

# PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**Mazzetti, Barelli, Polidori, De Palma, Cattaneo, Rossello, Saccani Jotti, Cappellacci, Bagnasco, Sala,  
Cannizzaro, Tassinari, Pittalis, Battilocchio, Battistoni, Casasco, Rubano, Tenerini, Gatta, Squeri,  
Tosi, Nevi, Deborah Bergamini**

## **Riforma degli incentivi per l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico degli edifici**

**Onorevoli colleghi!** Tra gli impegni presi dal Presidente Berlusconi nella campagna elettorale per le elezioni politiche del 2022 c'era l'aiuto all'edilizia, fattore trainante di larga parte dell'economia italiana.

Oggi, noi abbiamo il dovere morale, istituzionale e politico di fare tutto il possibile per rispettare la parola data dal nostro Presidente, perché la Storia dell'oggi sia la continuazione di quei programmi e di quegli impegni.

La spesa per i bonus edilizi e in particolare per il superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020, nei primi sei mesi del 2023, mostra appena segni di riduzione. Il rapporto ENEA di inizio luglio 2023 chiarisce che in questo arco di tempo lo sconto fiscale ha prodotto investimenti per poco meno di 17,5 miliardi, mentre per lo stesso periodo del 2022 il contatore aveva fatto segnare 19 miliardi di euro. Quella che è cambiata è la composizione: i condomini sono diventati la componente dominante, con circa 13,3 miliardi di euro.

Al momento la spesa si aggira sugli 80 miliardi di euro (rispetto ai 68 del 31 dicembre 2022) e la previsione è di arrivare a 100 entro la fine del 2023. Un picco di spesa si è toccato proprio a marzo 2023, con una spesa di 5,5 miliardi di euro, seconda solo agli 8 miliardi di settembre 2022.

Nel Documento di economia e finanza (DEF), presentato ad aprile 2023 il Governo, si prevede una revisione dell'intera materia dei bonus edilizi, ma non prima di aver risolto il nodo crediti incagliati. Nel DEF si ripercorrono gli interventi dell'attuale governo in materia, a partire dalla riduzione al 90 per cento dell'aliquota superbonus fino al divieto di cessioni e sconto in fattura introdotto col decreto legge n. 11 del 2023. Solo una volta «superata questa fase» si legge «il governo intende rivedere l'intera materia degli incentivi edilizi in modo tale da combinare la spinta all'efficientamento energetico e antisismico degli immobili con la sostenibilità dei relativi oneri di finanza pubblica».

Pesa infatti sui conti la rivalutazione contabile del superbonus operata da Istat a seguito dell'aggiornamento di Eurostat, che ha classificato i crediti come pagabili.

Il DEF sottolinea come il deficit sia ancora elevato, pari all'8 per cento nel 2022, un valore lontano dall'obiettivo del 5,6 per cento del Pil posto dal documento programmatico di bilancio di novembre. Tuttavia, se la revisione contabile sui crediti fiscali edilizi non fosse intervenuta, «l'indebitamento netto nel 2022 sarebbe risultato pari al 5,4 per cento del Pil», centrando l'obiettivo.

E le difficoltà a raggiungerlo, specifica il documento, non si risolveranno prima di altri 4 anni. «L'incidenza dei crediti fiscali legati ai bonus edilizi» infatti «si dovrebbe ridurre dal 2027 in poi», anche se la spesa ad essi legata è prevista in progressivo calo dal 2023 al 2025, ultimo anno di proroga delle agevolazioni.

Il programma, dunque, è quello di «intervenire con misure non più straordinarie o emergenziali, bensì con programmi, fondi e risorse», anche alla luce della prossima direttiva Ue c.d. case green. Il cambiamento, specifica il DEF, passerà attraverso «una riforma complessiva delle detrazioni fiscali per gli interventi di qualificazione degli edifici residenziali».

Per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni di gas serra nel settore civile, fissati dal Piano nazionale integrato energia e clima (Pniec), secondo il DEF «sarà necessario incrementare gli sforzi rispetto alle misure vigenti al 2021» Bisognerà promuovere «la riduzione del fabbisogno energetico negli edifici e l'incremento dell'utilizzo di tecnologie basso emissive...così come già previsto dalla Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale (Strepin) pubblicata nel 2021».

È necessario chiarire che il PNIEC pubblicato nel gennaio 2020 prevedeva investimenti per l'efficientamento energetico nel settore residenziale per 180 miliardi di euro nel periodo 2017-2030 (si veda tabella a pag. 287 del Piano). E il PNIEC è in corso di revisione, per adeguarlo ai nuovi obiettivi del Fit for 55 per cento.

Il primo gennaio 2030 è anche l'orizzonte temporale che si dà la direttiva sulle case green, licenziata dall'Europarlamento (con emendamenti) e ora attesa al trilogio Ue (negoziato Commissione-Consiglio-Europarlamento) per il via libera definitivo: entro quella data, tutti gli edifici a scopo residenziale dovranno appartenere alla classe energetica E. Poi, entro il 2033, l'obbligo passerà alla classe energetica D. Gli edifici non conformi non potranno essere venduti o affittati. Ma già in questi mesi le banche non concedono mutui per l'acquisto di edifici a bassa qualità energetica: questi edifici si svaluteranno e quindi non sono in grado di garantire il mutuo stesso.

Per sostenere le ristrutturazioni di milioni di edifici in tutta Europa, il pacchetto Fit for 55 per cento prevede una serie di meccanismi di incentivazione. I finanziamenti provengono da diverse fonti, tra cui il Fesr, il Fondo di coesione e il Fondo per la ripresa e la resilienza. A questi si aggiunge poi il nuovo Fondo sociale per il clima che mobilerà 72,2 miliardi di euro dal bilancio dell'Ue per il periodo 2025-2032 per sostenere le famiglie maggiormente in difficoltà in termini di redditi e di efficienza delle proprie abitazioni.

La proposta di direttiva sta sollevando forti perplessità per la ristrettezza dei tempi di applicazione e per il mancato riconoscimento delle particolarità del patrimonio edilizio italiano. L'80 per cento degli immobili residenziali esistenti in Italia rientra nelle classi energetiche più basse EFG e il 75 per cento degli edifici italiani è stato realizzato ante norme sismiche (1974). Secondo il Censis nel 2021, 2,8 di nuclei hanno dichiarato familiari di vivere in abitazioni con problemi strutturali, 2,2 milioni di non riuscire a riscaldare adeguatamente la propria abitazione e 3,5 milioni di avere problemi di umidità.

Il ricorso al superbonus dal 2020 a dicembre 2022 ha coinvolto 360.000 edifici: il 2,82 per cento dei fabbricati esistenti. Nell'ottobre 2022 Mise-Enea hanno calcolato che il risparmio energetico complessivo realizzato nei 12 mesi precedenti (241.000 interventi), calcolato attraverso i parametri Mise-Enea è stato pari 0,72 Mtep/anno.

Quanto realizzato ha superato gli obiettivi del PNIEC 2019 relativi al settore residenziale per il periodo 2020-2030, che prevedevano la necessità di intervenire ogni anno sullo 0,7 per cento del patrimonio abitativo e un obiettivo di risparmio energetico di 0,33 Mtep/annui.

Secondo i dati Enea, grazie agli interventi effettuati fino a ottobre 2022, vi è stata una riduzione di 979.000 tonnellate di Co2. I risultati raggiunti mostrano un abbattimento della Co2 generata del 15,5 per cento con il salto di una classe, del 31 per cento con un salto di due classi e del 46 per cento con tre classi.

Il risparmio di gas, negli edifici fino a oggi ristrutturati, è pari a 2 miliardi di metri cubi (di cui 1,1 legato al superbonus). Gli interventi finora realizzati hanno prodotto un risparmio di energia elettrica di oltre 10 milioni di megawattora/anno.

L'Ocse, ha esplicitamente apprezzato il fatto che l'Italia abbia utilizzato la leva fiscale per promuovere la sostenibilità ambientale, tuttavia il nostro Paese è tuttora privo di una politica strutturale dell'efficienza energetica degli edifici (nonché, per le nostre particolari caratteristiche geografiche, di adeguamento antisismico).

In Germania gli stanziamenti pubblici annuali a carico dello Stato per la decarbonizzazione e l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare sono lievitati dagli 8 miliardi nel 2021 ai 13-14 miliardi del 2022 destinati a finanziare la riforma delle norme cosiddette «Beg» (federal support for efficient buildings) basata su tre pilastri - riqualificazioni parziali, ristrutturazioni totali dell'esistente e ricostruzione di nuovi edifici. La KfW (la Cdp tedesca) nell'ambito dei programmi per l'efficienza energetica, all'ottobre 2022 aveva già sottoscritto oltre 100 mila accordi (tra prestiti e sussidi a qualsiasi controparte) per 36,1 miliardi di euro.

La Francia sostiene dal 2015 una politica di incentivazione per i lavori di ristrutturazione energetica degli immobili abitativi che consente di cumulare le molte agevolazioni statali fino al 90 per cento della spesa (a scalare in base al reddito fino al 40 per cento per le famiglie con redditi più alti) e ancora di aggiungere ulteriori misure di sostegno locale, con il limite di non superare il 100 per cento della spesa. La legge sulla «transizione energetica per la crescita verde» prevede di riqualificare 500 mila unità immobiliari l'anno fino al 2050. Nel corso del 2019 le agevolazioni hanno consentito a 3,1 milioni di famiglie (il 20 per cento delle famiglie residenti in case unifamiliari) di completare almeno un intervento di riqualificazione energetica, per un totale di 28 miliardi. Nel 2021 la legge «Clima e resilienza» ha introdotto un obbligo di riqualificazione degli edifici molto energivori con l'obiettivo di ristrutturare tutte le unità abitative in classe F e G entro il 2028.

Da più parti si sollecita quindi una auspica una profonda riforma del sistema, da attuare parallelamente a una riduzione della domanda che avverrà a breve, con lo scadere, entro la fine 2024, di quasi tutte le agevolazioni edilizie (resta per il 2025 quella del 65 per cento condomini), salvo quelle relative alle ristrutturazioni, introdotte già dagli anni '90, con l'intento soprattutto di contrastare il nero nel settore.

Uno dei timori da più parte espressi è che la fine delle agevolazioni determini l'implosione del comparto edilizio: le rilevazioni del centro studi del Consiglio nazionale degli ingegneri (CNI) riportano che i 57,8 mld di euro spesi con il superbonus tra gennaio 2022 e marzo 2023 hanno generato almeno 121 mld di produzione aggiuntiva nel sistema economico, contribuendo direttamente per 33 mld di euro alla formazione del Pil e coinvolgendo 613.000 unità di lavoro dirette.

Da quanto sopra esposto derivano le proposte di Forza Italia, riportate nella presente proposta di legge:

1) prevedere un complessivo riordino del sistema di incentivazione per la ristrutturazione edilizia in termini di razionalizzazione e semplificazione, anche tenendo conto delle esperienze maturate in altri Paesi dell'Unione europea, secondo un modello nel quale l'incentivo sia:

a) direttamente proporzionale ai livelli di efficientamento (sismico e/o energetico) raggiunti dagli immobili, rispetto a quelli di partenza ante intervento;

b) inversamente proporzionale al reddito del beneficiario con particolare attenzione ai cittadini incapienti e alle prime case;

2) dotare il sistema di incentivazione delle risorse necessarie al raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione del Fit for 55 per l'edilizia residenziale.

3) intervenire in sede di Unione europea affinché queste siano incrementate, coordinandone l'utilizzo disponibili con ulteriori risorse nazionali.

L'articolo 1 mette a regime a decorrere dal 1° gennaio 2025 le detrazioni fiscali per interventi di adeguamento antisismico e di efficientamento energetico degli edifici, riordinando peraltro la stratificazione delle norme accumulate in materia negli ultimi 15 anni e in particolare quelle contenute nella legge di finanziaria per il 2007 (legge 27 dicembre 2006, n. 296) nella legge di stabilità per il 2011 (legge 13 dicembre 2021, n.220), nel decreto legge n.63 del 2013 sulla prestazione energetica nell'edilizia, e nel

decreto “rilancio” (19 maggio 2020, n. 34), contenente le norme sul cosiddetto “superbonus”. Le leggi successive richiamano le precedenti, mentre una vasta serie di altre norme risulta temporalmente scaduta.

Il comma 1 stabilisce che per spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici abitativi esistenti, ivi compresi gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali si applica una detrazione massima fino al 90 per cento, ove ricorrano le condizioni dei commi successivi.

Il comma 2 individua le attività che possono essere oggetto della detrazione, ripresi per la gran parte dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 distinguendo, ai fini dell'individuazione dei massimali di spesa, tra interventi sugli edifici unifamiliari e interventi nei condomini. Sono quindi attivabili gli interventi:

- a) per l'isolamento termico delle opere murarie opache verticali, orizzontali e inclinate su edifici esistenti, che interessano il loro involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento;
- b) per la sostituzione degli impianti di climatizzazione, con impianti a condensazione di classe A o pompe di calore o con impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici o con caldaie a biomasse a 5 stelle o tramite allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente;
- c) relativi all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di impianti solari fotovoltaici anche connessi alla rete elettrica e anche dotati di sistemi di accumulo;
- d) per l'incremento dell'efficienza e per la riduzione dei consumi idrici, nonché per la raccolta, eventuale depurazione, conservazione e riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- e) relativi all'installazione di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica;
- f) per l'installazione di finestre comprensive di infissi, rispondenti a specifici requisiti di qualità (trasmissanza). Occorre precisare che con itale terminologia si intendono non solo le finestre vere e proprie, ma anche le porte di ingresso, le porte e i portoni da garage, e pure le porte interne quando esse contribuiscono a migliorare l'efficientamento energetico dell'edificio;
- g) per l'installazione di schermature solari.

Il comma 3 chiarisce i requisiti del complesso di tali interventi, necessari ad accedere alla detrazione fino al 90 per cento. Questi, nel loro complesso, devono assicurare complessivamente il raggiungimento della classe energetica D dell'edificio o delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti o di due classi superiori se già in classe E o D. Ove ciò non sia possibile, la detrazione è riconosciuta nel limite dell'80 per cento a fronte del miglioramento di almeno due classi energetiche o del conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Il comma 4 stabilisce la definizione tra interventi trainanti (superfici opache) e trainati (i restanti) prevedendo la possibilità di agevolazione al 60 per cento anche per gli interventi che non raggiungono gli obiettivi energetici (comma 3) o sismici (comma 5). Si mantiene insomma l'agevolazione ecobonus e sismabonus di cui agli articoli 14, 16 e 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, che vengono soppressi dall'articolo 4.

Il comma 5 contiene gli incentivi per la riduzione del rischio sismico nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Si prevede una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura del 90 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Il comma 6 mantiene l'agevolazione per acquisti di immobili da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che abbiano eseguito interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche lo consentano.

Il comma 7 mantiene l'incentivazione per le ristrutturazioni edilizie che non rispondono ai requisiti dei commi precedenti, contenute nell'articolo 16-bis del Testo unico delle leggi sulle imposte dei redditi,

elevandole fino alla soglia del 50 per cento, tranne che per gli interventi di superamento delle barriere architettoniche, per i quali l'aliquota di incentivazione applicata è dell'80 per cento.

Il comma 8 individua i soggetti che possono accedere al sistema di incentivazione: condomini e persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, gestori di edilizia sociale, cooperative edilizie, enti del Terzo settore, associazioni e società sportive dilettantistiche. Si chiarisce che negli IACP (e simili) per i soggetti privi di capacità fiscale la detrazione si applica nella misura del 100 per cento;

Il comma 9 chiarisce quale maggioranza sia necessaria per l'approvazione degli interventi edilizi nei condomini.

Il comma 10 riprende le norme dell'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020 sul monitoraggio Enea degli interventi.

Il comma 11 detta le condizioni per il riversamento in rete dell'energia in eccesso prodotta dagli impianti fotovoltaici realizzati con le incentivazioni edilizie.

Il comma 12 detta le modalità con cui sono concesse le agevolazioni riprendendo quanto già previsto dalla normativa vigente. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni.

Il comma 13 prevede lo schema di riparto pluriennale della detrazione. Il contribuente potrà scegliere un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, tramite scelta irrevocabile, operata all'atto della prima detrazione.

Il comma 14 è centrale nell'impianto proposto, prevedendo che la cessione del credito e lo sconto in fattura (soppressi dal decreto legge n.11 del 2023) siano ripristinati a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge (prevista per il 2025) per i soggetti in regime forfettario e per i soggetti che abbiano un reddito di riferimento non superiore a 50.000 euro.

Nella stessa logica opera il comma 15, nel quale si prevede che propri decreti il Ministro dell'economia e delle finanze determini la progressiva riduzione dell'aliquota della detrazione per i redditi superiori a 80.000 euro fino ad un massimo di riduzione al 40 per cento per i redditi oltre i 150.000 euro. Determina altresì la progressiva riduzione della percentuale ammessa all'esercizio delle opzioni di cui al comma 5 fino al suo azzeramento per i redditi oltre 80.000 euro. Si tratta di un *decalage* che parte dai redditi sopra i 50.000 euro.

Il comma 16 esclude dai benefici le ville e le abitazioni di lusso. Incluse invece tra gli edifici agevolabili le dimore storiche (cat. A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) chiuse al pubblico, diversamente da quanto era previsto dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020).

Il comma 17 stabilisce che le nuove norme entrino in vigore dal 1° gennaio 2025 e che dalla stessa data riprendono vigore le disposizioni sulla cessione del credito e lo sconto in fattura, con i limiti sopra elencati, che sono state bloccate (a partire dal 17 febbraio 2023) dal decreto legge n.11 del 2023.

L'articolo 2 introduce la Tremonti ter per la ristrutturazione degli edifici commerciali e produttivi a condizione che le opere realizzate siano conformi a tali strumenti urbanistici e siano rispondenti ai criteri di sicurezza antisismica, del lavoro e di efficienza energetica.

La detassazione degli investimenti in macchinari, disposta dalla cosiddetta «Tremonti-ter», fu un'agevolazione introdotta dall'articolo 5 del decreto-legge n. 78 del 2009 (cosiddetto «decreto anticrisi»), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 102 del 2009, ma differiva dalle misure precedenti in quanto

non faceva riferimento alla media quinquennale degli investimenti, ma all'acquisto di apparecchiature e di attrezzature industriali nuove. Si trattò di uno strumento semplice e molto apprezzato dagli imprenditori.

Unanimemente tutto il mondo produttivo nazionale chiese la proroga degli interventi e addirittura l'ampliamento della sfera applicativa, per rendere stabile l'aggancio alla ripresa economica cui la misura aveva dato avvio; ciò a fronte della constatazione che, nonostante l'impatto enormemente positivo della «Tremonti-ter», gli indicatori della produzione erano ancora il 10 per cento al di sotto di quelli precedenti alla crisi del 2008. Veniva riconosciuto al decreto anticrisi, di cui la «Tremonti-ter» faceva parte, la capacità di far scendere di circa 40 punti lo spread BTP-Bund (86 punti nel gennaio 2010).

In sostanza si prevede l'esclusione dall'imposizione del reddito di impresa e di lavoro autonomo del 50 per cento delle spese sopra indicate, effettuate nel periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 9 e nel periodo di imposta successivo. Anche questo articolo entra in vigore il 1° gennaio 2025.

L'articolo 3 introduce semplificazioni in materia edilizia. Il comma 1 prevede che la prevista autorizzazione del soprintendente riguardo all'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali debba avvenire entro sessanta giorni, in luogo degli attuali centoventi giorni. Decorso inutilmente tale termine, l'autorizzazione si intende acquisita. La norma adegua i termini autorizzatori a quelli previsti per i parchi nazionali. Lo stesso dicasi per il silenzio assenso. L'articolo 13 della Legge quadro sulle aree protette (n.394 del 1991, prevede infatti che “rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti ed opere all'interno del parco è sottoposto al preventivo nulla osta dell'Ente parco. Il nulla osta verifica la conformità tra le disposizioni del piano e del regolamento e l'intervento ed è reso entro sessanta giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine il nulla osta si intende rilasciato”.

Con riferimento al comma 2, la circolare 26 giugno 2009 n. 33 del Ministero per i beni e le attività culturali, con riferimento al Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ordinario - Definizione dei termini quali "lavori", "superfici utili" e "volumi" prevede che per "superfici utili", si intenda "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Prevede altresì che siano ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25 per cento dell'area di sedime del fabbricato stesso". La norma proposta prevede di ampliare tale estensione al 50 per cento.

Il comma 3 interviene a risolvere il problema della “doppia conformità edilizia”. La previsione normativa attuale (artt. 36 e 37 D.P.R. n. 380/2001) prevede la posteriore sanabilità delle sole opere che, ancorché prive del titolo abilitativo od eseguite in parziale difformità dallo stesso, risultassero comunque conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Parte della giurisprudenza e della dottrina hanno ritenuto che la conformità andrebbe valutata esclusivamente al momento della presentazione dell'istanza, dovendosi superare la scure della "doppia conformità". Secondo tale tesi è assolutamente illogico ed irragionevole demolire un immobile, che seppur conforme al piano urbanistico attuale, risulti difforme dal piano urbanistico vigente al momento della sua realizzazione. Poiché la giurisprudenza amministrativa è ambivalente si propone una disposizione chiarificatrice, che specifica che l'edificio deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Ovviamente, preventivamente al rilascio del titolo edilizio devono essere acquisiti i pareri che costituiscono requisito di validità del titolo edilizio sanante. Si prevede altresì che in tali situazioni, Il contributo di costruzione e le sanzioni previste siano incrementati del 20 per cento.

Il comma 4 dispone l'esclusione dell'applicazione di sanzioni in relazione alla richiesta di conformità edilizia per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e, in relazione alla conformità antisismica, per gli immobili realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (4 aprile 1974).

L'articolo 4 provvede all'abrogazione delle norme che risultano superate delle disposizioni dell'articolo 1.

Il comma 2 prevede che, stante l'abrogazione della norma di riferimento dal 2025, le disposizioni sulla qualificazione delle imprese per l'accesso ai benefici del superbonus siano riferibili anche alle agevolazioni di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge.

Il comma 3 chiarisce che, stante l'abrogazione della norma di riferimento dal 2025, i decreti emanati ai sensi del comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (requisiti tecnici che devono degli interventi che beneficiano delle agevolazioni, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti) siano riferibili anche alle agevolazioni di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge.

Con l'articolo 5, infine, si introduce una delega al Governo per la revisione della normativa urbanistica ed edilizia, al fine di garantire una maggiore semplificazione, nonché di favorire la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente. Si prevede di riordinare la materia realizzando un modello strutturale nel quale l'incentivo sia:

- 1) direttamente proporzionale ai livelli di efficientamento (sismico e/o energetico) raggiunti dagli immobili, rispetto a quelli di partenza ante intervento;
- 2) inversamente proporzionale al reddito del beneficiario con particolare attenzione ai contribuenti incapienti o in regime forfettario e alle abitazioni principali.

Tra i criteri direttivi anche quello di riordinare le metodologie di classificazione energetica e sismica degli edifici, individuando ulteriori criteri generali volti a incrementare la sostenibilità ambientale delle costruzioni e a favorire una più alta classificazione degli edifici, includendo parametri come la qualità acustica, quella antincendio, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche, l'utilizzo di materiali riciclati e l'obiettivo del consumo di suolo anche incentivando la demolizione e ricostruzione utilizzando anche lo strumento della perequazione edilizia.

Tra gli obiettivi lo snellimento de strumenti e della normativa edilizia e urbanistica e la riduzione dei tempi per il rilascio dei permessi di costruire, l'incentivazione anche in termini di minori oneri di urbanizzazione, del recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente nonché le iniziative di perequazione edilizia quale fonte di diritti edificatori trasferibili, il partenariato edilizio.

Si autorizza il Ministro delle infrastrutture a modificare il decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 sui limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza, prevedendo che i limiti di distanza fra i fabbricati siano applicabili solo alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

Si prevede anche la revisione delle disposizioni che definiscono le unità abitative unifamiliari ricomprendendo anche unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti

Per favorire la verifica delle attività di efficientamento energetico e antisismico si prevede una specifica incentivazione per l'installazione, in fase realizzativa, di specifici sensori.

Di grande rilevanza la previsione di introdurre i cosiddetti "Mutui verdi" destinati a finanziare gli interventi di efficienza energetica e antisismica degli edifici residenziali, nell'ambito dei quali lo Stato assolve la funzione di garante del buon fine, nonché di sostegno, mediante accollo, in tutto o in parte della quota interessi.

## **Art. 1.**

*(Messa a regime delle detrazioni fiscali per gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici)*

1. Per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, ivi compresi gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino il complesso delle unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota fino al 90 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente.

2. La disposizione del comma 1 si applica:

a) agli interventi di isolamento termico delle opere murarie verticali, orizzontali e inclinate su edifici esistenti, che interessano il loro involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro della transizione ecologica 23 giugno 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 6 agosto 2022, n.183;

b) agli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione esistenti con impianti a condensazione, dotati di termoregolazione modulante classe 5 e valvole termostatiche smart, nonché di contatori di energia termica e acqua calda ai fini dello svolgimento della funzione di misura legale dei risultati ottenuti, anche centralizzati, per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, ovvero a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o con collettori solari o con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché agli interventi per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è riconosciuta anche per le sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici ivi previsti e per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. La



detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. Per gli edifici unifamiliari o plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti la detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000.;

c) agli interventi relativi all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di impianti solari fotovoltaici anche connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 18.000 per gli edifici unifamiliari o plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti ovvero a euro 12.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e comunque nel limite di spesa complessivo di euro 60.000 e di euro 3.000 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 2.000 per ogni kW di potenza nominale. La detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione nel limite di spesa di euro 1.500 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo;

d) agli interventi per l'incremento dell'efficienza e per la riduzione dei consumi idrici nel limite di 3.000 euro per abitazione, nonché per la raccolta, eventuale depurazione, conservazione e riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue, fino a un massimo complessivo di 50 metri cubi per unità abitativa. La detrazione per il recupero e il riciclo delle acque è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 10.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 7.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. Per gli edifici unifamiliari o plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti la detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 10.000. Con decreti del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, emanato di concerto con il Ministro della salute, sono dettate le prescrizioni sanitarie e ambientali per l'attuazione della presente lettera, ivi compresi i casi in cui le due metodologie di raccolta debbano essere separate;

e) agli interventi relativi all'installazione di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza aggiuntiva fino ad un massimo di 7 kW, dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard non accessibili al pubblico ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, anche insistenti sulle parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile. L'agevolazione è concessa nel limite di spesa di euro 3.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti; euro 2.000 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di 8 colonnine; euro 1.700 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore

a 8 colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare;

f) agli interventi relativi all'installazione di finestre comprensive di infissi, fino a un valore massimo della detrazione di euro 60.000, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m<sup>2</sup>K, fissati dall'Enea e che gli interventi siano eseguiti in conformità alla norma UNI 11673;

g) agli interventi relativi all'installazione di schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, fino a un valore massimo della detrazione di 6.000 euro per unità abitativa.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al comma 1 devono rispettare le previsioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare complessivamente il raggiungimento della classe energetica D dell'edificio o delle unità immobiliari funzionalmente indipendenti o di due classi superiori se già in classe E o D. Ove ciò non sia possibile, per gli edifici in classe F o G, la detrazione è riconosciuta nel limite dell'80 per cento a fronte del il miglioramento di almeno due classi energetiche, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui al comma 1, anche gli interventi 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. Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo.

4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al comma 1, lettera a) sono considerati trainanti, mentre gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f) e g), sono considerati trainati e concorrono al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 3. Qualora gli interventi trainati siano eseguiti singolarmente o al di fuori dagli obiettivi di cui al comma 3, la detrazione dall'imposta lorda è riconosciuta per una quota fino a un massimo del 60 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente.

5. Per le spese relative agli interventi su edifici esistenti, ivi compresi gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico spetta, una detrazione nella misura del 60 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura

del 90 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione dell'efficacia degli interventi antisismici effettuati prevista dal decreto Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n.58. La detrazione spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi previsti dal presente comma. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Gli interventi di cui al presente comma devono essere realizzati nel rispetto dei criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche alla predetta Ordinanza n. 3519 del 2006.

6. Qualora gli interventi di cui al comma 4 siano effettuati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta spettano all'acquirente delle unità immobiliari, nelle misure ivi previste, sul prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

7. All'articolo 16-bis del decreto del presidente della repubblica 22 dicembre 1986, n.917, ovunque ricorrano, le parole: "pari al 36 per cento" sono sostituite dalle parole "pari al 50 per cento" e le parole "48.000 euro" sono sostituite dalle parole: "80.000 euro". Agli interventi di rimozione delle barriere architettoniche previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si applica l'aliquota di detrazione dell'80 per cento.

8. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 7 si applicano agli interventi effettuati:

a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;

b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, di cui sono proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento, per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edifici;

c) 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. In tale ambito per i soggetti privi di capacità fiscale la detrazione di cui al comma 1 si applica nella misura del 100 per cento;

d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

d-bis) dalle organizzazioni iscritte nel registro unico nazionale del Terzo settore di cui all'articolo 45 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n.89.

9. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

10. Al fine di garantire la corretta attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza, nell'ambito della Missione 2, Componente 3, Investimento 2.1 «Ecobonus e Sismabonus fino al 110 per cento per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici», nonché al fine di effettuare il monitoraggio degli interventi di cui al presente articolo, compresa la valutazione del risparmio energetico da essi conseguito, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'ENEA le informazioni sugli interventi effettuati alla conclusione degli stessi. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero della transizione ecologica, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

11. Per l'energia prodotta da pannelli fotovoltaici di cui alla lettera d) del comma 2 non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, la detrazione di cui al presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28. Con proprio decreto, il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica individua le modalità relative all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa.

12. Le detrazioni di cui al presente articolo sono concesse con le modalità di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, e alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modificazioni, e nel rispetto delle prescrizioni dei commi 1-ter e 1-quater dell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

13. Per gli interventi di cui al presente articolo la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione.

14. In relazione agli interventi di cui al presente articolo, l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è consentito, per gli interventi relativi alla prima casa di abitazione, nonché per gli interventi relativi agli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile, e fino a concorrenza della detrazione spettante:

a) ai soggetti che abbiano un reddito non superiore a 50.000 euro;

b) ai soggetti in regime forfettario ai sensi dei commi da 54 a 89 dell'articolo 1, della legge 23 dicembre 2014, n. 190;

15. Con propri decreti il Ministro dell'economia e delle finanze determina la progressiva riduzione dell'aliquota della detrazione per i redditi superiori a 80.000 euro fino ad un massimo di riduzione al 40 per cento della detrazione spettante per i redditi oltre i 150.000 euro. Per i contribuenti diversi da quelli elencati nel comma 13, determina altresì la progressiva riduzione della percentuale ammessa all'esercizio delle opzioni di cui al comma 14 fino al suo azzeramento per i redditi oltre 80.000 euro.

16. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8.

16. Le disposizioni presente articolo entrano in vigore il 1° gennaio 2025. Dalla medesima data riprendono vigore le disposizioni dell'articolo 121, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, nei limiti previsti dai commi 13 e 14.

## **Art. 2.**

*(Esclusione dal reddito di impresa degli investimenti per la ristrutturazione di immobili strumentali alle attività produttive)*

1. È escluso dall'imposizione sul reddito di impresa e di lavoro autonomo il 50 per cento degli investimenti per la ristrutturazione e ricostruzione di immobili strumentali alle attività produttive detenute in proprietà, leasing o locazione, effettuati nel periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto di cui al comma 9 e nel periodo di imposta successivo.

2. Per investimenti per la ristrutturazione e ricostruzione si intendono la realizzazione nel territorio dello Stato di opere di ristrutturazione straordinaria per l'adeguamento strutturale degli

immobili aziendali, ivi compresa l'impiantistica e le dotazioni fisse ad essi afferenti, il completamento di opere sospese, l'ampliamento, nei limiti e secondo le modalità previste dall'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, la riattivazione e l'ammodernamento di edifici esistenti, anche destinati a uffici, a mense o a locali di rappresentanza, nonché la realizzazione di nuovi edifici strumentali aziendali previa demolizione di edifici precedenti ovvero da insediare in aree già destinate ad attività produttive dagli strumenti urbanistici vigenti al 31 dicembre 2019, a condizione che le opere realizzate siano conformi a tali strumenti urbanistici e siano rispondenti ai criteri di sicurezza antisismica, del lavoro e di efficienza energetica. Nei casi di ampliamento, l'agevolazione è riconosciuta a condizione che anche l'edificio preesistente sia o sia reso rispondente ai criteri di cui al periodo precedente. Nell'agevolazione sono compresi la bonifica o il ripristino, anche a giardino, di terreni aziendali afferenti all'attività di impresa.

3. L'agevolazione di cui al comma 1 si applica altresì agli immobili commerciali e alle strutture ricettive turistico-alberghiere, come definite ai sensi dell'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106. Si applica altresì alle imprese agricole che determinano il reddito agrario ai sensi dell'articolo 32 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, secondo modalità individuate con il decreto di cui al comma 9 del presente articolo.

4. L'attestazione di effettività delle spese sostenute è rilasciata dal presidente del collegio sindacale ovvero, in mancanza, da un revisore dei conti o da un professionista iscritto nell'albo dei revisori dei conti, dei dottori commercialisti o dei ragionieri e periti commerciali; con essa si attesta che le spese sono state effettivamente sostenute e che rientrano nelle tipologie ammissibili.

5. L'agevolazione di cui al comma 1 può essere fruita esclusivamente in sede di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta di effettuazione degli investimenti o, su opzione del contribuente, può essere suddivisa in rate di pari importo, nel limite massimo di dieci periodi di imposta successivi a quello dell'investimento. L'agevolazione non è cumulabile con altre forme di incentivazione degli investimenti, anche regionali, comunque definite.

6. Sono esclusi dall'agevolazione di cui al comma 1 gli enti non commerciali se non titolari di reddito d'impresa.

7. I soggetti titolari di attività industriali soggette al rischio di incidenti sul lavoro connessi all'utilizzo di sostanze pericolose, individuate ai sensi del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105, possono usufruire dell'agevolazione di cui al comma 1 solo se è documentato l'adempimento degli obblighi e delle prescrizioni di cui al medesimo decreto legislativo n. 105 del 2015.

8. L'agevolazione di cui al comma 1 è revocata se:

a) l'imprenditore destina i beni oggetto degli investimenti a finalità estranee all'esercizio di impresa prima del secondo periodo di imposta successivo a quello dell'ultima rata;

b) i beni oggetto degli investimenti sono ceduti a soggetti aventi stabile organizzazione in Paesi non aderenti allo Spazio economico europeo.

9. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla data in vigore della presente legge, sono dettate le modalità applicative del presente articolo.

10. Le disposizioni presente articolo entrano in vigore il 1° gennaio 2025.

### **Art. 3.** *(Semplificazioni edilizie)*

1. All'articolo 22 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: «centoventi giorni» sono sostituite dalle seguenti: «sessanta giorni»;

b) il comma 4 è sostituito dal seguente:

«4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 e qualora non si verificano le condizioni di cui ai commi 2 e 3, l'autorizzazione si intende acquisita».

2. All'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, nel comma 4 lettera a) aggiungere le parole: "Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 50 per cento dell'area di sedime del fabbricato stesso".

3. Al comma 1 dell'articolo 36 e al comma 4 dell'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 sono soppresse le parole: "sia al momento della realizzazione dello stesso, sia". Il contributo di costruzione e le sanzioni previste dagli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 a carico degli immobili per i quali il requisito di conformità e l'adeguamento alle disposizioni sulla segnalazione certificata di inizio attività sia intervenuto successivamente alla data di realizzazione dell'intervento sono incrementi del 20 per cento.

4. All'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 dopo il comma 3 aggiungere il seguente: "3-bis. Per gli immobili realizzati precedentemente alla entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 l'accertamento di conformità edilizia di cui al presente articolo si acquisisce mediante presentazione di apposita attestazione della consistenza dell'edificio anteriore alla data del 1° settembre 1967, senza irrogazione di sanzioni amministrative. La medesima procedura si applica alle violazioni della normativa antisismica per gli immobili realizzati antecedentemente alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

### **Art. 4.** **Abrogazioni)**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore dell'articolo 1 sono abrogati:

a) i commi da 344 a 349 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296;

b) il comma 24 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, n.244;

c) gli articoli 14, ad eccezione del comma 3-ter, 16 e 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90;

d) gli articoli 119 e 119-ter (barriere architettoniche), nonché il comma 2 dell'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n.34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

2. Le disposizioni sulla qualificazione delle imprese di cui all'articolo 10-bis del decreto legge 21 marzo 2022, n.21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51, sono riferite, per i medesimi importi ivi previsti, agli interventi di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge.

3. La definizione dei requisiti tecnici di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 si intende riferita agli interventi di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge.

## **Articolo 5**

*(Delega al Governo per la revisione della normativa riguardante l'adeguamento energetico e sismico degli edifici)*

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) riordinare e coordinare la normativa relativa inerente il sistema di incentivazione per la ristrutturazione edilizia, sotto il profilo energetico e sismico in termini di razionalizzazione e di semplificazione legislativa e autorizzativa, anche tenendo conto delle esperienze maturate in altri Paesi dell'Unione europea, realizzando un modello strutturale nel quale l'incentivo sia:

1) direttamente proporzionale ai livelli di efficientamento (sismico e/o energetico) raggiunti dagli immobili, rispetto a quelli di partenza ante intervento;

2) inversamente proporzionale al reddito del beneficiario con particolare attenzione ai contribuenti incapienti o in regime forfettario e alle abitazioni principali e tenendo conto anche dell'età del beneficiario;

b) prevedere l'introduzione di "Mutui verdi" destinati a finanziare gli interventi di efficienza energetica e antisismica degli edifici residenziali, nell'ambito dei quali lo Stato assolve la funzione di garante del buon fine, nonché di sostegno, mediante accollo, in tutto o in parte della quota interessi, anche mediante coinvolgimento dei Fondi di garanzia per l'abitazione già esistenti e utilizzando le risorse della Banca Europea per gli Investimenti (BEI);

c) mantenere un modello incentivante per le ristrutturazioni e gli interventi edilizi privi di caratteristiche di efficientamento e adeguamento antisismico o con efficientamento e



adeguamento inferiori alle soglie previste per la massima agevolazione, anche al fine di evitare la creazione di una «economia non osservata» in ambito edilizio;

*d)* riordinare le metodologie di classificazione energetica e sismica degli edifici, anche mediante la redazione di un testo unico dell'efficienza energetica in edilizia, individuando ulteriori criteri generali volti a incrementare la sostenibilità ambientale delle costruzioni e a favorire una più alta classificazione degli edifici, includendo parametri come la qualità acustica, le misure di contrasto agli incendi e la qualità antincendio, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche, l'utilizzo di materiali riciclati e l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero;

*e)* piena attuazione del fascicolo digitale delle costruzioni, nell'ambito del quale procedere alla loro classificazione sismica ed energetica, anche ai fini della creazione di una banca dati nazionale tramite la quale individuare le priorità di intervento;

*f)* favorire, anche in termini di migliore classificazione energetica, la produzione di energia rinnovabile locale e di piccole dimensioni, organizzata tra privati o in partecipazione pubblico - privata, al fine di ridurre i costi di produzione e di trasporto nonché la dispersione dell'energia, anche individuando le tipologie di edifici per i quali sia preferibile incentivare l'abbattimento e la ricostruzione;

*g)* introdurre misure fiscali di favore e di misure di premialità, anche in termini di minori oneri di urbanizzazione, volte a incentivare e promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché le iniziative di perequazione edilizia quale fonte di diritti edificatori trasferibili, il partenariato edilizio;

*h)* revisione organica della normativa in tema di distanze, altezze, tolleranze e densità contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

*i)* revisione della definizione delle unità abitative unifamiliari ricomprendendovi anche unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, prevedendo che debbano considerarsi tali le unità dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno e siano dotate di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale;

*l)* introdurre una specifica incentivazione per l'utilizzo di strumenti di monitoraggio degli interventi energetici e antisismici adottate, tramite l'installazione, in fase realizzativa, di specifici sensori, anche al fine di migliorare, sulla base dei dati raccolti, la normativa tecnica di settore;

*m)* rivedere gli strumenti e della normativa edilizia e urbanistica al fine di garantire la loro sensibile riduzione, lo snellimento e la semplificazione nonché l'eliminazione di sovrapposizioni, rimodulando le competenze delle regioni, degli enti locali e delle altre pubbliche amministrazioni competenti e provvedendo, altresì, a un'armonizzazione degli strumenti urbanistici anche allo scopo di adottare uno specifico «codice urbano»;

*n)* semplificazione ed accelerazione delle procedure di approvazione degli interventi edilizi, anche responsabilizzando i professionisti, al fine di ridurre i tempi per il rilascio dei permessi di costruire, anche prevedendo una comunicazione di inizio lavori asseverata, con la verifica della

regolare esecuzione e della conformità da parte degli uffici tecnici comunali a conclusione dei lavori (previsione di sanzione amministrativa e penale nel caso in cui si rileva che non sono state adottate le normative vigenti in materia) ;

o) definizione dei compiti dei professionisti, sussidiari nell'attività di controllo delle pubbliche amministrazioni;

p) indicazione di tempi certi non superiori a 90 giorni per l'emanazione degli svincoli idrogeologici, ivi compresa l'introduzione del silenzio assenso, prevedendo che le eventuali proroghe all'emanazione dei provvedimenti di svincolo, debbano essere adeguatamente motivate;

2. I decreti legislativi di cui al comma 1 provvedono altresì alla semplificazione normativa, nel rispetto dei seguenti ulteriori principi e criteri direttivi:

a) coordinamento formale e sostanziale del testo delle disposizioni legislative vigenti, apportando le modifiche necessarie per garantire la coerenza giuridica, logica e sistematica della normativa e per adeguare, aggiornare e semplificare il linguaggio normativo;

b) adeguamento ai principi contenuti nelle direttive dell'Unione europea in materia;

c) indicazione esplicita delle norme abrogate.

3. Gli schemi di decreto legislativo di cui al comma 1, corredati di relazione tecnica, sono trasmessi alle Camere, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. ai fini dell'espressione dei pareri da parte delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari, che sono resi entro trenta giorni dalla data di trasmissione. Il Governo, entro quarantacinque giorni dalla data di espressione del parere parlamentare, ritrasmette alle Camere, con le sue osservazioni e con le eventuali modificazioni, i testi per il parere definitivo delle Commissioni parlamentari competenti, da esprimere entro venti giorni dalla data di assegnazione. Decorso inutilmente tale termine, i decreti legislativi possono essere comunque adottati

4. Ai fini della predisposizione dei decreti legislativi di cui al comma 1, sono individuate forme di consultazione degli ordini professionali, dei consigli nazionali della rete delle professioni tecniche e delle associazioni di rappresentanza di costruttori e delle imprese specialistiche e super-specialistiche, nonché di altri operatori.

5. Entro due anni dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e criteri direttivi stabiliti dalla presente legge, il Governo può adottare, secondo le modalità previste dal presente articolo, disposizioni integrative o correttive dei medesimi decreti legislativi adottati ai sensi del comma 1, al fine di adeguarli alle normative Europee.