lavorando per organizzare anche un'Agorà sulla Sicurezza e tutte le sfaccettature ad essa collegate, di grande attualità più che mai; che punterà a chiarire argomenti di interesse comuni a tutti.

Il prossimo convegno in programma, sempre a Roma il 10 maggio, sarà con Rina Prime e affronterà la tematica della "digitalizzazione e del patrimonio immobiliare", anche questo sarà sicuramente un appuntamento di interesse collettivo da non perdere.

Ma Federcasa si sta muovendo anche da un punto di vista strettamente politico per riportare la casa e l'Edilizia Residenziale Pubblica al centro dell'azione del neo Governo sollecitando ai propri referenti



politici degli emendamenti e degli ordini del giorno bipartisan da sottoporre all'attenzione del parlamento sovrano. ■

ACER Bologna

La concretezza dei numeri

I numeri nel dettaglio

Unità immobiliari gestite: oltre 28.624, di cui oltre 12.000 nella sola città di Bologna (il 96% ERP) delle 28.624 unità immobiliari:

- 19.719 sono alloggi
- 4.969 sono autorimesse
- 3.204 sono posti auto
- 365 sono negozi
- 367 sono locali vari

Assegnazioni

2017: 150, 2018: 229, 2019: 523, 2020: 459, 2021: 483, 2022: 470.

Circa 1.600 assegnazioni nell'ambito del piano "Mille case per Bologna". I nuclei con cittadinanza italiana sono il 77,4% del totale.

Altri dati dettagliati

Interventi manutentivi ogni anno: oltre 18.000.

L'Urp fornisce ogni anno oltre 50.000 risposte con mail, telefono e incontri. Ora attivata anche una web chat che convoglia le richieste degli utenti provenienti dal sito, ma anche da whatsapp e da facebook.

Mezzi rimossi ogni anno: circa 140-150 (è una piaga che non si riesce a sanare: le auto vengono abbandonate negli spazi condominiali di edifici Acer e occorre una lunga procedura per farle rimuovere). Cantieri in corso a Bologna e città metropolitana per oltre 150 milioni di euro.

Cantieri in corso a Bologna e città metropolitana per



28.624
unità immobiliari

12.000
a Bologna

96%
ERP

18.000
interventi manutentivi annuali



oltre 150 milioni di euro.

Nelle case Acer di Bologna vivono circa 3.000 disabili, più di mille nel solo quartiere San Donato - San Vitale. Il 13% dei nuclei ospita un componente seguito dai servizi sociali. Circa il 47% dei nuclei è identificato nella fascia di protezione.

Alcuni tra progetti di Acer Social più recenti

- Con il progetto "acer ti chiama" contattati durante il lockdown oltre 1.000 inquilini soli ultraottantenni (è in questa condizione 1 inquilino delle case popolari su 5).
- Attivati presidi Urp di prossimità in diversi quartieri per l'educazione all'abitare e la tutela della salute nei comparti di edilizia residenziale pubblica.
- Progetto di riqualificazione del "Treno" della Barca, inserito tra i portici di Bologna riconosciuti patrimonio dell'umanità Unesco.
- Firmato un protocollo con PMG Italia e Bologna for Community per accompagnare allo stadio persone con disabilità che vivono nelle case popolari.
- Firmato un protocollo con MondoDonna per l'assegnazione di tre appartamenti a canone calmierato da concedere a donne che escono da percorsi di violenza.
- Accordo con il CAAD (Centro adattamento ambiente domestico) che effettua consulenze su come rendere gli alloggi a misura di ciascun disabile.
- È in corso progetto sperimentale "IOT per il sociale", che coinvolge gli inquilini (tutti anziani) di un palazzo in locazione permanente, con lo scopo di dotare gli appartamenti di una tecnologia molto semplice e non invasiva destinata a migliorare la qualità della vita e la sicurezza dei cittadini che li abitano. I sensori rilevano i movimenti incongrui dell'anziano e altri segnali che indicano possibili difficoltà dell'inquilino.
- Accordo con "Insieme per il lavoro" che permette agli inquilini delle case popolari di avere accesso a un progetto della Città metropolitana di Bologna per l'inserimento guidato nel mondo lavorativo. ■

L'INTERVISTA

Marco Bertuzzi

Presidente ACER Bologna

Fra i problemi più seri che coinvolgono la sua Acer, come nella maggior parte del paese c'è la morosità aggravata dalla situazione politica internazionale e dalla crisi economica. Quali sono i dati della sua azienda?

«La morosità è senza dubbio un problema per tutte le aziende casa, quindi anche per la nostra, ma con numeri di certo inferiori a quelli di altre. Sebbene riduci da anni difficili quali gli ultimi tre, la morosità per Acer Bologna è aumentata di poco e si mantiene attorno al 17%. Vorrei precisare che abbiamo notato non tanto un aumento della morosità, quanto un maggior numero di pagamenti ritardati, dovuti all'impoverimento dei cittadini che vivono nelle nostre case per via dell'emergenza sanitaria, di quella energetica, della perdita del lavoro.

Mi preme anche sottolineare che, consapevoli dei problemi economici dei nostri utenti, abbiamo cercato di andare loro incontro stipulando nel 2022 un accordo con Hera per fornire un contributo straordinario alle famiglie in forte difficoltà economica per le spese di teleriscaldamento.

Oltre 2.100 nuclei hanno potuto usufruire di un contributo variabile tra i 500 e i 700 euro, comprendente contributo ordinario e straordinario. Tra l'altro, gli interessati non hanno dovuto far nulla. Ci ha pensato Acer a verificare tra i propri inquilini quelli aventi i requisiti richiesti e a istruire le pratiche.

Uno sforzo in più per permettere anche alle persone con meno strumenti o non consapevoli dei propri diritti di ottenere aiuto.

“

Il tema dell'abitare richiede un processo integrato in grado di mettere in collegamento componenti tecnico-gestionali con quelle di tipo sociale, comunicativo e relazionale.





acer
azienda casa emilia-romagna
provincia di bologna

In molti casi poi si tratta di morosità incolpevole. Acer Bologna aderisce al protocollo prefettizio sulla morosità incolpevole e quindi, prima di aprire un contenzioso legale, tentiamo tutte le strade per andare incontro a chi è in difficoltà.».

Altro tema comune è quello del pagamento dell'IMU.

Qual è la situazione a Bologna?

«Per noi è un problema che non incide molto sul bilancio perché in Emilia-Romagna e in Toscana la stragrande maggioranza del patrimonio abitativo è dei Comuni e quindi non siamo assoggettati al pagamento dell'Imu. Resta l'Imu sui nostri alloggi sociali ed è veramente inspiegabile che la normativa nazionale non preveda l'esenzione su di essa».

Proroga SuperBonus 110, può darci dei dati che coinvolgono la sua azienda?

Quanti sono gli alloggi che hanno approfittato del bonus per riqualificare il proprio stato? E quanti non sono riusciti a farlo, perché?

«Siamo state tra le prime aziende casa a scendere in campo sul tema della riqualificazione energetica degli immobili e ad attivare le procedure per accedere al beneficio, consapevoli che i lavori di efficientamento porteranno vantaggio soprattutto ai nostri inquilini che vedranno diminuire i costi delle bollette.

Il piano di riqualificazione energetica comprende 110 fabbricati, oltre mille appartamenti, divisi in quattro lotti, ubicati a Bologna e in altri comuni della Città Metropolitana di Bologna. In particolare, nella città capoluogo sono previsti interventi su 50 fabbricati (suddivisi tra proprietà del Comune e proprietà dell'Azienda) con oltre mille alloggi interessati.

Acer Bologna procede con due programmi, uno per gli edifici a proprietà mista e uno per gli edifici a totale proprietà pubblica per un totale di circa 90 milioni di euro. Purtroppo, con l'ultimo decreto del governo, laddove la Scia non erano ancora state presentate, saremo costretti a rinunciare a circa il 50% dei lavori programmati. Visto il giro di vite sulle tempistiche, proprio perché siamo una delle aziende più avanti nel programma, sono stato messo a capo della commissione



Superbonus di Federcasa per cercare di ottenere una proroga.

Ma non ci sono solo i cantieri del Superbonus 110. Soltanto in città ce ne sono altri 18 molto importanti, per un totale complessivo di oltre 107 milioni di euro. Comprendendo anche i cantieri attivi nell'Imolese si arriva a un importo totale di oltre 150 milioni di euro.

Inoltre, grazie al Pinqua, nel popolare quartiere della Bolognina abbiamo l'occasione di ristrutturare l'ex magazzino fuochisti che si trova all'interno di una delle nostre corti. Si tratta di un edificio molto vasto, su tre piani, che diventerà il primo museo delle case popolari in Italia, proprio a due passi da dove venne costruito il primo palazzo di edilizia popolare a Bologna nel 1906.

Lì confluirà l'archivio storico dei materiali del servizio tecnico di Acer per permetterne la consultazione agli studiosi che tuttora numerosi ne fanno richiesta. Si tratta infatti di documentazione di particolare pregio storico-artistico costituita da disegni, foto, mappe e progetti a partire dal 1905 in poi.

Il museo sarà intitolato alle case popolari operaie della città di Bologna perché queste risultano essere il tessuto edilizio che maggiormente caratterizza la nostra città in età moderna al di fuori del centro storico. Oltre ad attività di studio, vi si potranno svolgere attività museali ed iniziative per i cittadini.»

Avete esperienze di Partenariato Pubblico Privato (PPP)?

«Noi abbiamo un partenariato pubblico-privato con la società di scopo Acer Promos, che fa le manutenzioni ordinarie e straordinarie per conto di Acer sul patrimonio abitativo. Questo ha permesso di compiere, a partire dal 2017, oltre 18.000 interventi di manutenzione l'anno per un fatturato medio di circa 27 milioni di euro l'anno.

Senza dimenticare il progetto "Mille Case per Bologna" attuato dal Comune insieme con Acer, che ha permesso di accrescere nel breve e medio periodo il patrimonio erp e non erp disponibile attraverso un finanziamento straordinario per il ripristino degli alloggi pubblici e il rilancio di nuovi cantieri. Gli alloggi ripristinati hanno superato ampiamente i mille previsti nel programma, attestandosi a oltre 1.600.



Quindi, posso dire che da noi queste esperienze di partenariato funzionano. Siamo molto soddisfatti del lavoro svolto in questi anni, che segna i livelli manutentivi più alti d'Italia.»

Le "occupazioni" sono in preoccupante aumento. Può darci qualche dato?

«In questo Acer Bologna va davvero controcorrente. Nel corso del precedente mandato, in cui ero vicepresidente, le occupazioni sono state azzerate e continuiamo a mantenerle a quota zero perché la maggior parte vengono sventate sul nascere. Siamo arrivati a questo attraverso un lungo percorso.

Un tratto distintivo di Acer Bologna in questi anni è stato quello del rispetto della legalità, che permette di mettere a disposizione la casa popolare a chi ne ha effettivamente diritto. Altrettanto importante è il controllo continuo e rigoroso dei requisiti di mantenimento dell'alloggio e del rispetto del regolamento d'uso.»

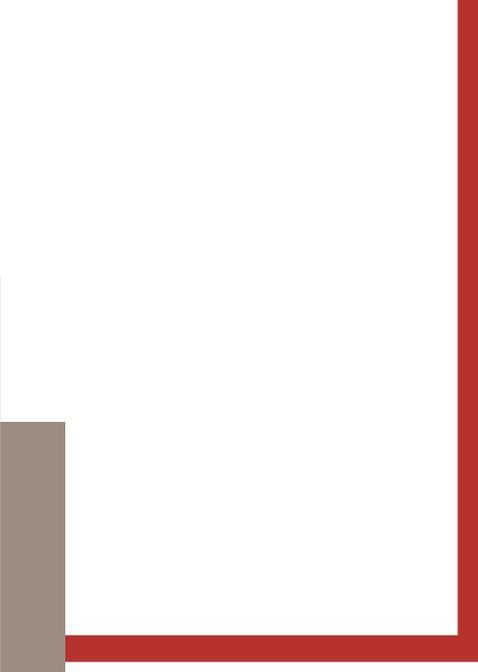
L'Azienda da lei presieduta ha grande attenzione per il sociale. Quali sono state le iniziative più importanti e quelle in corso?

«Il tema dell'abitare richiede un approccio multi-dimensionale e un processo integrato in grado di mettere in collegamento componenti tecnico-gestionali con quelle di tipo sociale, comunicativo e relazionale.

Acer Bologna considera la sua attività gestionale come relazionale a tutti gli effetti, per cui presta molta attenzione alle progettualità con fini sociali nei comparti di edilizia pubblica. Le attività in corso nei diversi comparti riguardano: la tutela e la cura degli spazi comuni; la mediazione sociale, culturale e dei conflitti; l'attivazione di percorsi di protagonismo con un'attenzione particolare ai ragazzi appartenenti alle seconde e terze generazioni di origine straniera; il sostegno alla popolazione più anziana e ai nuclei monogenitoriali.

Tra le attività ludiche e aggregative ha riscosso molto successo la scorsa estate la boxe nelle corti: grazie al partenariato con un'associazione pugilistica è stato montato un ring su cui si sono svolti match di atleti esordienti e professionisti. Contiamo di ripetere l'esperienza anche quest'anno.

Particolare attenzione riserviamo agli utenti più anziani e con disabilità. Bas-



ti considerare che nell'erp nell'area metropolitana di Bologna su di un totale di 15.926 assegnatari: il 17,1% ha tra i 65 e i 74 anni; il 15,7% ha tra i 75 e gli 84 anni; l'8,4% ha tra gli 85 e 94 anni.

Di fatto, oltre il 40% degli assegnatari sono over 65 anni e questo è un dato significativamente superiore alle caratteristiche dei nuclei familiari residenti in area metropolitana. Pertanto, si evidenzia che la tendenza all'invecchiamento è generale, ma nell'erp di più.

L'età avanzata si coniuga spesso con la fragilità sociale, la solitudine, la necessità di servizi di prossimità. Inoltre, nel 13% dei nuclei vi sono componenti seguiti dai servizi sociali, a conferma dell'alto tasso di fragilità dei nuclei ERP.

A fronte di questi dati e per garantire maggiore sicurezza e autonomia alle persone anziane all'interno delle proprie abitazioni è partita una sperimentazione gratuita rivolta agli affittuari Acer in locazione permanente in un palazzo riservato agli utenti con più di 65 anni.

La sperimentazione ha lo scopo di dotare gli appartamenti di una tecnologia molto semplice e non invasiva destinata a migliorare la qualità della vita e la sicurezza dei cittadini che li abitano.

L'obiettivo è consentire alle persone fragili coinvolte di mantenere la propria indipendenza il più a lungo possibile in sintonia con gli ambienti in cui vivono.

Un sistema di sensori di cui vengono dotati gli appartamenti fornirà infatti elementi per individuare segnali precoci di allerta, necessari per un'azione di prevenzione della non autosufficienza e per individuare possibili servizi di supporto, in rapporto anche con le altre strutture pubbliche sociali e sanitarie presenti sul territorio. Per i problemi di persone con disabilità abbiamo sottoscritto un protocollo d'intesa con il CAAD (Centro adattamento dell'ambiente domestico) per l'abbattimento delle barriere, l'accessibilità e la fruibilità degli alloggi, l'automazione, la domotica e la sicurezza.

Infine, poiché casa e lavoro sono i due elementi su cui si basa la vita, abbiamo aderito a "Insieme per il lavoro", un network nato dalla collaborazione tra Comune, Città metropolitana e Arcidiocesi che aiuta le persone a formarsi e a trovare adeguati percorsi lavorativi.». ■



Emendamenti

Casa

1.3. Merola e altri

Riapertura cessione alla PA per IACP e cooperative e proroga bonus al 2026.

1.1. Merola e altri

Trasformazione della detrazione in credito di imposta così da poter utilizzare il credito per pagare non solo l'Irpef, ma anche l'Iva, le ritenute, l'Imu e la cedolare secca (perché attualmente la detrazione in dichiarazione è ammessa nei limiti dell'imposta sul reddito).

***1.6. Pagano e altri**

Riapertura alla possibilità di cessione dei crediti alla PA.

Note: Id. 1.5. Dell'Olio e altri (M5S).

1.30. Merola e altri

Utilizzo degli F24 in compensazione (ANCE). La proposta determina nuova capacità fiscale per le banche e per Poste SpA, prevedendo la possibilità di compensare le somme relative agli F24 della clientela.

2.8. Peluffo

Esclusione da divieto di cessione per Onlus e interpretazione autentica su erogazione compensi e indennità di carica nelle Onlus socio sanitarie ai fini dell'applicazione del Superbonus maggiorato

2.23. Braga, Merola

Esclusione dal divieto di cessione per categorie di soggetti e di interventi: isee <30.000; abitazioni principali di case di tipo civile, economiche e popolari con classe energetica E, F, G; per interventi di messa in sicurezza antisismica per eliminazione barriere architettoniche; per edilizia residenziale pubblica; per ricostruzione o messa in sicurezza antisismica nelle aree terremotate.

2.33. Merola e altri

Esclusione da divieto di cessione per Onlus

***2.43. Merola e altri**

Esclusione da divieto di cessione per abbattimento delle barriere architettoniche. Note: Id. 2.42. Zanella e altri (VERDI).

***2.49. Merola e altri**

Proroga entrata in vigore divieto di cessione. Note: Id. 2.50. Borrelli e altri (VERDI)

2.54. Merola e altri

Esclusione da divieto di cessione per casistiche pre-cila: disapplica il divieto di ces-



sione a tutti quei casi in cui risulti prodotta la richiesta di documentazione necessaria al perfezionamento della CILA

2.56. Merola e altri

Condomini: esclusione da divieto di cessione per sismabonus e secondo la classe energetica per ecobonus.

2.72. Merola e altri

Esclusione da divieto di cessione per incapienti: consente la cessione per la quota della detrazione che non trova capienza nell'imposta netta dell'anno di competenza.

2.73. Merola e altri

Esclusione da divieto di cessione per redditi Irpef inferiori a 40.000

2.89. Merola e altri

Edilizia libera – Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e ordine di acquisto per dichiarare l'avvio dei lavori.

***2.118. Merola e altri**

Chiarimento su cessione dei crediti per sismabonus acquisti (Ance): amplia la deroga, posticipando l'applicazione del blocco dal momento della stipula del preliminare all'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo relativo agli interventi di demolizione e ricostruzione funzionali al "Sismabonus Acquisti" o agli interventi di integrale ristrutturazione effettuati da imprese.

Note: Idd. 2.113. Steger e altri.(MISTO). 2.114. Del Barba Benzoni. (IV). 2.115. Borrelli e altri. (VERDI). 2.116. Congedo e altri. (FDI). 2.117. De Palma e altri. (FI). 2.119. Centemero e altri. (LEGA)

2.133. Toni Ricciardi

Esclusione da divieto di cessione per iscritti AIRE

2.139. Pagano e altri

Esclusione da divieto di cessione per IACP e cooperative e proroga bonus al 2026.

2.160. Merola e altri

Cessione dei crediti per ulteriori interventi integrativi (Ance): l'emendamento salvaguarda la possibilità di avvalersi delle opzioni di cessione e sconto fattura in tutte quelle ipotesi in cui successivamente alla presentazione della prima richiesta di titolo edilizio siano eseguiti sul medesimo immobile ulteriori interventi, tra cui anche eventuali varianti (in quanto nel caso in cui sull'immobile sia necessario realizzare ulteriori interventi non oggetto di Superbonus è previsto che si debbano presentare due diverse e distinte pratiche).



2.161. Merola e altri

Esclusione da divieto di cessione per l'adozione di misure antisismiche (sismabonus e superbbonus/sismabonus).

***2.166. Merola e altri**

Cessione dei crediti- titoli differenti da CILA (ANCE):. salvaguarda tutti i titoli edilizi ordinari (SCIA, CILA; PDC) presentati prima dell'entrata in vigore della speciale modulistica CILAS nonché gli interventi eseguibili in precedenza in attività di edilizia libera. Note: Idd. 2.164. Del Barba. (IV). 2.165. Sala e altri. (FI). 2.167. Santillo e altri. (M5S). 2.168. Bagnai e altri (LEGA).

2.181. Curti e altri

Esclusione da divieto di cessione per comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

***2.187. Roggiani**

Esclusione da divieto di cessione per abbattimento delle barriere architettoniche. Note: Id. 2.186. Gadda e altri (IV).

2.194. Pagano e altri

Esclusione da divieto di cessione per immobili con prestazioni energetiche inferiori alla D e riduzione aliquota Superbonus dal 90 al 50 per immobili ad alte prestazioni (A,B,C).

2.211. Stefanazzi

Inclusione tra beneficiari Superbonus delle Aziende Pubbliche di Servizio alla Persona. L'inserimento delle Aziende Pubbliche di Servizio alla Persona nell'ambito degli Enti fornitori di servizi senza finalità di lucro, come le ONLUS e le APS, risponde alla logica ed allo spirito della previsione normativa. Infatti, questi Enti hanno la precipua finalità di fornire servizi socioassistenziali e sociosanitari al pari delle APS e delle ONLUS cui, in alcune regioni, sono assimilate. Si fa presente che si tratta di Enti autonomi che non sono a carico dei bilanci degli Enti Locali.

Si aggiunga che le ASP possiedono immobili strumentali di rilevanti dimensioni ed il loro efficientamento energetico consentirebbe anche agli ospiti di ricevere un servizio di maggiore affezione anche in termini di benessere individuale degli ospiti normalmente anziani e/o disabili.

***2.012. Merola e altri**

Facoltà di ripartizione della detrazione fino a dieci quote annuali, al fine di consentire ai soggetti non totalmente capienti di non perdere quote dell'agevolazione. La stessa facoltà è riconosciuta ai fornitori che hanno concesso lo sconto e ai cessionari che hanno acquistato il credito dai beneficiari della detrazione. Note: Id. 2.010. Gusmeroli e altri (LEGA). 2.011. Lupi (NOI).

2.018. Simiani e altri

Proroga del termine di comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura e del termine per la messa a disposizione della dichiarazione precompilata 2023.

2.031. Pagano e altri

CDP come cessionario di ultima istanza (Confartigianato). Per superare il problema dei crediti incagliati, si prevede un "acquirente pubblico di ultima istanza" nei casi in cui, pur in presenza di una massa significativa dei crediti in termini di valore assoluto, questa

risultati frammentata in una pluralità di singoli crediti di importo ridotto.

***2.032. Merola e altri**

Utilizzo ultrannuale crediti imposta non utilizzati (Confartigianato). Si consente, limitatamente alle spese sostenute negli anni 2021 e 2022, l'utilizzo in compensazione anche negli anni successivi della quota di credito d'imposta non fruita entro la fine, rispettivamente, degli anni 2022 e 2023. Note: Id. 2.033. Gusmeroli e altri (LEGA).

2.034. Merola e altri

Applicazione delle procedure del sovraindebitamento alle imprese in crisi per i crediti incagliati. Si trasla sulle PMI interessate dal problema dei crediti incagliati un regime simile a quello applicato alle start up innovative, assoggettandole esclusivamente ai procedimenti di composizione della crisi da sovraindebitamento, disapplicando le procedure concorsuali canoniche quali fallimento, concordato preventivo e liquidazione coatta amministrativa.

MOZIONE

La Camera

Premesso che nel corso degli ultimi due decenni sono state introdotte numerose agevolazioni fiscali volte alla realizzazione di obiettivi di riqualificazione energetica e di recupero edilizio del patrimonio immobiliare;

le citate agevolazioni consistono nella possibilità di detrarre dall'imposta le spese sostenute per l'intervento edilizio e sono state oggetto di numerose proroghe nel corso degli anni, nonché di modifiche, spesso sostanziali, che hanno inciso sulle aliquote, sui limiti di spesa, sugli ambiti oggettivi e soggettivi ammessi all'agevolazione;

secondo l'Ufficio Parlamentare di Bilancio, che ha analizzato l'utilizzo effettivo delle detrazioni Irpef per ristrutturazioni edilizie e per risparmio energetico e la loro evoluzione negli anni, nel 2008, il totale delle detrazioni fruita era pari a 2,6 miliardi, di cui 1,8 per ristrutturazioni e 0,8 per efficientamento energetico; a distanza di poco più di un decennio l'ammontare totale delle detrazioni è quadruplicato raggiungendo nel 2020 la cifra di 9,9 miliardi, di cui 7,9 per ristrutturazioni e 2 miliardi per efficientamento energetico; le agevolazioni edilizie, inoltre, hanno subito un significativo potenziamento con le norme introdotte nella XVIII legislatura, con il cosiddetto Superbonus, volto a rafforzare gli incentivi pubblici con una detrazione pari al 110 per cento per gli interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico e ad ampliare la platea dei beneficiari delle agevolazioni di tutti gli interventi di riqualificazione edilizia;

per superare i problemi che limitano la possibilità di fruire dell'agevolazione a quei contribuenti con vincoli di liquidità nel finanziare l'intero importo dei lavori e con un reddito imponibile non sufficientemente elevato per godere della detrazione (incapienza fiscale), sono state previste due modalità di fruizione delle agevolazioni edilizie (estese sia agli interventi che beneficiano del Superbonus, sia a tutti gli altri interventi di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico e sismico previgenti) alternative alle detrazioni: lo sconto in fattura applicato dal fornitore e la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile ad altri soggetti, compresi gli operatori del sistema finanziario;

la complessità nella gestione delle procedure autorizzative per beneficiare del Superbonus ha determinato, unitamente alla gestione della cessione del credito, una certa



inerzia nell'aderire alla misura nei primi mesi di implementazione, in particolare nel corso del 2020;

con gli interventi che hanno in seguito snellito l'iter autorizzativo e agevolato l'avvio dei lavori, il ricorso al Superbonus è risultato in definitiva nettamente superiore rispetto alle previsioni formulate originariamente nelle Relazioni tecniche dei provvedimenti; a fronte di una stima iniziale di quasi 10 miliardi l'anno di investimenti finalizzati all'efficientamento energetico, i lavori agevolati (ammessi a detrazione) hanno raggiunto al 31 gennaio 2023 – secondo i dati di monitoraggio diffusi dall'Enea – 65,2 miliardi complessivi, di cui circa 50 miliardi relativi a lavori realizzati; a questi corrispondono detrazioni/crediti di imposta per quasi 72 miliardi;

relativamente all'ammontare dei crediti presenti sulla Piattaforma cessioni dell'Agenzia delle Entrate, il Ministro dell'economia e delle finanze in risposta ad una interrogazione in Aula ha rilevato che, secondo i dati in possesso dell'Agenzia per il periodo ottobre 2020-novembre 2022 l'ammontare dei crediti è pari 99,4 miliardi di euro di cui: 52,1 relativi al superbonus 110 per cento, 24,8 miliardi relativi al bonus facciate e 22,5 miliardi relativi a altri bonus edilizi;

secondo alcune stime, i crediti di imposta incagliati nell'ambito dei bonus immobiliari ammontano a circa 15 miliardi di euro; una cifra che necessita di un intervento urgente per dare risposta a tutte quelle realtà imprenditoriali in crisi di liquidità che rischiano il fallimento lasciando migliaia di lavoratori del settore edile senza occupazione: invece, il decreto legge 16 febbraio 2023, n. 11, attualmente all'esame della Camera, è intervenuto in modo estemporaneo e non selettivo per bloccare la possibilità di cessione dei crediti e di utilizzare lo sconto in fattura per tutti i nuovi interventi di fatto penalizzando tutti coloro che non hanno sufficienti mezzi finanziari per sostenere le spese;

lo stratificarsi di previsioni normative ha creato incertezza nel quadro regolatorio ed è ora necessario un riordino volto a razionalizzare gli incentivi esistenti secondo una visione di lungo periodo, dando stabilità e certezza ai tempi di programmazione, effettuando una selezione degli interventi e dei soggetti da agevolare, in modo da contemperare le esigenze di equità, i vincoli di finanza pubblica, la transizione energetica e tecnologica, anche alla luce della proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia presentata dalla Commissione Europea, che ha come obiettivo le emissioni zero entro il 2030 per tutti gli edifici nuovi ed entro il 2050 per quelli esistenti, per conseguire il quale gli Stati membri potranno prevedere incentivi finanziari di varia natura anche a valere sulle risorse disponibili stabilite a livello dell'UE;

negli ultimi anni numerosi studi promossi da soggetti istituzionali hanno evidenziato che a fronte della spesa sostenuta sono stati considerevoli gli effetti in termini di crescita (il XXXIII Rapporto Congiunturale e Previsionale del Cresme, che ha analizzato il settore delle costruzioni ha rilevato che il superbonus 110 per cento ha dato un contributo del 22 per cento alla crescita totale del Pil) e di risparmio energetico (secondo il Censis il risparmio garantito dai bonus edilizi degli ultimi anni sfiora i 2 miliardi di metri cubi di gas, pari a più di 2/3 del risparmio di gas previsto dalle misure di riduzione dei consumi per il settore domestico varate ad agosto 2022 per far fronte all'emergenza attuale);

alla luce di quanto esposto finora è evidente che la prosecuzione degli interventi per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica del patrimonio immobiliare nazionale possono costituire una opportunità per migliorare le prestazioni energetiche degli immobili e rinnovare un patrimonio immobiliare avente caratteristiche uniche al mondo attraverso una ulteriore azione di politica industriale che favorisca lo sviluppo di materiali e processi innovativi, garantendo un effetto moltiplicativo in ter-

mini di abbattimento dei consumi energetici e delle emissioni, maggiore sostenibilità urbana, ambientale e sociale e concorso agli obiettivi di contrasto alla crisi climatica;

impegna il Governo:

ad agire nell'immediato al fine di:

a) risolvere con urgenza il problema dei cosiddetti crediti incagliati, ossia quelli comunicati all'Agenzia delle entrate e non ancora utilizzati;

b) riaprire selettivamente l'opzione dello sconto in fattura e della cessione del credito secondo parametri che tengano conto della situazione reddituale del beneficiario e delle esternalità positive dell'intervento da effettuare, come nel caso dei condomini e degli immobili con classe energetica più bassa;

c) prorogare la scadenza per l'invio dell'opzione di cessione del credito all'Agenzia delle entrate per le spese effettuate fino al 31 dicembre 2022 al fine di salvaguardare i soggetti che affrontano difficoltà nella cessione dei crediti;

a procedere al riordino e alla razionalizzazione degli incentivi, dando una stabilità alle misure per un periodo congruo a consentire una programmazione degli interventi, anche in un'ottica di gestione ordinata degli effetti delle misure che saranno approvate in sede europea con la direttiva "case green", prevedendo che tali strumenti siano commisurati a criteri di efficacia e di equità, tenendo conto dell'utilità per la collettività dell'intervento, come nel caso del sismabonus, dell'efficientamento energetico degli immobili con più basse prestazioni, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, e delle caratteristiche del beneficiario, a partire dagli edifici adibiti ad edilizia residenziale pubblica, che spesso coincidono con quelli abitati da famiglie in condizioni di povertà, dai redditi più bassi, dal terzo settore.

Firme

Merola
Ubaldo Pagano
Siminai
D'Alfonso
Stefanazzi
Toni Ricciardi
Bruno Tabacci
Fossi



Fotonotizia



federcasa



Interrompi video Condividi Partecipa

Intervento di Marco Buttieri
all'Audizione della Commissione Finanze

Audizione Commissione Finanze

Lunedì 27 febbraio, Marco Buttieri, Componente della Giunta Esecutiva di Federcasa in qualità di Vice Presidente di ATC Piemonte Sud, nonché Responsabile dell'Ufficio Europa e Referente di Giunta della seconda Commissione Tecnico Consultiva "Attività Tecnico-Energetiche" ha preso parte all'Audizione della Commissione Finanze della Camera dei Deputati presieduta dall'Onorevole Marco Osnato.

Vi riportiamo l'intervento integrale di Marco Buttieri.

«Federcasa rappresenta gli Enti pubblici di promozione e gestione dell'ERP: ovvero gli ex IACP o comunque denominati e trasformati nel corso delle riforme regionali, susseguitesi all'indomani del processo di decentramento che ha interessato l'edilizia residenziale pubblica.

Una rete di Enti e Aziende, quello degli ex IACP, che ha da sempre rappresentato il riferimento per l'attuazione delle politiche pubbliche dell'abitare e che oggi gestisce l'83% del patrimonio residenziale pubblico totale, con 800 mila abitazioni gestite e 7.000 dipendenti e dirigenti che operano su tutto il territorio nazionale in 82 enti e rappresentano un patrimonio di esperienza e professionalità.

Per entrare nel merito del disegno di legge in discussione il nostro osservatorio interno ha monitorato sin dall'approvazione del provvedimento gli interventi messi in atto sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata. Ricordo che i

nostri Enti possono riqualificare anche gli immobili di proprietà dei Comuni se presente una convenzione di gestione.

Nella memoria che abbiamo inviato potete vedere i numeri dei cantieri in corso 510, quanti sono in fase di avviamento 626, e quanti sono appaltati ma senza consegna dei lavori, 1.344. Questi numeri dimostrano come la misura del superbonus sia stata efficace per il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica. Sono in programma riqualificazioni per circa 60.000 alloggi, ovvero circa il 15% del patrimonio energivoro gestito. Ricordo che i nostri inquilini appartengono alla fascia più bassa di reddito e vi sono molti incapienti. La riqualificazione energetica oltre a migliorare dal lato edilizio ed energetico l'immobile è una misura sociale, riduce i costi dei servizi, riscaldamento ed energia elettrica in particolare, abbassando i costi alle famiglie in difficoltà e riducendo anche i costi del fondo sociale a carico di Regioni e Comuni. Nella mia regione il Piemonte, il canone base è di 40 €/mese con una media regionale di circa 90€, il costo mensile dei servizi condominiali è più del doppio dove ci sono impianti centralizzati da riqualificare. Ridurre quel costo è un aiuto sociale.

I nostri Enti, essendo pubblici economici o non (ausiliari delle regioni o Spa) applicano il codice degli appalti con le relative incombenze di tempi, progetti esecutivi ecc.

Nella prima proroga del 110% eravamo fermi al vin-



colo del 60% dei lavori entro giugno 2023 che è un limite assai vincolante per la consegna dei lavori. Molti Enti hanno ritenuto di non procedere con la consegna dei lavori (faccio un esempio Catania ha 80 milioni di interventi bloccati) ed inoltre i tempi per l'esecuzione non sono uniformi per tutte le Regioni, specialmente al nord dove a causa delle temperature rigide in inverno non si possono realizzare cappotti, ecc.

Quindi le nostre richieste sono in primis l'eliminazione del 60% a giugno ed una contestuale proroga degli interventi già programmati. Molti dei nostri Enti hanno in corso interventi di 'sismabonus' ed 'ecobonus', interventi PINQUA e PNRR, per questo sarebbe utile avere una scadenza unica al 2026 o perlomeno al 2025 come per le aree del cratere sismico. Infatti il blocco delle cessioni previsto nel decreto dovrebbe essere escluso per i nostri Enti. Anche se le nostre aziende hanno potere di compensazione dei crediti non possono far fronte all'anticipazione di cassa per eseguire i lavori, devono ricorrere allo sconto in fattura. In subordine, sarebbe importante almeno, consentire le cessioni dei crediti tra ex-IACP e pubbliche amministrazioni (abbiamo casi vedi ITEA Trento Spa che cede alla Provincia di Trento che è la proprietaria della stessa azienda). Con questo decreto si blocca invece il flusso.

Altro tema importante che ostacola i nostri cantieri è l'IVA PRO-RATA. Gli enti che non espongono iva sui canoni (la maggior parte) si trovano a dover esborsare l'IVA che risulta indetraibile e quindi un costo non ammissibile nella rendicontazione del superbonus. Abbiamo avviato un'interlocuzione con la direzione generale dell'Agenzia Entrate ma ad oggi non vi è stato un pronunciamento chiaro ed univoco per tutte le direzioni regionali.

Mi avvio alla conclusione, segnalando che nella memoria che è stata inviata alla commissione sono segnalate altre due importanti necessità del settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, la revisione della disciplina IMU per i nostri enti in quanto è paradossale che delle Aziende Pubbliche che svolgono un servizio di gestione, anche sociale, legato all'abitare debbano pagare un'imposta solo perché la norma non riconosce i nostri alloggi come "alloggi sociali". Ci sono aziende con contenziosi milionari.

Altro tema, e chiudo: la necessità di avere un Piano Nazionale per Casa con un finanziamento strutturale nel tempo, che consenta agli Enti una programmazione di interventi manutentivi e di riqualificazione del patrimonio assai vetusto. Nel ringraziarvi per la disponibilità a questa audizione spero che la nostra federazione possa tornare in una prossima audizione proprio su questi importanti temi».

Dicono di noi

IL SOLE 24 ORE - Venerdì 10 MARZO 2023

Edilizia residenziale pubblica, lo stop a sconti e cessioni blocca due miliardi di cantieri.

Casa. Nelle riqualificazioni degli IACP le Cilas arrivano alla fine della procedura di affidamento: centinaia le opere che non rispettano il termine del 16 febbraio.

di **Giuseppe Latour**

Oltre 1.300 cantieri. Per un valore di poco superiore a 1,9 miliardi. Vale tanto il colpo che gli ex IACP, cioè il mondo dell'edilizia residenziale pubblica, potrebbe subire per effetto del blocco della cessione dei crediti e dello sconto in fattura. Lo dicono i numeri raccolti da FederCasa, l'associazione che rappresenta gli Enti pubblici di promozione e gestione dell'edilizia residenziale pubblica, che raccontano l'impatto potenziale delle norme inserite dal Governo nel decreto 11/2023 di metà febbraio.

Numeri che arrivano mentre, sottotraccia, avanza il lavoro sugli emendamenti alla legge di conversione del DL in commissione Finanze alla Camera: sono 287 le proposte ammesse, con il relatore Andrea de Bertoldi (Fdl) impegnato a mediare tra le diverse richieste.

Tornando agli ex IACP, in questi due anni molti hanno utilizzato la leva del superbonus per riqualificare il loro patrimonio immobiliare: attualmente si contano 510 cantieri in corso di esecuzione per quasi 900 milioni di lavori già avviati. Sono in programma riqualificazioni per circa 60mila alloggi, ovvero circa il 15% del patrimonio energivoro gestito dagli enti.

Nella grande maggioranza dei casi, però, questi lavori passano dallo sconto in fattura o dalla cessione dei crediti, perché l'edilizia residenziale pubblica non ha la liquidità necessaria a mettere in moto i cantieri e neppure la capienza fiscale necessaria a sfruttare in pieno le detrazioni. Così, moltissimi lavori sono passati da accordi quadro con soggetti, come banche, che compravano crediti o da general contractor che facevano lo sconto in fattura.

Ora tutto questo viene meno, togliendo una leva fondamentale al settore. Questo è il problema in prospettiva, per il quale tra le possibili modifiche c'è in discussione una deroga per gli IACP, ma per il presente c'è una vera emergenza. Il decreto cessioni, infatti, ha avuto l'effetto di mettere di colpo fuorigioco centinaia di lavori. Il motivo è che la Cilas, per queste opere, arriva solitamente in fondo all'iter che porta al cantiere. All'inizio della procedura si fa un accordo di programma, sulla base del quale poi si passa alla fase di gara. Al momento della consegna del cantiere all'impresa selezionata, di solito è a suo onere la progettazione esecutiva e, poi, il deposito della Cilas. La comunicazione,



insomma, arriva in fondo. E non è solo una questione formale perché, attualmente, le opere appaltate ma in attesa di avvio valgono circa 1,9 miliardi: quasi tutti casi nei quali la Cilas non c'è.

Stando a una lettura restrittiva del decreto, allora, gli ex Iacp vedrebbero saltare quasi tutti questi appalti, non avendo più a disposizione cessione del credito e sconto. «**Il problema - spiega Marco Buttieri, componente della Giunta esecutiva di Federcasa e vicepresidente di Atc Piemonte Sud - è che il decreto 11/2023 non è chiaro, perché non contiene un passaggio riferito specificamente agli Iacp. Dobbiamo invece sapere chiaramente se è necessaria la Cilas entro il 16 febbraio, perché da questo dipendono 1.344 cantieri: la soluzione è agganciare il nostro requisito alla determina o alla delibera di affidamento. E, comunque, il blocco delle cessioni previsto nel decreto dovrebbe essere escluso per gli Iacp**».

In molti si sono trovati, in modi diversi, a subire gli effetti del provvedimento. Uno dei casi più clamorosi riguarda la Valle d'Aosta. Arer, l'azienda regionale di edilizia residenziale, sta realizzando un intervento nel quartiere Cogne di Aosta: una quota dei lavori per 17,5 milioni passa dalla cessione dei crediti. Il 16 dicembre 2022 è stato firmato un contratto per la cessione, il 31 gennaio 2023 sono stati aggiudicati i primi appalti. Al momento della pubblicazione del decreto 11/2023 erano in corso i controlli sulle imprese. Ora, senza Cilas comunicate, restano dubbi sulle possibilità di continuare a utilizzare cessione e sconto: «È necessario che il Governo intervenga più che celermente con dei correttivi che esplicitino chiaramente la non applicabilità del dispositivo agli interventi di edilizia residenziale pubblica», spiega il direttore dell'azienda, Manuele Amateis.

Resta, poi, sul tavolo la questione della proroga. Attualmente il superbonus è in vigore fino alla fine del 2023, ma solo a condizione che alla data del 30 giugno prossimo siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Molti enti, nell'impossibilità di rispettare la scadenza di giugno, hanno ritenuto di non procedere con l'avvio dei cantieri: ad esempio, Catania ha 80 milioni di interventi bloccati. Un'altra richiesta del settore, allora, è di rimuovere il paletto di giugno. A questa, infine, si aggiunge la richiesta di escludere gli Iacp dal divieto di acquisto dei crediti riservato al settore pubblico. ■



BANCA FINANZA - MARZO 2023

Dialogo tra Giletti e Ghisolfi all'Umanities Forum

di Marco Buttieri

Serata frizzante lo scorso 19 dicembre presso la ormai consolidata location "Villa Tor-naforte Aragno" di Cuneo: Massimo Giletti e Beppe Ghisolfi si sono confrontati in un "match" sul ruolo dell'educazione finanziaria e non solo.

Per i due giornalisti e comunicatori, contrassegnati entrambi da uno stile schietto e pungente e mai fuori tema né luogo, è stata la prima occasione di un confronto diretto e interpersonale de visu, non più mediato dai collegamenti Skype avvenuti in quelli di "Non è L'Arena". Sponsor dell'evento le società del gruppo Ing. Luca Rollino di Torino (Less - C2R - Coresales), la Fondazione Baravalle e la Buttieri Associati di Savigliano. Partner della serata l'Accademia di Educazione Finanziaria che chiude l'anno con due eventi di altro profilo: nel mese di giugno ha ospitato Guido Crosetto a Savigliano ed ora Massimo Giletti a Cuneo.

L'Accademia aveva interrotto le attività a causa del Covid ed il Consiglio di Amministrazione aveva ritenuto di non ricorrere a eventi on-line, ma di attendere la ripresa degli incontri in presenza, da sempre molto partecipati. Grazie ad una comune amica di Roma, che ringrazio per avermi presentato il celebre conduttore, in l'occasione del "mach" si sono celebrate anche le ultime fatiche del prof. Ghisolfi, ovvero le due ultime pubblicazioni "L'Abbecedario" e "Il Bignamino dell'Educazione Finanziaria", entrambi editi da Nino Aragno Editore.

Molti gli spunti del brillante dibattito che, non senza scambi di battute autoriali, hanno riguardato molteplici aspetti della vita quotidiana di ognuno di noi. Illustro i principali temi trattati durante il "mach" con dovizia di cronaca e citazioni dei due giornalisti.

L'Educazione finanziaria

A partire dall'apprezzamento di Giletti per il "bignamino", definito fondamentale perché raccoglie i principali termini dell'economia e della finanza spiegati in modo semplice ed accessibile a tutti ed utile perché contribuisce ad avvicinare ad un tema così tecnico anche chi vi è lontano.

Gli fa eco Ghisolfi citando una recente indagine OSCE ove l'Italia è penultima nella diffusione dell'educazione finanziaria. Chiedendo di chiarire un termine come "diversificare" il 90% degli intervistati non ha saputo rispondere. Purtroppo l'Italia è un paese che vede molto indeboliti i suoi pilastri: famiglia, istituzioni, università ribatte Giletti. Ma



come si risolve il problema? Per prima cosa occorrerebbe inserire l'educazione finanziaria come materia obbligatoria in tutte le scuole – evidenzia Beppe Ghisolfi – in America, su 51 stati in 30 è inserita nei programmi delle elementari, medie e superiori. Inoltre, ci vorrebbe un programma televisivo, soprattutto in RAI, che facesse meno programmi di "pentole" e proponesse almeno mezz'ora la settimana di educazione finanziaria.

A questo punto, il Giletti uomo televisivo, ribatte proponendo una riflessione profonda sullo stato attuale del principale mass media italiani: "Abbiamo costruito una TV di basso livello, si sono inquisite le televisioni commerciali.

Dici bene Beppe, ma un intero programma non sarebbe di attualità, si dovrebbero sfruttare questi programmi inserendo contenuti culturali e di approfondimento come personaggi come te, in grado di arrivare a tutti con semplicità".

Come investire

Il botta e risposta è proseguito con una domanda diretta di Giletti al prof. Ghisolfi, "dove mi conviene investire i risparmi in questo particolare momento storico?" La risposta non si fa attendere: prima regola che applicherei è proprio quella di diversificare, ad esempio ora ci sono titoli di stato che danno un buon rendimento e proteggono il capitale ma non trascurerei le azioni che sul lungo periodo danno buoni rendimenti", insomma una buona regola che da neofiti consente di evitare tracolli. Ma domanda ancora Giletti, "e le famigerate cripto valute?", risponde Ghisolfi "oggi costituiscono un rapporto a due senza inquadramento specifico. Se c'è un tracollo con chi ce la prediamo? Non consiglieri mai un investimento in questo settore".

I tassi d'interesse

Altro tema d'attualità è stato il dibattito sui tassi di interesse. Pone la domanda ancora Giletti: "In un contesto come quello odierno l'aumento dei tassi è giusto o no?" Non si fa attendere la replica: "In molti sostengono sia un errore, la BCE innalzando i tassi di interesse costringe le banche in automatico ad aumentare i tassi così le aziende si vedono ridotta la possibilità di accedere al credito e così si blocca l'economia".

I salvataggi delle banche

Il dialogo passa sul focus dei "salvataggi" degli istituti bancari a sui costi sostenuti dallo Stato. Ghisolfi apre il tema spiegando che ci sono forti pregiudizi verso gli istituti bancari che sono e vanno considerati alla stregua di molte imprese, con dipendenti e costi di funzionamento. Interviene Giletti chiedendo cosa fece la Merkel in Germania. "Il governo tedesco immise a tasso zero 300 miliardi di euro negli istituti di credito prima ancora della crisi - risponde Ghisolfi e prosegue - lo stato italiano ha speso in totale 27 miliardi.

Sarebbe stato ben più altro il danno di un mancato salvataggio, senza banche si rischiava il tracollo del sistema”.

Educazione finanziaria, politica e merito

Nel volgere al termine si è dato spazio alle domande dal pubblico. In una domanda complessa, che ha attirato però l'attenzione del conduttore Giletti, si è posta l'attenzione sull'estensione dell'educazione finanziaria anche alla politica, sulla difficoltà di dialogo tra eletti ed il popolo ma in particolare su una questione di merito: può un politico eletto con l'attuale sistema elettorale “ascoltare” i consigli di chi è più preparato in materia di economia? L'attuale classe dirigente ha i “numeri” per capire, e la volontà di farlo? Si incarica della risposta Giletti portando un esempio del suo mondo: “Quando entrai in RAI ad inizio anni '90, l'azienda era in mano alla sinistra. Ma io entravo in quegli uffici e imparavo, “respiravo”. Per contro, l'anno in cui ho abbandonato l'azienda faticavo a trovare persone competenti.

È questo il punto, il decadimento delle persone, perché la differenza la fanno ancora le persone.

Occorrerebbe andare al di là della politica, valutare le persone per il loro grado di bravura e preparazione. Purtroppo, con questa politica che ha una visione di predoni, in ogni ambito non esiste più il “bravo”, ma il servo sciocco. Che è più funzionale al sistema.” Insomma, è il caso di dirlo, il match tra Ghisolfi e Giletti è stato un confronto che ha visto entrambi, accomunati da amicizia e alta stima reciproca, riunire le proprie forze, non piccole, per il match vero, quello nei confronti dei rischi della mancante o carente educazione finanziaria nel nostro Paese. ■



Osservatori: ERP (campagne di rilevamento dati)



Federcasa ha avviato, con una call del 2 marzo scorso, un primo sondaggio per quanto riguarda la campagna di rilevamento sui dati dell'Osservatorio ERP.

Questo primo incontro, che ha visto la partecipazione di numerosi Enti associati, è stata l'occasione per dare inizio ad un produttivo momento di confronto con i nostri Enti che hanno evidenziato alcuni aspetti utili alla formulazione del questionario con osservazioni e suggerimenti emersi nel corso della videoconferenza, condividendo la necessità dell'iniziativa.

Ora si sta lavorando alla struttura della tabella che vedrà a breve la luce con modalità on line, un questionario che sarà alla portata di tutti cliccando sul link che invieremo al più presto.

Il nostro obiettivo è quello - con il vostro supporto - di definire una tabella dati da poter inserire nei bilanci consuntivi (o altro) che ogni anno vengono presentati: un ottimo veicolo che consentirebbe di avere annualmente dati aggiornati.

I dati richiesti - al 31/12/2022 - devono essere inviati a Federcasa entro la fine del mese di luglio.

L'archivio aggiornato è uno strumento utile e indispensabile per proporre azioni e avanzare proposte nei confronti delle Istituzioni, con lo scopo di sensibilizzare il tema delle politiche abitative.

Invitiamo tutti i nostri Associati a sostenere l'importante iniziativa ringraziandovi sin da ora per la vostra preziosa collaborazione. ■

Osservatorio giuridico e piattaforma normativa

1. Il problema ICI-IMU

I tributi comunali sugli immobili - prima l'ICI, poi l'IMU - hanno subito una serie di modifiche nel corso degli anni.

In questa nota non intendo seguire le molte variazioni intervenute quanto concentrare l'attenzione sul tema della assoggettabilità all'IMU delle proprietà immobiliari delle Aziende ex IACP.

La questione ha dato origine a non poche controversie. I motivi sono intuibili. È difficile non riconoscere la problematicità di riservare alle Aziende di edilizia pubblica un trattamento tributario in materia di immobili identico o analogo a quello di altri proprietari. Le Aziende non hanno finalità di lucro, svolgono un servizio pubblico, non fissano da sé i canoni di locazione, non ricorrono al mercato nella ricerca e nella selezione degli inquilini, sono soggette a un complesso di discipline e regolamentazioni che discendono direttamente dalla legge e da atti autoritativi.

Si comprende quindi la stranezza di equiparare ai fini fiscali tali Aziende a una società immobiliare che agisca nel libero mercato o a un privato che "metta a reddito" una pluralità di edifici, senza dire che talune Aziende gestiscono immobili di proprietà comunale, talché il tributo immobiliare andrebbe corrisposto allo stesso Comune proprietario degli immobili.

Il legislatore stesso, rendendosi conto delle differenze esistenti relativamente alle Aziende ERP, è intervenuto più volte, talora esentandole dal tributo talaltra riducendone il peso o concedendo specifiche detrazioni.

Tuttavia in linea di principio le Aziende ex IACP non sono sottratte all'imposta salvo per quanto riguarda le loro sedi e le unità immobiliari strumentali direttamente utilizzate.

2. La Corte costituzionale

Dinanzi a questa equiparazione varie Aziende hanno reagito tentando di ottenere per via giudiziaria una soluzione più equa.

Rivolgendosi anzitutto ai Giudici tributari le Aziende hanno evidenziato che il



pagamento dell'imposta in misura piena o anche in misura ridotta ha pesanti conseguenze sui bilanci al punto di non consentire di raggiungere il pareggio e di compromettere la stessa possibilità di far fronte alla manutenzione degli immobili.

Ciò è particolarmente evidente nei casi di grandi aziende con migliaia di unità abitative. In questi casi gli importi da corrispondere per l'IMU (e in precedenza per l'ICI) sono estremamente rilevanti. Se è consentito un ricordo personale, anni fa, quale commissario straordinario di Ater Roma trovai un debito per imposte immobiliari dovute al Comune di Roma pari a parecchie decine di milioni di euro: una dimensione tale che le risorse correnti del bilancio non consentivano di affrontare.

Alcune Commissioni tributarie hanno riconosciuto che la sottoposizione delle Aziende al tributo in questione presentava aspetti di irragionevolezza e hanno sollevato eccezioni di legittimità costituzionale sin dagli anni '90 del secolo scorso, ravvisando anche un profilo problematico rispetto al parametro della capacità contributiva fissato dall'articolo 53 della Costituzione.

La Corte costituzionale con due sentenze – la prima del 28 marzo-12 aprile 1996, n. 113 e la seconda del 24 marzo-2 aprile 1999, n. 119 - ha respinto questi dubbi ritenendo incensurabili le scelte del legislatore.

Entrambe le decisioni affermano che rientra nella discrezionalità del legislatore ritagliare, all'interno della disciplina dettata per il tributo di cui si discute, le eccezioni relative a particolari situazioni, sia per esentarle completamente dal tributo stesso, sia per graduarne il peso attraverso riduzioni o detrazioni. E poiché la Corte ha ritenuto che il legislatore abbia fatto un uso non manifestamente irragionevole della propria discrezionalità, ha concluso per la infondatezza delle eccezioni proposte.

Nella decisione più recente la Corte aggiunge che non è irragionevole limitare la esenzione dall'imposta - prevista all'epoca dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992 - agli

immobili destinati ad attività peculiari non produttive di reddito e di lucro, laddove gli immobili degli IACP sono destinati istituzionalmente alla locazione e alla vendita seppure a prezzi e condizioni predefiniti dalla legge.

La motivazione della sentenza aggiunge che, sotto il profilo esaminato, la destinazione degli immobili IACP è assimilabile a quella imprenditoriale seppure a fini di pubblico interesse.

Tuttavia sin dalla prima decisione la Corte sottolineava che "la materia, per la sua estrema delicatezza e il suo particolare rilievo sociale, merita l'urgente, attenta considerazione del Parlamento, del Governo e delle Regioni". Si può trarre da questa forte segnalazione il disagio provato dalla Corte nel rigettare le eccezioni di costituzionalità che erano state sollevate dai giudici.

3. La giurisprudenza

La giurisprudenza della Corte di Cassazione si è posta sulla linea tracciata dalle decisioni ora richiamate. In particolare, con una importante decisione adottata a Sezioni Unite - sentenza n. 28160 del 26 novembre 2008 - la Suprema Corte ha affermato che l'imposta (si trattava allora dell'ICI) era dovuta anche in relazione agli immobili IACP. La Corte sviluppava il proprio ragionamento rilevando anzitutto che la esenzione dal tributo, prevista dall'articolo art. 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, articolo che si è già richiamato, è, come ogni eccezione in materia fiscale, "di stretta interpretazione", ovvero non ammette né la analogia né una lettura estensiva. Ciò significa, secondo la Corte, che per applicare l'esenzione devono essere presenti entrambi i presupposti indicati dalla disposizione e cioè sia l'utilizzo diretto dell'immobile da parte dell'ente, sia l'esclusiva destinazione dell'immobile stesso ad attività peculiari che non siano produttive di reddito.

Poiché nel caso degli IACP tali presupposti difettano in relazione agli immobili dati in locazione, che in quanto tali mancano del presupposto del diretto

utilizzo degli immobili, oltre a essere gli immobili destinati alla produzione di reddito, le Sezioni Unite respingevano la tesi della esentabilità degli IACP dal tributo immobiliare.

Già prima della decisione delle Sezioni Unite la giurisprudenza della Cassazione, in una serie di sentenze richiamate dalle Sezioni Unite, era concorde nell'escludere che la esenzione dall'ICI potesse estendersi agli immobili degli IACP, tanto è vero che la Quinta Sezione della Corte, nel chiedere l'intervento delle Sezioni Unite dava atto della inesistenza di un contrasto giurisprudenziale, rilevando tuttavia che la questione rivestiva una particolare importanza.

Si deve riconoscere che il ragionamento della Corte utilizza argomenti difficilmente confutabili. Le Aziende che sono succedute agli IACP, e precedentemente questi ultimi, svolgono una attività economica tendendo alla parità di bilancio (il che non esclude ed anzi auspica incrementi patrimoniali, seppure destinati a finalità di pubblico interesse), percepiscono i canoni, seppure predefiniti dalle norme in materia, e, soprattutto, non si può negare che esiste una differenza sul piano logico tra gli immobili direttamente utilizzati dall'ente pubblico – ai quali è riservata la esenzione – e gli immobili destinati a terzi utilizzatori.

Dopo la sentenza delle Sezioni Unite la giurisprudenza ha continuato dunque a tenere ferma la distinzione tra le due categorie di immobili riservando la esenzione soltanto a quelli di diretto utilizzo dell'ente e non destinati alla produzione di reddito.

Tra le più recenti sentenze che si collocano su questa linea interpretativa possiamo qui richiamare Cassazione 25 luglio 2019, n. 20135, che ha ritenuto fondata la pretesa tributaria di un Comune lombardo avanzata nei confronti di ALER (l'Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale) confermando le decisioni sia della CTP sia della CTR della Lombardia. Si può concludere che l'affermazione secondo cui il patrimonio immobiliare delle Aziende è soggetto alla imposizione del tributo immobiliare costituisce giurisprudenza consolidata. Il senso di tale giuris-

prudenza è che soltanto il legislatore con specifiche disposizioni può limitare l'ampiezza dell'imposta ed esentare in tutto o in parte le Aziende ex IACP.

4. Interventi normativi

La legge può ovviamente modificare la struttura dell'imposta ed estendere in misura più o meno ampia il novero dei beneficiari dell'esenzione.

Il D.L. n. 93 del 2008, convertito con modificazioni con L. n. 126 del 2008, ha stabilito all'art. 1, comma 1, che "a decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo" disponendo altresì nel comma 3 del medesimo articolo che l'esenzione si applica altresì nei casi previsti dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 6, comma 3 bis, e dall'art. 8, comma 4, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il citato D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 6, comma 4, ed l'art. 8, commi 2 bis e 2 ter. Alla stregua di tale previsione le Sezioni Unite della Cassazione nella stessa sentenza 28160 del 2008 riconoscevano che tale innovazione legislativa "esclude dall'imposta gli immobili IACP con decorrenza 1 gennaio 2008".

5. Gli alloggi sociali

Successivamente il panorama tributario, sempre caotico, ha visto alcune novità rilevanti.

La legge di bilancio del 2013 (n. 147 del 27 dicembre 2013) al comma 639 dell'art. 1 istituiva l'IMU, quale componente (insieme a TASI e TARI) dell'imposta unica comunale (IUC). Presupposto dell'IMU, detta "imposta propria" dichiaratamente patrimoniale, era il possesso di immobili fatta eccezione per le abitazioni principali.

La medesima legge disponeva peraltro che l'IMU non si applicava agli alloggi sociali. Ciò si ricava dal comma 707 dove (al numero 3) della lettera b) del comma) si legge una modifica dell'art. 11 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, (convertito con modificazioni dalle L. 22 dicembre 2011, n. 214)



del seguente tenore: "L'imposta municipale propria non si applica altresì [...] b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008".

La legge di bilancio del 2019 (27/12/2019 n. 160) interveniva nuovamente sulla imposta comunale e, nel comma 738 dell'art. 1, aboliva l'imposta unica comunale (IUC) mantenendo l'IMU che veniva disciplinata nei commi successivi. Il comma 740 ribadisce che è il possesso il presupposto dell'imposta e il comma 741, alla lettera b), stabilisce che cosa deve intendersi per "abitazione principale" e per le sue pertinenze (che fruiscono di agevolazioni). È importante, ai nostri fini, la lettera c) del medesimo comma 741. In essa si estende il regime agevolato della abitazione principale a sei categorie di immobili che vengono "considerati abitazioni principali". La terza di tali categorie viene così individuata: "i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale".

Ne consegue che i fabbricati destinati ad "alloggio sociale" sono esenti dall'imposta perché ad essi "si estende" il regime della esenzione in forza di una scelta del legislatore che li "considera" abitazione principale e, conseguentemente, li sottopone allo stesso trattamento tributario relativo all'IMU.

6. Alloggi sociali e Aziende ERP

Gli immobili delle Aziende subentrate agli IACP possono considerarsi alloggi sociali e come tali esenti dal tributo?

Per rispondere occorre fare riferimento alla nozione di "alloggio sociale" contenuta nel citato decreto del ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale 24-6-2008 Serie generale - n. 146), decreto richiamato dalle norme primarie e adottato in forza dell'articolo 5 della leg-

ge 8 febbraio 2007, n. 9, intitolata "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali".

Il D.M. consta di due articoli. Il primo, al comma 2, definisce come alloggio sociale "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."

Il comma 3 aggiunge: "Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà".

Il comma 4, a sua volta, stabilisce che "Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari."

L'articolo 2 determina poi le caratteristiche che deve possedere l'alloggio sociale e fissa alcune direttive per la determinazione dei canoni e dei requisiti di accesso.

Se l'unità immobiliare è realizzata nelle condizioni, con le caratteristiche e dai soggetti indicati, l'immobile relativo deve essere definito "alloggio sociale" e conseguentemente assimilato alla "abitazione principale". Si può ammettere che tra i soggetti che possono realizzare alloggi sociali rientrino le Aziende

ex IACP? La giurisprudenza ha più volte risposto affermativamente alla domanda, applicando l'esenzione derivante dalla natura "sociale" dell'alloggio ad immobili delle Aziende ex IACP. Sono ormai numerose le sentenze delle Commissioni tributarie pugliesi, tanto di primo grado quanto di appello, che hanno deciso in tal senso, né manca un'autorevole conferma della Suprema Corte.

Tra le prime ricordiamo la CTP Foggia 14 dicembre 2021 n. 196/2022; CTP Foggia 14 marzo 2022 n. 1326/2020; CTR Sez. distaccata Lecce, 12 aprile 2022, n. 1316/2022; CTP Taranto 21 marzo 2022, n. 340/2022; CTP Foggia 11 aprile 2022 n. 620/2021 R.G.

A sua volta la Sezione tributaria della Corte di Cassazione civile, con sentenza n. 23680 depositata il 28 ottobre 2020, ha annullato la decisione della CTR della Campania che aveva respinto il ricorso dello IACP di Caserta avverso la imposizione dell'IMU pretesa dal Comune di Marcianise. La questione riguardava la mancata presentazione della dichiarazione, attestante il possesso dei requisiti e contenente gli identificativi catastali degli immobili, che secondo le Commissioni tributarie campane condizionava il riconoscimento della esenzione tributaria.

La Cassazione, con un ragionamento che non è qui il caso di ripercorrere, ha ritenuto che l'onere della dichiarazione non sussiste in relazione all'esenzione richiesta dall'IACP casertano. Ciò che qui interessa è notare che la decisione presuppone l'esistenza della esenzione dalla imposta municipale propria per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come si ricava dall'affermazione della Corte secondo cui "L'onere de quo" (ossia l'onere di presentare la documentazione finalizzata ad ottenere il beneficio della detrazione per la abitazione principale) "non riguarda, pertanto, la esenzione dal tributo, introdotta dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, art. 13, comma 2, lett. b), convertito in legge con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo novellato dalla L. 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 707". Come si è visto, l'esenzione di cui

alla legge di bilancio del 2013 dipende dalla estensione agli alloggi sociali del regime dell'IMU riservato all'abitazione principale.

D'altronde lo stesso Comune impositore non contestava la sussistenza della esenzione, ma unicamente l'assenza delle attestazione richiesta (attestazione che, secondo la Cassazione, non era invece necessaria per fruire della esenzione relativa alla tipologia sociale degli alloggi). Va ricordato infine che il Ministero dell'Economia e delle Finanze con Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 ha confermato che l'azzeramento dell'aliquota IMU si estende agli alloggi sociali conformi alle caratteristiche del D.M. 22 aprile 2008. ("... gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale.").

7. Problemi

Si devono fare a questo punto due considerazioni:

- 1) le decisioni che abbiamo richiamato nel paragrafo precedente, e che si trovano riportate nella loro interezza nel sito del Servizio giuridico di Federcasa, non solo sono coerenti con la lettera della legge, ma sono anzitutto persuasive sul piano della logica perché l'assimilazione adottata dal legislatore degli alloggi sociali all'abitazione principale non fa altro che valorizzare un dato di esperienza difficilmente negabile. Diremmo piuttosto che la soluzione opposta, che sottoponesse le Aziende all'obbligo tributario anche in relazione alle unità immobiliari costituenti alloggio sociale, sembrerebbe alquanto formalistica;
- 2) a ben guardare non vi è contraddizione tra la giurisprudenza sul punto della esenzione dall'IMU degli alloggi sociali e la giurisprudenza richiamata nei paragrafi 2 e 3 che ritiene assoggettabili gli immobili delle Aziende all'Imposta immobiliare propria. Infatti le quelle decisioni sia della Consulta sia della Cassazione fanno riferimento a immobili diversi dagli



alloggi sociali, laddove nessuna decisione afferma che gli alloggi sociali debbano scontare l'imposta immobiliare.

La questione sta dunque nello stabilire quali unità immobiliari delle Aziende possano essere definite alloggi sociali. Tutte? Soltanto alcune? e quali?

La definizione di alloggio sociale contenuta del decreto ministeriale del 2008 lascia ampi spazi all'interpretazione come accade spesso nei nostri atti normativi.

Alcune decisioni delle Commissioni tributarie hanno cercato di ridurre tali spazi rimettendo a un'indagine peritale l'accertamento della sussistenza dei requisiti richiesti per gli alloggi sociali. Si tratta di una soluzione non priva di aspetti problematici considerando tra l'altro la vastità del patrimonio immobiliare di talune Aziende e la necessità di fondare l'accertamento peritale verosimilmente su una documentazione formata dalle stesse Aziende, che sono parte in causa.

Un altro problema attiene all'onere della prova: spetta al Comune, quale ente impositore, provare che un alloggio "non è" sociale oppure spetta all'Azienda dimostrare che lo è? Sembra che la risposta non possa essere se non la seconda sia perché si tratta della prova del fatto costitutivo di una esenzione, che in quanto tale rappresenta una deroga rispetto alla regola della sottoposizione al tributo, sia perché la prova di un fatto negativo si risolve normalmente in una "probatio diabolica".

Altri problemi riguardano la prova contraria che il

Comune impositore potrebbe addurre: ad esempio per dimostrare che l'assegnazione a titolo di alloggio sociale non era legittima o che l'assegnatario non ne aveva i requisiti o in relazione alla durata della locazione e così via.

A prescindere da questi e altri problemi in qualche modo settoriali, la questione principale sembra toccare la normativa dell'ERP e gli statuti delle Aziende. Se un'Azienda destinasse l'intero patrimonio immobiliare ad alloggi sociali resterebbe dentro la propria mission? Una tale scelta si concilierebbe con la natura aziendale degli ex IACP e con l'imperativo della parità di bilancio?

Non è possibile dare una risposta, qui e ora, alle domande che sorgono partendo da una questione apparentemente marginale come l'esenzione dall'IMU. Le Aziende ex IACP sono disciplinate variamente da ogni Regione sicché il discorso sarebbe quanto mai articolato. Tuttavia il tema esiste e sembra così rilevante da suggerire l'opportunità di affrontarlo in una prospettiva generale.

FederCasa può promuovere una riflessione per cercare conclusioni coerenti, tali da rispondere a un grave bisogno sociale senza snaturare l'identità delle Aziende territoriali. ■



PRESIDENZA

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Numero di protocollo e data protocollazione inclusi nella segnatura di protocollo, nell'oggetto della PEC o in testa al documento.

SPETTABILE
FEDERCASA

Alla c.a. Direttore
Arch. Patrizio Losi

OGGETTO: richiesta chiarimento Vostra circolare 5/2022 avente ad oggetto "Chiarimenti art. 9 D.L. 176 del 18 novembre 2022"

In relazione alla Vostra circolare di cui all'oggetto ed al confronto con Voi tenutosi online contestualmente all'emissione della stessa, in occasione del quale si invitavano gli associati ad attendere ulteriori sviluppi normativi e di fatto si distingueva, nell'applicazione del decreto, tra edifici totalmente di proprietà ex Iacp (per i quali è necessaria una gara pubblica per l'affidamento dei lavori superbonus) ed i condomini a proprietà mista ove gli ex Iacp possiedono la maggioranza dei millesimi (nei quali c'è un amministratore esterno ed agiscono in regime di iure privatorum) siamo a richiedere cortesemente quanto prima un chiarimento.

Invero, essendosi il quadro normativo sul Superbonus 110%-90% "stabilizzato" con la conversione del Decreto Legge c.d. "aiuti quater" e con le eccezioni allo stesso anticipate con la Legge di bilancio 2023, siamo a chiedere conferma del regime ad oggi applicabile ai seguenti casi:

- edifici interamente di proprietà degli Istituti variamente denominati e qualificati;
- edifici in condominio ove gli Istituti hanno la maggioranza dei millesimi, che sono gestiti da Amministratore esterno (in regime iure privatorum);
- edifici in condominio ove gli Istituti hanno la minoranza dei millesimi, che sono gestiti da Amministratore esterno (in regime iure privatorum).

Sulla base, infatti, di una lettura sistematica delle varie norme e delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'interpello che si allega per Vostra opportuna conoscenza e che richiama le circolari 24/E/2020 e 30/E/2022 e le FAQ dell'AdE, si chiede se la normativa per gli IACP variamente denominati sia la seguente:

1. per gli immobili interamente di proprietà degli Istituti, per i quali si bandiscono gare pubbliche per l'affidamento dei lavori, si procede con il beneficio 110% fino al 31.12.2023 a condizione che siano stati effettuati lavori per almeno il 60% alla data del 30 giugno 2023.
2. Nei condomini, amministrati da amministratore esterno che agisce in iure privatorum, ove gli ex Iacp hanno la maggioranza dei millesimi:
 - a. continua ad applicarsi l'originaria disciplina (quindi estesa anche ai privati) che prevede il beneficio del 110% sino al 31.12.2023 a condizione che alla data del 30.06.2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;
 - b. Oppure anche gli Iacp devono seguire le scadenze e le percentuali di beneficio fiscale (90%-70%) previsti per i condomini, e pertanto non c'è neanche per gli Istituti, in questi casi, la scadenza del 60% dei lavori al 30 giugno 2023
 - c. per i condomini, amministrati da amministratori esterni, ove gli ex Iacp hanno minoranza di millesimi, trova applicazione la nuova disciplina e quindi, fatte salve le eccezioni di cui all'art. 1 comma 894 della L. 197/2022 (ovvero per quei condomini che hanno adottato la deliberazione assembleare e hanno presentato la CILAS nei tempi previsti dalla normativa nel 2022), anche per gli Iacp, per l'anno 2023 il beneficio è al 90% (per poi passare al 70% nel 2024 ed al 65% nel 2025)

Considerata la ristrettezza dei tempi ormai disponibili, anche al fine di evitare contenziosi con i condòmini privati, si confida in un sollecito riscontro, al fine di poter sfruttare, se del caso, ancora i benefici fiscali nella misura massima (110%) nei condomini ove sia detenuta la maggioranza dei millesimi, con il solo vincolo del rispetto del termine di giugno 2023 per eseguire il 60% dei lavori (qualora ancora applicabile ed attuale).

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti che venissero richiesti e si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

LA PRESIDENTE
- dr.sa Francesca Gerosa -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Società in conformità alle regole tecniche (art. 3 bis e 71 D.lgs. 82/2005). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



Spett.le
Federcasa
Via Napoleone III, n. 6
00185 Roma

OGGETTO: IACP (Istituti Autonomi Case Popolari) – disciplina in materia di Superbonus - parere

I. PREMESSA

La Federazione Italiana per le Case Popolari e l'Edilizia Sociale (Federcasa) (di seguito, la "Federazione"), Associazione che raggruppa 82 Aziende che, sul territorio nazionale, si occupano di Edilizia Residenziale Pubblica, ci ha chiesto un parere in merito ad alcuni profili interpretativi in materia di *Superbonus*.

In particolare, alla luce dell'approvazione dell'art. 9, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6, che ha introdotto significative novità in tema di incentivi per l'efficientamento energetico, la Federazione ci ha chiesto quale sia la disciplina normativa applicabile agli Istituti Autonomi Case Popolari (di seguito, **IACP**), sia nel caso in cui gli immobili siano interamente di proprietà dei medesimi Istituti, sia nel caso in cui gli immobili siano di proprietà "mista" (in parte degli IACP e in parte dei privati).

Tali aspetti risultano di primaria importanza, in quanto il predetto art. 9, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 ha modificato il comma 8-bis dell'art. 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, introducendo rilevanti novità con riferimento alle percentuali di detraibilità delle spese relative agli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis) del medesimo decreto, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio¹.

II. Gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP): disciplina di riferimento

Ai sensi dell'art. 119, comma 9, lettera c), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, il cosiddetto *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati "dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica".

Gli IACP, pertanto, rientrano tra i soggetti che possono fruire del Superbonus, le cui tipologie e requisiti tecnici degli interventi sono disciplinati dai commi da 1 a 8 del citato art. 119. Tali norme, in particolare, si riferiscono agli interventi: i) di efficientamento energetico, trainanti e non, di eliminazione delle barriere architettoniche (commi da

¹ I primi tre periodi del "nuovo" comma 8-bis, dell'art. 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 recano: "Per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, compresi quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 marzo 2023, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del presente articolo. Per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), la detrazione spetta nella misura del 90 per cento anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-bis.1, non superiore a 15.000 euro".

1 a 3); *ii*) di *sismabonus* e eliminazione delle barriere architettoniche (commi da 4 a 4-*quater*)²; *iii*) di installazione di impianti solari fotovoltaici e (contestuale o successiva di) sistemi di accumulo (commi da 5 a 7); *iv*) di installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, intervento questo trainato dagli interventi di efficientamento energetico (comma 8).

L'applicazione del *Superbonus* nei confronti dei predetti soggetti (IACP) è subordinato anche all'esistenza di un requisito oggettivo. L'agevolazione, infatti, **deve riguardare interventi realizzati su immobili di proprietà degli Istituti o Enti ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica**. A tal riguardo, si segnala che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 30/2020 ha chiarito che la detrazione riguarda sia gli immobili di proprietà degli IACP, sia quelli di proprietà dei Comuni e gestiti dagli Enti in parola (cfr. anche Risposta n. 162/2021 riguardante un caso di un Ente diverso dagli IACP e immobili di proprietà di un consorzio tra Comuni).

Tutto ciò premesso, con riferimento ai termini e alle modalità di fruizione del *Superbonus*, preme evidenziare in questa sede che il Legislatore, sin dalle prime modifiche introdotte, ha previsto, per gli IACP, una disciplina specifica e, spesso, di maggior favore³.

² L'eliminazione delle barriere architettoniche è stata introdotta, tra gli interventi trainati dagli interventi di efficientamento energetico, dalla Legge di Bilancio 2021, e, tra gli interventi trainati dal *sismabonus*, dal decreto-legge n. 77/2021.

³ Con la conversione in legge del Decreto Rilancio (legge n. 77 del 2020), ad esempio, si introdusse il comma 3-bis, il quale prevedeva che "per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022", mentre per gli altri soggetti il termine era il 31 dicembre 2021. Tale norma è stata poi modificata dalla Legge di Bilancio 2021, la quale ha previsto che "per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo".

L'altra novità riguardante gli IACP, introdotta anch'essa dalla Legge di Bilancio 2021, prevedeva che, qualora al 31 dicembre 2022 i lavori fossero stati eseguiti per il 60%, i tempi di fruibilità sarebbero slittati di altri sei mesi, sino al 30 giugno 2023. Per gli altri soggetti, invece, la proroga era sino al 30 giugno 2022, fatta eccezione per i soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali si prevedeva che, qualora alla data del 30 giugno 2022 fossero stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento

Il comma 8-bis del predetto art. 119, nella versione attualmente vigente, prevede infatti (con riferimento ai soli IACP) che: "per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023".

Ciò, a differenza, ad esempio, di quanto previsto per gli interventi effettuati dai condomini, dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a) e dai soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis), per i quali la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, ma nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2022, del 90 per cento per quelle sostenute nell'anno 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025 (per approfondimenti cfr. nota n. 1).

Con riferimento al profilo soggettivo, va infine evidenziato come l'Amministrazione finanziaria, in talune occasioni (cfr. circolare n. 24/E del 2020 e circolare n. 30/E del 2020), abbia precisato come i termini specifici per fruire del *Superbonus*, riferibili agli IACP, si applicassero anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) fosse riferibile ai predetti Istituti o Enti⁴.

complessivo, la detrazione del 110 per cento spettasse anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

⁴ "L'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus* è delineato al comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, ai sensi del quale le disposizioni disciplinanti le tipologie di interventi ammessi e i requisiti tecnici richiesti si applicano alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per gli interventi effettuati: [...] dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Il medesimo termine si applica anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) sia riferibile ai predetti Istituti o enti [enfasi aggiunta]" (cfr. circolare n. 24/E del 2020, pagine 4 e 5).



III. Conclusioni

Preliminarmente, si fa presente che oggetto del presente parere sono alcuni profili interpretativi relativi alla disciplina in materia di *Superbonus* riferibile agli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), così come definiti dall'ordinamento giuridico. La qualificazione degli IACP e l'approfondimento dei requisiti necessari per essere classificati come tali, pertanto, non sono oggetto dell'analisi.

Si evidenzia altresì che il presente parere è fornito sulla base della giurisprudenza, della dottrina e della prassi di riferimento allo stato disponibile, senza assumere alcuna decisione che rimarrà, naturalmente, demandata alla Federazione, la quale ne assume piena e incondizionata responsabilità, e senza escludere che possano essere mosse contestazioni.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai diversi profili oggetto di interesse, si precisa quanto segue.

Anzitutto, si evidenzia che gli IACP, nel caso di interventi realizzati su immobili di proprietà dei medesimi Istituti o Enti ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, rientrano tra i soggetti che possono fruire del *Superbonus* (per approfondimenti, *cf.* paragrafo I).

Sin dall'introduzione del *Superbonus*, come si è detto, il Legislatore, in relazione ad alcuni profili riguardanti i medesimi IACP, ha previsto una disciplina specifica. Ciò, si è verificato, ad esempio, con riferimento al periodo temporale entro cui sostenere le spese che danno diritto all'agevolazione (per approfondimenti, *cf.* paragrafo II).

In base a questi presupposti e da una attenta lettura della norma, sembrerebbe quindi di poter confermare che, nel caso di immobili interamente di proprietà degli Istituti e adibiti ad edilizia residenziale pubblica, **si applichi la disciplina contenuta nel quarto periodo, del comma 8-bis, dell'art. 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**, secondo cui: *"Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 [enfasi aggiunta]"*.

Le modifiche introdotte dall'art. 9, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176 (cosiddetto decreto "Aiuti-quater"), che ha novellato la disciplina del *Superbonus* contenuta nell'art. 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, **non hanno pertanto riguardato gli interventi effettuati dagli IACP**. Ciò, tra l'altro, è stato confermato anche dal Governo, nella risposta ad interrogazione n. 5-00050 Merola, di data 23 novembre 2022, presentata in Commissione Finanze, recante *"Proroga della disciplina fiscale relativa al Superbonus"*, nell'ambito della quale l'Esecutivo ha ribadito che: *"Tali modifiche, tuttavia, non hanno riguardato gli interventi effettuati dagli IACP, per i quali, allo stato attuale, è previsto che il Superbonus, nella misura del 110 per cento, spetti anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, per gli interventi per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo"*. **Da tali affermazioni, sembrerebbe quindi confermata la tesi secondo la quale gli interventi effettuati dagli IACP godono di una peculiare disciplina, che corrisponde a quella citata nel paragrafo precedente.**

Con riferimento, invece, al secondo e terzo quesito, ovvero quale sia la disciplina applicabile ai condomini di proprietà "mista", ove gli IACP hanno la maggioranza dei millesimi (secondo quesito) e ove gli IACP hanno la minoranza dei millesimi (terzo quesito), si precisa quanto segue.

Premesso che, con riferimento a tali specifiche fattispecie, non si riscontrano documenti di prassi, si evidenzia comunque che, a livello interpretativo, l'Amministrazione finanziaria si è però espressa in relazione ad un quesito analogo (*cf.* circolare n. 24/E del 2020 e circolare n. 30/E del 2020). In tale occasione, come ribadito nel paragrafo II, **è stato precisato come i termini specifici per fruire del *Superbonus*, riferibili agli IACP, si applicassero anche ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile (da calcolare in base alla ripartizione millesimale) fosse riferibile ai predetti Istituti o Enti.**

Come si può notare, nell'ambito del predetto chiarimento, l'Amministrazione finanziaria, nello specificare che i termini relativi al *Superbonus*, previsti per gli IACP, si applicassero ai condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile fosse riferibile ai predetti Istituti o Enti, **ha posto appunto la condizione della prevalenza della proprietà dell'immobile**, lasciando intendere (implicitamente) che, al contrario, nel caso di condomini in prevalenza di proprietà dei privati si applicassero i termini generali e non la disciplina specifica degli IACP.

Concludendo, quindi, pare ragionevole sostenere, pur con tutta la prudenza necessaria, derivante dalla carenza di prassi e giurisprudenza, nonché da una stratificazione normativa piuttosto elevata, che, **nel caso di condomini prevalentemente di proprietà degli IACP (da calcolare in base alla ripartizione millesimale), la disciplina applicabile sia quella riferibile agli IACP stessi** (cfr. quarto periodo, del comma 8-bis, dell'art. 119, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34⁵), mentre, **nel caso di condomini in cui gli IACP sono proprietari di una minoranza dei millesimi complessivi, la disciplina applicabile sia quella generale, ovvero quella recentemente modificata** dall'art. 9, comma 1, lettera a), del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6, così come modificato dall'art. 1, comma 894, della legge 29 dicembre 2022, n. 197.

In ogni caso, considerata la complessità e particolarità delle fattispecie oggetto di analisi, la carenza di prassi e giurisprudenza e le condizioni di incertezza sulla corretta interpretazione delle disposizioni in argomento, pare opportuno **suggerire di valutare anche la sussistenza dei presupposti per presentare istanza di interpello**, ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera a), della legge n. 212 del 2000 (Statuto del Contribuente).

Nel rimanere a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e integrazioni, si porgono cordiali saluti.

Roma, 06 marzo 2023

⁵ "Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso edificio, e dalle cooperative di cui al comma 9, lettera d), per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 [enfasi aggiunta]"



EURHONET

Arezzo casa entra in Eurhonet



Con delibera del Consiglio di Amministrazione del novembre scorso, Arezzo Casa S.p.a. ha aderito a Eurhonet, a far data dal gennaio 2023.

Il CdA ha ritenuto tale adesione un'ottima opportunità per l'importanza di avere un riferimento europeo che possa supportare gli Enti che svolgono attività analoga al nostro e che operano in tutta Europa per approfondimenti ed informazioni sulle tendenze a livello internazionale.

EURHONET è una rete di 35 società di edilizia pubblica e sociale aventi sede in Francia, Germania, Italia, Svezia, Austria e Regno Unito e che complessivamente gestiscono 2.200.000 utenti.

Dal suo inizio nel 2006, EURHONET è diventato progressivamente sempre più forte, fornendo un prezioso supporto alle attività quotidiane dei partner. Una delle missioni principali di Eurhonet è infatti quella di fornire nuove soluzioni alle sfide quotidiane, con una particolare attenzione alle nuove opportunità.

Lavorando insieme e incontrando colleghi di altri Paesi europei, è possibile avere più successo nello sviluppo delle nostre aziende e anche essere più attraenti come datori di lavoro. Stiamo affrontando le stesse sfide in tutta Europa: dobbiamo trovare modi per risparmiare energia, abbiamo una popolazione che invecchia con tutto ciò che questo implica e abbiamo problemi di privazione e tensioni sociali che devono essere affrontati.

Inoltre, grazie al lavoro del Segretariato, con sede a Bruxelles, possono essere rappresentati gli inter-





essi del settore dell'Edilizia Sociale e Pubblica verso lo sviluppo di politiche e programmi europei, mediante l'organizzazione di campagne mirate e facendo pressioni sulle Istituzioni Europee.

Un ruolo chiave è svolto infine dai Topic Group che hanno l'obiettivo di:

- Esplorare le problematiche presenti in ciascun Paese e condividere le soluzioni;
- Garantire la possibilità di applicabilità dei risultati condivisi;
- Favorire collaborazioni concrete, ricerca e sviluppo.

Con Arezzo Casa, sono quattro i soggetti gestori che aderiscono a Eurhonet: ALER BCM con sede a Brescia, CISPEL Emilia Romagna con sede a Bologna e IPES Bolzano.

Pur consapevoli della complessità di replicare nei nostri territori modelli di Paesi più sensibili al tema dell'edilizia residenziale pubblica, pensiamo che una più approfondita conoscenza di ciò che accade in altre realtà che operano al di fuori dei confini nazionali possa costituire uno stimolo sia per il nostro management sia per i nostri dipendenti che potranno così acquisire conoscenze e adottare soluzioni di più ampio respiro. ■



Raccolta comunicazioni

_Marzo 2023

COMUNICAZIONE 16

PROT. N. 301

Roma, 20 febbraio 2023

OGGETTO: CCNL Federcasa. Corresponsione lavoratori dipendenti "Indennità vacanza contrattuale".

COMUNICAZIONE 17

PROT. N. 308

Roma, 21 febbraio 2023

OGGETTO: I Convegni di Federcasa

COMUNICAZIONE 18

PROT. N. 312

Roma, 22 febbraio 2023

OGGETTO:

IV Edizione CASAMANAGER

Corso di Perfezionamento per i Manager delle Aziende Casa. Nuova scadenza iscrizioni e nuovo calendario

COMUNICAZIONE 19

PROT. N. 325

Roma, 23 febbraio 2023

OGGETTO: Superbonus 110% - Richiesta aggiornamento dati.

COMUNICAZIONE 20

PROT. N. 329

Roma, 27 febbraio 2023

OGGETTO: Presentazione OSSERVATORIO ERP. CALL 2 marzo 2023 ore 15.00

COMUNICAZIONE 21

PROT. N. 337

Roma, 27 febbraio 2023

OGGETTO: Spedizione periodico Federcasa n. 2

COMUNICAZIONE 22

PROT. N. 338

Roma, 27 febbraio 2023

OGGETTO: Invio Periodico Federcasa

COMUNICAZIONE 23

PROT. N. 345

Roma, 27 febbraio 2023

OGGETTO: Invio intervento di Buttieri all'Audizione della Commissione Finanze della Camera dei Deputati

COMUNICAZIONE 24

PROT. N. 353

1° marzo 2023

OGGETTO: SOLLECITO ALLA PARTECIPAZIONE

CALL 2 marzo 2023 ore 15.00 - Presentazione OSSERVATORIO ERP

COMUNICAZIONE 25

PROT. N. 357

Roma, 2 marzo 2023

OGGETTO: Richiesta Dati MEF

COMUNICAZIONE 26

PROT. N. 358

OGGETTO: Dati Osservatorio ERP

COMUNICAZIONE 27

PROT. N. 397

Roma, 14 marzo 2023

OGGETTO: Richiesta Dati MEF. SOLLECITO

COMUNICAZIONE 28

PROT. N. 398

Roma, 14 marzo 2023

OGGETTO: invio locandina seminario 29/3/2023

COMUNICAZIONE 29

PROT. N. 425

Roma, 20 marzo 2023

Oggetto: Invito al Convegno

COMUNICAZIONE 30

PROT. N. 426

Roma, 22 marzo 2023

OGGETTO: Emendamenti Superbonus 110% lavori in corso



federcasa

Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma
telefono 06 888 117 20 fax 06 420 045 26
e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it
