



DIPARTIMENTI NAZIONALI  
VIA IN LUCINA, 17  
00186 ROMA

## Superbonus, detrazioni edilizie e rigenerazione urbana: proposte normative

Forza Italia, come movimento politico liberale e impegnato sul rilancio della crescita economica del Paese, ritiene centrale il tema dell'edilizia e il settore delle costruzioni, considerando virtuoso l'utilizzo della leva fiscale attraverso detrazioni e incentivi strutturali. Si tratta di settori economici dove è necessaria una semplificazione normativa vera, senza che nessuna nuova norma incida su diritti acquisiti dei cittadini e delle imprese.

- **Sul tema del superbonus 110%** si ritiene innanzitutto che sui cantieri iniziati si debba procedere con l'applicazione delle norme vigenti. In particolare, per gli investimenti in corso non devono essere applicate misure peggiorative e/o riduzioni con riferimento alle scadenze e/o alle percentuali di contributo. Si propone poi:
  1. L'estensione temporale della misura almeno fino al 31/12/2023;
  2. Una semplificazione sul tema della conformità edilizia e urbanistica da limitare ai volumi e/o alle superfici esterne (non deve necessitare la conformità interna), con l'istituzione di canali diretti nei comuni per l'accesso agli atti al fine di ridurre i tempi di risposta;
  3. L'estensione della misura a tutti gli edificiesistenti, inclusi i beni strumentali, fra cui hotel/residence/RSA/student housing, le dimore storiche e gli edifici rurali, con l'estensione del contributo alle persone giuridiche ed ai Fondi Immobiliari;
  4. Bonus 110% esteso agli impianti sportivi gestiti dalle associazioni e società sportive iscritte al registro del CONI.
  5. Il riconoscimento della figura del General Contractor come soggetto fondamentale per garantire la fattibilità economica e finanziaria degli interventi e il supporto professionale e finanziario alle PMI.
- Per quanto riguarda l'**eco e sisma bonus**, si ritiene che l'unificazione di tutte le misure al 75% sia una proposta condivisibile, ma almeno per la parte sisma si richiede il mantenimento all'85% in relazione all'onerosità degli interventi. In caso di entrata in vigore della norma che unifica al 75% gli interventi, i cantieri avviati con l'applicazione delle norme eco e sisma bonus vigenti (85% sisma bonus e 90% bonus facciate, etc.) dovranno ricadere in una norma transitoria che consenta il completamento degli interventi entro il 30/06/2022. Anche in questo caso utile estendere la misura il più possibile includendo le fattispecie non previste.
- Sulla **rigenerazione urbana** Forza Italia esprime un giudizio totalmente negativo rispetto alla legge attualmente in discussione in Senato. Si ritiene necessario programmare interventi di rigenerazione non solo in ambiti urbani caratterizzati da degrado, ma favorire anche la rigenerazione dell'intero patrimonio edilizio per adeguarlo a una reale e concreta compatibilità e tutela ambientale (un numero elevato di edifici "non degradati" manca delle caratteristiche di efficientamento energetico o di sicurezza sismica necessari per contribuire alla rivoluzione green e alla prevenzione degli eventi catastrofici). Risulta poi fondamentale potenziare le semplificazioni procedurali, le agevolazioni e gli incentivi concreti e strutturali piuttosto che lavorare su limitazioni come la questione delle distanze, delle altezze o le limitazioni nei centri storici. Serve infine armonizzare tutte le leggi regionali oggi esistenti in Italia con un intervento articolato e strutturato da parte del legislatore centrale.



# Superbonus, detrazioni edilizie e rigenerazione urbana: proposte normative



---

Documento a cura dei  
Dipartimenti di Forza Italia

# INTRODUZIONE

Quale movimento liberale, **Forza Italia** ritiene:

1. **Centrale il tema dell'edilizia e il settore delle costruzioni** per la crescita economica e la ripartenza del Paese
2. **Virtuoso l'utilizzo della leva fiscale** attraverso detrazioni e incentivi strutturali
3. **Doveroso un impegno forte per una semplificazione normativa vera**
4. **Importante che nessuna nuova norma incida su diritti acquisiti**

# 1. IL SUPERBONUS 110%

## ➤PREMESSA IMPORTANTE

• **I cantieri iniziati devono procedere con l'applicazione delle norme vigenti.** In particolare, per gli investimenti in corso **non devono essere applicate misure peggiorative e/o riduzioni** con riferimento alle scadenze e/o alle percentuali di contributo.

## SUPERBONUS – MIGLIORAMENTI

• Si tratta di una **misura applicabile prevalentemente al settore residenziale**

• **Estensione temporale almeno al 31/12/2023**

• Semplificazione sul tema della conformità edilizia ed urbanistica da limitare ai volumi e/o alle superfici esterne (non deve necessitare la conformità interna), **prevedere canali diretti nei comuni** per accesso agli atti per ridurre i tempi di risposta

• **Applicazione agli immobili con procedure di sanatoria in corso**

• **Estensione del contributo alle persone giuridiche ed estensione del contributo ai Fondi Immobiliari /SIIQ e REOCO** (cartolarizzazione)

• **Estensione del contributo ai beni strumentali fra cui hotel/residence/RSA/student housing** (inserire come parametro di calcolo il numero di camere e non le unità immobiliari)

• **Estensione del superbonus ai sistemi ed alle apparecchiature per il recupero/riciclo/risparmio acqua** (diverso dal bonus attualmente previsto)

• Per gli immobili ubicati in zone sottoposte a vincoli come beni culturali o vincoli ambientali serve rendere possibile l'accesso al superbonus 110% anche con l'aumento di una sola classe energetica

• **Estensione del superbonus alle dimore storiche e agli edifici rurali**

• **Bonus 110% esteso agli impianti sportivi gestiti dalle associazioni e società sportive iscritte al registro del CONI**

Si propone inoltre il **riconoscimento della figura del General Contractor** come soggetto fondamentale per garantire la fattibilità economica e finanziaria degli interventi e il supporto professionale e finanziario alle imprese di piccola e media dimensione. Occorre considerare nel contributo il costo del General Contractor, dato che oggi la normativa non è chiara ed alcune risposte ad interpelli stanno escludendo questa possibilità

## 2. ECO E SISMA BONUS

Misure applicabili a tutte le destinazioni d'uso e non solo alla destinazione residenziale

- Oggi la scadenza il 31/12/2021, è **necessaria quindi l'estensione al 31/12/23** da rinnovare su base triennale dovendo diventare una misura strutturale almeno fino al 2030, in coerenza con gli indirizzi del *Green Deal* e della Comunità Europea
- L'unificazione di tutte le misure al 75% è una proposta condivisibile però almeno **per la parte sisma si richiede il mantenimento all'85% in relazione alla onerosità degli interventi**
- **In caso di entrata in vigore della norma che unifica al 75% gli interventi i cantieri avviati con l'applicazione delle norme eco e sisma bonus attualmente vigenti (85% sisma bonus e 90% bonus facciate, etc.) dovranno ricadere in una norma transitoria che consenta il completamento degli interventi medesimi entro il 30/06/2022**
- Prevedere anche in questo caso sportelli e/o canali diretti nei comuni per accesso agli atti edilizi/autorizzativi per ridurre i tempi di risposta
- **Prevedere che i beneficiari siano Persone giuridiche e Persone Fisiche** (proprietari ed utilizzatori)
- **Estensione ai Fondi Immobiliari /SIIQ e REOCO** (cartolarizzazione)
- **Estensione a tutte le destinazioni d'uso compreso gli Hotel/Residence/RSA/Student Housing** (inserire come parametro di calcolo: numero di camere e non le unità immobiliari)
- **Estensione anche alle nuove costruzioni del contributo del sisma bonus**

# 3. RIGENERAZIONE URBANA (1/2)

## ➤ **PREMESSA IMPORTANTE**

**Forza Italia esprime un giudizio totalmente negativo rispetto alla legge di rigenerazione urbana attualmente in discussione in Senato.**

- Necessario **procedere con la modifica della definizione di rigenerazione urbana per ampliarla**, svincolandola dalla sola condizione del degrado;
- Vedere l'interesse pubblico legato agli interventi di rigenerazione urbana, più che alle aree;
- Normativa sul consumo di suolo più sostenibile e incentrata, non sul blocco del consumo di suolo, ma sul suo contenimento e comunque secondo la logica europea del bilancio netto che dovrà essere pari a zero;
- Previsione di percorsi normativi separati fra rigenerazione del patrimonio pubblico - al quale vengono assegnati i fondi stanziati mediante appositi bandi e rigenerazione del patrimonio privato;
- Previsione che i bandi regionali siano rivolti non ai Piani di rigenerazione urbana, ma ad interventi degli enti locali;
- Soppressione delle norme restrittive sui centri storici, prevedendo al contempo che gli interventi di rigenerazione in tali ambiti siano consentiti previa autorizzazione degli enti preposti alla tutela dei vincoli;
- Definizione, per l'attuazione della rigenerazione privata, di tre percorsi, entrambi caratterizzati da misure incentivanti e semplificazioni procedurali:
  - 1) **Ambiti urbani di rigenerazione, individuati e disciplinati dai Comuni**, in cui si potranno attuare interventi puntuali e diretti (es. demolizione e ricostruzione);
  - 2) **Piani di rigenerazione urbana, anche su proposta di privati**, basati sull'accordo fra comune e privato, attuati anche per sub-ambiti e fasi e tempi diversi;
  - 3) **Approvazione da parte delle Regioni di specifiche normative per incentivare interventi puntuali di rigenerazione degli immobili dismessi, abbandonati o degradati.**

# 3. RIGENERAZIONE URBANA (2/2)

- **Consentire interventi di rigenerazione non solo in ambiti urbani caratterizzati da degrado ma favorire la rigenerazione dell'intero patrimonio edilizio** per adeguarlo a una reale e concreta compatibilità e tutela ambientale perché un numero elevatissimo di edifici "non degradati" mancano delle caratteristiche di efficientamento energetico o di sicurezza sismica necessari per contribuire alla rivoluzione green e alla prevenzione degli eventi catastrofici.
- **Potenziare semplificazioni procedurali, agevolazioni e incentivi concreti e strutturali** piuttosto che limitazioni come la questione delle distanze, delle altezze o le limitazioni nei centri storici.
- **L'obiettivo della rigenerazione urbana è materia rimessa alla competenza concorrente fra Stato e Regioni, molte delle quali si sono già dotate di normative sul tema (agevolazioni, incentivi, semplificazione) non bloccando le trasformazioni** ma: potenziando la manutenzione del territorio e delle sue infrastrutture; combattendo l'abusivismo edilizio, recuperando e riutilizzando con fiducia l'esistente. Si rischia di tornare indietro.
- **Premiare la sostenibilità delle nuove costruzioni che sostituiscono le vecchie.** E a questo proposito ad esempio il limite del 20% di tetto all'aumento delle volumetrie peggiora una situazione che invece dovrebbe puntare decisamente alla qualità degli interventi lasciando poi le considerazioni agli enti locali caso per caso.
- **Necessità di una revisione completa della legge quadro sull'urbanistica.**



Documento a cura dei  
Dipartimenti di Forza Italia