

APPUNTO PER UNA VERTENZA SPECIFICA CGIL, FILLEA, SUNIA

Il tema del presente appunto è la individuazione di uno scenario operativo (normativo e tecnico) sufficientemente approfondito - e dove necessario, integrato - al fine di determinare le condizioni per una concreta accessibilità delle unità abitative singole e soprattutto condominiali, **a partire da quelle dell'edilizia popolare**, ai benefici previsti per risparmio energetico, messa in sicurezza antisismica e riqualificazione edilizia.

Tutto questo è parte integrante - e molto concreta - del **Piano del Lavoro della Fillea Cgil** che scommette proprio la **rigenerazione** del costruito, il riutilizzo di abitazioni ed aree dismesse, il consumo zero del territorio, **l'utilizzo delle nuove tecniche e tecnologie** delle costruzioni alimentate dal processo di sviluppo anche del digitale, materiali derivanti dal riuso delle materie prime e da nuovi processi di miglioramento della professionalità e degli skill professionali dei lavoratori e tecnici del settore.

Premessa

Diamo per sufficientemente conosciuta la "fotografia" del nostro **sistema abitativo pubblico e privato** (vetustità, obsolescenza tecnica e funzionale, caratteristiche costruttive, ed urbanistiche non più coerenti con i livelli di qualità della vita attuali, addensamento urbano, inadeguatezza in termini di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, ecc.), delle **tendenze demografiche e sociali** (invecchiamento, aumento povertà, sostituzione di intere fasce di popolazione derivanti dai grandi e possenti processi di immigrazione), **delle condizioni di fragilità endemica idro geologica e sismica** dei $\frac{3}{4}$ del Paese.

Disponiamo, dunque, della conoscenza sufficiente per definire i termini per una possibile "vertenza" che tenga insieme:

- il rilancio del settore edile;
- la riqualificazione del costruito, in termini urbanistici, tecnico-funzionali, energetici e di sicurezza con particolare attenzione e coinvolgimento alle fasce più deboli a partire dagli inquilini delle case popolari, individuando specifici interventi;
- la messa in sicurezza delle popolazioni residenti nelle aree a rischio idrogeologico e sismico, a prescindere delle relative classi di reddito e la realizzazione di una politica di contenimento dei consumi energetici, in linea con gli impegni europei;

Nello specifico: si propone una **vertenza pilota** per dare concreta accessibilità delle unità abitative singole e soprattutto condominiali alle politiche per la riqualificazione edilizia a partire dall'edilizia popolare (**ERP**), **occupandoci in primo luogo delle fasce più deboli**

della domanda abitativa notevolmente incrementata causa la crisi di questi anni che ha impoverito il ceto medio.

Il quadro normativo

In particolare occorre intervenire sulle principali leggi nazionali (bonus), senza dimenticare il ruolo delle Regioni (e di eventuali normative specifiche, qui non riportate; infatti successivamente alla depubblicizzazione degli IACP il patrimonio pubblico di case popolari e la sua gestione è stato infatti affidato alle Regioni e oggi il quadro dell'ERP si presenta molto differenziato a seconda dei diversi interventi legislativi regionali).

A sostegno delle politiche per la riqualificazione del patrimonio edile, con l'approvazione della legge di Bilancio 2017, **vengono riproposte anche per il 2017** alcune agevolazioni fiscali riguardanti l'edilizia; inoltre sono previste anche maggiori incentivi per alcune tipologie di intervento, a partire dal sismico tornato – purtroppo – al centro dell'agenda del nostro Paese.

Detrazione 50% per ristrutturazioni edilizie

Prevista la **proroga a tutto il 2017** della detrazione fiscale in **misura del 50%** per le spese sostenute per **interventi di ristrutturazione edilizia**. I contribuenti possono detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute per gli interventi su immobili adibiti ad **uso residenziale**, fino ad un limite di spesa pari a **96.000 euro** per unità immobiliare. Le detrazioni devono essere ripartite in **10 rate annuali**.

Possono accedere al bonus ristrutturazione:

- i proprietari dell'immobile;
- gli inquilini in affitto;
- gli usufruttuari;
- i nudi proprietari.

Gli **interventi** per i quali è possibile usufruire dell'agevolazione sono:

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Eco bonus su immobili di proprietà

Prevista la **proroga al 31 dicembre 2017** dell'eco bonus per gli interventi di **riqualificazione energetica** su **singole unità immobiliari**. In particolare, i contribuenti

possono detrarre il **65% delle spese** per la riqualificazione energetica, suddividendo l'agevolazioni in 10 rate annuali costanti.

L'agevolazione è riconosciuta per le **spese riguardanti**:

- riqualificazione energetica di **edifici esistenti**, con tetto di detrazione pari a **100.000 euro**;
- **involucro edifici** (pareti e finestre su edifici esistenti) con tetto di detrazione pari a pari a **60.000 euro**;
- installazione di **pannelli solari** con tetto di detrazione pari a **60.000 euro**;
- sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale** con tetto di detrazione pari a **30.000 euro**;
- acquisto e posa in opera delle **schermature solari** con tetto di detrazione pari a **60.000 euro**;
- acquisto e posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** dotati di generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili** con tetto di detrazione pari a **30.000 euro**.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

Efficienza energetica su parti comuni

È prevista la possibilità fino al **31 dicembre 2021** della **detrazione fiscale del 65%** per le spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica realizzati sulle parti comuni di:

- **edifici condominiali**
- **istituti autonomi per le case popolari**

Inoltre è previsto un **potenziamento della detrazione** per efficientamento energetico pari a:

- **70%** per le spese sostenute dal primo gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica delle **parti comuni di edifici condominiali** che interessino almeno il **25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio**;
- **75%** per interventi di riqualificazione su **parti comuni di edifici condominiali** che conseguano almeno la qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

Per usufruire dell'agevolazione è necessaria **un'asseverazione del tecnico abilitato mediante APE**. L'Enea disporrà controlli a campione e la mancata rispondenza con quanto dichiarato, determinerà la decadenza del beneficio. L'importo massimo della detrazione è pari a 40.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari.

Interventi antisismici

Sono previste anche agevolazioni fiscali per gli **interventi antisismici effettuati fino al 2021**.

Si tratta di una **detrazione del 50%**, fino a 96.000 euro di spesa, per le spese sostenute dal **1° gennaio 2017 a tutto il 2021** per la realizzazione di interventi **antisismici in zona ad alta pericolosità sismica (zona 1 e 2)** su edifici adibiti ad abitazioni e attività produttive.

Una novità assoluta è che la detrazione è ripartita **in 5 quote costanti annuali (invece che 10)** ed è **estesa anche per gli edifici che ricadono in zona 3**.

Sono previste inoltre **detrazioni maggiori** nei seguenti casi:

- **detrazione al 70%** qualora gli interventi antisismici consentano il **passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore**
- **detrazione al 80%** qualora gli interventi antisismici consentano il **passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore**
- **detrazione al 75%** qualora gli interventi antisismici siano relativi a **parti comuni di edifici condominiali** e consentano il **passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore**
- **detrazione al 85%** qualora gli interventi antisismici siano relativi a **parti comuni di edifici condominiali** e consentano il **passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore**

Anche le spese tecniche per la classificazione e la verifica sismica dell'immobile sono detraibili.

Possibilità e criticità dell'attuale normativa

Pur condividendo gli strumenti e lo spirito delle norme, sono ormai evidenti alcuni limiti che di fatto **rendono difficile che lo strumento possa agire sia sulle fasce deboli (incapienti) sia su dimensioni superiore alla singola unità abitativa**.

Nel primo caso anche se meno impattante, il problema fondamentale va ricercato nel sistema delle detrazioni. In questi casi, infatti, specialmente nelle aree rurali o montane - o comunque periferiche - è facile trovare il devastante connubio tra abitazioni monofamiliare e proprietari incapienti ai fini dell'utilizzo del bonus fiscale.

Nel secondo caso perché - pur avendo la legge agevolato particolarmente includendo i condomini anche e giustamente in una logica premiante nonché gli istituti autonomi per le case popolari ex IACP- **non consente la cedibilità dei crediti dei singoli condomini ad istituti di credito**, ma solo alle singole imprese che faranno i lavori.

Questa previsione (anche nel caso pur positivo dei bonus anti sismici che prevedono in 5 anni e non in 10 il riconoscimento del credito), rischia di non apparire sostenibile dalle medie e piccole aziende che caratterizzano il 90% del mercato.

Aggiungiamo infine che, pur riconoscendo anche gli istituti di edilizia popolare come potenziali beneficiari e ex IACP, la norma impedisce la cessione dei crediti (tanto dell'istituto che del singolo affittuario) **anche ad intermediari finanziari o soggetti pubblici** (per assurdo compresa Cassa Depositi e Prestiti).

Sarebbe evidente a tutti, al contrario, la semplicità di poter raccogliere le adesioni degli inquilini di condomini, con la semplice cessione dei crediti a imprese e banche che azzererebbe ogni onere burocratico per i singoli (spesso persone anziane o stranieri residenti), o ancora di poter, **magari per iniziare in via esclusiva solo per edilizia popolare, autorizzare la cessione dei crediti, magari in convenzione con CDP.**

Appare chiaro infine che la partita si gioca soprattutto nelle città; questo non solo per la logica dei grandi numeri, ma soprattutto, per la presenza di aggregazioni edilizie sostanzialmente solo in grandi condomini, dove la miscelazione delle classi di reddito, sono risultato di sedimenti di lungo periodo. Specialmente nei centri storici, non è assolutamente rara la coabitazione di classi di reddito fortemente differenziate.

Per queste ragioni un tema da vertenza immediata potrebbe essere, magari **limitatamente ai beneficiari di edilizia popolare:**

- 1) riconoscere **il credito, sia per lavoratori dipendenti che autonomi incapienti** o parzialmente incapienti, (almeno fino a 15.000 euro l'anno di reddito), con possibilità di cessione agli Istituti Bancari, a costi predeterminati, anche specificatamente per i beneficiari di edilizia popolare, magari agendo sulla tariffa di affitto (mutuando dalle ESCO per l'energia, poiché la ristrutturazione ridurrà i costi nel medio periodo sia diretti che di manutenzione) si potrebbe trasformare una parte del canone sociale di affitto in credito cedibile (continua a pagare la stessa somma, ma una parte di questa viene "girata" sotto forma di contributo per la ristrutturazione);
- 2) riconoscere solo per gli istituti autonomi delle case popolari ed ex IACP, **la bancabilità dei crediti** ceduti dai condomini o dai singoli alle imprese e/o **la possibilità che fondi pubblici possano agire da garanzia di ultima istanza** per le imprese a cui tali crediti sono stati ceduti (che in questo caso sarebbero, essendo a garanzia di prestiti, fuori dal patto di stabilità).

CGIL, FILLEA e SUNIA potrebbero allora farsi portatori a livello nazionale di tale richiesta nei confronti del Governo (in specifico del MIT) per un intervento di adeguamento della norma, anche in vista delle linee guida che l'Agenzia delle Entrate deve ora emanare, dopo che il 28 Febbraio scorso, il Mit ha licenziato le norme tecniche per la classificazione sismica e del passaggio di classe.

A livello territoriale si potrebbero individuare 2/3 realtà di edilizia popolare dove intervenire con specifiche vertenze mettendo insieme le Regioni, gli Enti locali, gli istituti autonomi ex IACP, l'Università e le Professioni, le imprese edili, il sistema bancario ed ovviamente le rappresentanze degli inquilini/iscritti al Sunia.

Le vertenze pilota dovranno provare ad essere rappresentative sia dell' edilizia c.d. "storica" che più recente, dei centri storici e delle periferie o semicentro, di dimensione rappresentativa dello scenario regionale. Si dovranno misurare non solo i costi, ma l'efficacia degli strumenti proposti, i loro limiti e la loro sostenibilità per le famiglie coinvolte.

Il risultato degli interventi dovrà, dunque, essere valutato non solamente con valutazioni a breve, ma soprattutto a medio e lungo termine, sia in campo economico che di tenuta sociale, a partire dai processi di partecipazione dal basso.

In caso contrario si potrebbero determinare condizioni di espulsione dei vecchi proprietari che dovessero cadere in 'default' per insostenibilità degli impegni assunti.

Infine – visto che non tutti per fortuna sono incapienti – si potrebbe accompagnare il tutto con **una piccola "guida"** a tre che spiega le diverse norme e agevolazioni, che tra l'altro necessitano di specifico iter amministrativo (in realtà molto semplice, basta la dichiarazione di conformità dell'impresa e relativa partita Iva o Codice Fiscale e il c.d. "bonifico parlante") e poi di **recupero fiscale (Caf)** per dare anche un servizio a iscritti e cittadini. Su questo potremmo anche fare qualche piccola campagna sperimentale.