

LE PROPOSTE DI APPC PER UN NUOVO PIANO URBANISTICO NAZIONALE

1. L'esperienza del "Piano Fanfani" e lo sviluppo economico del dopo guerra

Da oltre tre anni stiamo lavorando ad un progetto di rilancio del settore edilizio, alla base del quale sta la considerazione che la storia del nostro paese, dal punto di vista della crescita economica, è stata caratterizzata da alcuni settori strategici infrastrutturali, settoriali e culturali.

Il grande balzo dell'economia italiana, tra fine ottocento e inizio novecento, fu segnato dalla disponibilità di risorse idroelettriche che permisero l'utilizzo di energia a basso costo, dalla espansione della rete ferroviaria e delle infrastrutture portuali nonché dagli interventi sul sistema di istruzione. Un contributo notevole fu anche dato dalle rimesse degli emigranti che consentì al nostro paese di disporre di valuta pregiata per l'acquisto di materie prime di cui era ed è ancora privo.

Il balzo successivo si ebbe all'inizio degli anni cinquanta del secolo passato con quello che fu definito il "Miracolo Economico italiano".

Nei tre anni che intercorsero tra il 1959 ed il 1962, che rappresentarono il culmine del periodo di sviluppo, i tassi di incremento del reddito raggiunsero valori da primato: il 6,4%, il 5,8%, il 6,8% e il 6,1% per ciascun anno analizzato. Ci siamo interrogati per capire come sia stato possibile quel grande sviluppo in un tempo relativamente breve e abbiamo individuato, tra le cause che lo hanno favorito il "Piano Fanfani" che permise, in pochissimi anni e senza creare debito pubblico, di realizzare 2,5 milioni di vani¹.

L'effetto trainante dell'edilizia nello stimolare produzioni di beni durevoli, di macchinari, di beni di consumo e nel conseguente aumento occupazionale è evidente². Su questo progetto, che fu non solo edilizio, ma di integrazione sociale, si preparava il miracolo italiano, fondato sulla casa come epicentro del consumo individuale e sull'allargamento del mercato dei beni³.

Ci siamo chiesti se una riedizione aggiornata di quel piano fosse oggi possibile, non più finalizzata alla costruzione del nuovo, ma al recupero del patrimonio immobiliare esistente e bisognoso di manutenzione straordinaria. Allora il bisogno di nuove case era la conseguenza della distruzione bellica, dello sviluppo demografico imponente e dello spostamento di popolazione dalla campagna verso la città e il nord del paese. Oggi sono altre le necessità e tra le priorità prevale il

¹ Il piano si sviluppa in 2 fasi, dalla durata settennale. La prima fase comprende gli anni tra il '49 ed il '56, si tratta di una fase caratterizzata da una grande rapidità ed efficienza. Nel secondo settennio '56-'63 i beneficiari del piano hanno la possibilità di riscattare l'abitazione che era in posizione di affitto. Durante tale fase il 70% delle abitazioni passarono a riscatto. Il 40% delle famiglie ottennero per la prima volta una casa. Il 63% delle famiglie beneficiarie erano immigrate dalle regioni del sud Italia. (A.Lanzani)

L'esperienza Ina-Casa fu una imponente politica pubblica integrata (interessò il 25% della produzione italiana degli alloggi) ma si tratta in realtà di una iniziativa modesta se paragonata a quello che accadeva nel resto dell'Europa. La percentuale di edilizia pubblica sul resto delle costruzioni scese poi vorticosamente attorno alle percentuali del 10% negli anni '80 fino ad arrivare ad un modestissimo 0,5% di questi ultimi anni.(A.Lanzani, A.Tosi)

² Legge Fanfani n 43 del 28/02/1949. Governo De Gasperi, L'idea del piano è quella di creare occupazione ("Piano Ina Casa) costruendo case: *Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori. Un piano diverso da quello della CGIL ("Piano del lavoro").*

³ Da Corso di storia dell'architettura contemporanea De Magistri Politecnico Milano:"Si tratta quindi di una politica per l'occupazione attraverso la costruzione edilizia, l'occupazione operaia costituirà la base del cosiddetto "volano keynesiano" punto di inizio per un più generale sviluppo dell'economia Italiana. Lavoro, alloggi, allargamento degli sbocchi di mercato per tutti i beni legati direttamente all'edilizia (cemento, ferro, mattoni, calce, tubi, arredamenti) ma anche un generale aumento dei consumi visti la maggiore possibilità di acquisto. Frigoriferi, vespe e lambrette, automobili saranno i simboli di questo generale aumento del benessere e al tempo stesso opportunità di guadagno per imprenditori grandi e piccoli".

recupero ambientale, il risparmio energetico legato alle fonti rinnovabili, la sicurezza strutturale, la vivibilità, la salvaguardia idro geologica, il superamento del degrado di interi quartieri, il recupero dei valori della convivialità, il superamento di barriere architettoniche e i mutati bisogni abitativi di una popolazione sempre più anziana.

Una caratteristica particolare del Piano Casa fu l'introduzione dei "Fascicoli normativi e di tecniche edilizie"⁴ che precedette e accompagnò il grande intervento edilizio. I "Fascicoli" costituirono una guida importante, diretta a uniformare le nuove costruzioni a norme tecniche definite e chiare (lo sviluppo, anche se lasciato alla iniziativa individuale, ha bisogno di regole; quella fu una esperienza a cui è utile ispirarci).

Prima di passare alla nostra proposta partiamo da una analisi dello stato di fatto della situazione immobiliare italiana.

2. La situazione del patrimonio immobiliare abitativo italiano

La situazione del mercato immobiliare e la crisi che ha colpito le imprese del settore (edili, idrauliche, elettriche, impiantistiche ecc.) nel recente passato e che grazie all'impulso (drogato), dei Super Bonus 110% ha avuto una fiammata di ripresa, pone l'obbligo ai soggetti che operano, a vario titolo, nell'ambito immobiliare di tentare di trovare soluzioni che aiutino a farlo ripartire in modo strutturale e duraturo.

Sul Super Bonus 110 occorre fare una analisi priva di paraocchi ideologici prendendo atto che ha avuto un effetto inflattivo enorme. Inoltre le sovvenzioni elargite sono state caratterizzate da iniquità avendo determinato un trasferimento di risorse a vantaggio solo di pochi, ma facendone ricadere i costi sulla collettività intera che non ne ha tratto beneficio alcuno. A fronte di 110 euro di beneficio fiscale gli effetti reali sui beni immobili sono stati meno di 70: il 40% della spesa si è tramutata in super profitto e costo di oneri burocratici. Si è lanciato il messaggio che trattandosi di detrazione fiscale non aveva effetti sulla spesa dimenticando che la detrazione costituisce un minore incasso per lo Stato e quindi muta il saldo finale del bilancio. **Il senatore Federico Ricci (ultimo sindaco di Genova prima del Fascismo) nel suo discorso al Senato del 16/12/1948 nella discussione del "Piano Fanfani" evidenzia tra le caratteristiche del piano proprio il fatto che gli oneri necessari ad attuarlo non sarebbero andati a carico di chi non ne avrebbe tratto vantaggio**⁵. Il settore edilizio e in particolare quello delle manutenzioni genera un indotto benefico in quelli correlati, dagli infissi, all'idraulica, dall'impiantistica, al settore dei mobili ecc.

⁴ Da "Corso di Storia dell'architettura contemporanea " De Magistris. <<Come abbiamo detto ci fu un piccolo ammodernamento con leggera industrializzazione nei processi edilizi-costruttivi. In realtà con poco uso delle tecniche di pre-fabbricazione. I quartieri Ina-casa all'interno delle città Italiane hanno come abbiamo già detto una loro riconoscibilità. Questa spiccata "personalità" urbanistica è conseguenza ovvia dell'unitarietà dell'intervento sulla scala nazionale. Unitarietà che è stata frutto di una volontà di indirizzo ben precisa, di una "strategia normativa" (P.Gabellini) che faceva di manuali e fascicoli normativi il proprio strumento. Nati con lo scopo di agevolare il compito delle stazioni appaltanti e dare un più preciso orientamento ai progettisti tali manuali hanno finito per costituire "la grammatica e la sintassi necessarie alla formazione di un savoir faire".

Nei fascicoli si può leggere la manifesta volontà di produrre insediamenti dal carattere inedito, di orientare i progetti senza bloccarli in rigidi schemi. Il linguaggio è molto spesso il disegno, per la rappresentazione di idealtipi ma anche il testo scritto, nel descrivere regole prestazionali ed il numero per definire standard. Responsabilità dei progettisti adattare gli schemi alle situazioni specifiche, sottolineata la necessaria attenzione al locale (materiali, clima, cultura, abitudini). I manuali hanno avuto un ruolo fondamentale nella produzione Ina-casa e sono stati lo strumento per l'attuazione di una strategia centralizzata >>.

⁵ Federico Ricci discorso al Senato 16/12/1948, "Non possiamo adottare un'imposta e riservarne il gettito ad una determinata categoria di cittadini. Invece, il piano Fanfani chiama a contribuire tutti gli impiegati e i lavoratori dell'industria imponendo ad essi, in misura assai tenue, un risparmio forzato. Ed io approvo questa concezione che da sola spiega perché il piano stesso sia stato esposto dal Ministero della previdenza sociale. Infatti non

I soggetti interessati alla ripresa del settore delle costruzioni sono innanzi tutto i proprietari di immobili. Si deve inoltre tenere presente che **la stragrande maggioranza delle abitazioni è in strutture condominiali, costituite da 1.400.000 edifici, in cui vivono oltre 14 milioni di famiglie (il 60%). E' questo un dato da considerare anche perché occorrerà intervenire sulla modifica delle norme che regolano l'istituto condominiale.**

Con riferimento al settore abitativo, analizzando la data di costruzione, emergono dati che devono fare riflettere.

Anno di realizzazione di immobili ad uso abitativo sul totale

Precedenti al 1970	36,6 %
Tra 1970 e 1977	21,8
Tra 1978 e 2000	27,4
Successivi al 2000	14,2



Emerge con chiarezza che si pone, a breve, la necessità di un recupero del patrimonio edilizio con interventi significativi di manutenzione straordinaria. Il recupero edilizio dei vecchi immobili è oggi un intervento necessario, importante e fondamentale: le normative sulla sicurezza degli impianti degli edifici, sul contenimento energetico, sulle barriere architettoniche, ecc. sono state prevalentemente emanate negli ultimi 30 anni.

Gli edifici più vecchi di oltre 50 anni, mezzo secolo, rappresentano quasi il 40% dell'intero patrimonio edilizio, quindi circa 12 milioni abitazioni.

Va evidenziato inoltre che poiché gli edifici adeguati per l'antisismica sono meno del 5% dell'intero complesso abitativo, il rischio reale per la popolazione di aree soggette al pericolo sismico ricorrente è enorme.

si tratta soltanto di edificare, ma anche di educare economicamente, di spingere cioè i lavoratori a risparmiare e di offrire loro la possibilità d'un risparmio costituito non da moneta, ma da beni reali cioè da case. Questa è la caratteristica del piano Fanfani>>.

Una consistente parte del patrimonio edilizio è stato realizzato ante Guerra quindi con tecniche costruttive datate. Molti immobili sono stati realizzati con aggiunte, ampliamenti e sopraelevazioni e spesso senza il rispetto delle norme urbanistiche, tecniche e di sicurezza.

Sono quindi immobili vulnerabili sismicamente, insicuri e di scarsa efficienza energetica, costruiti spesso senza piani regolatori e in zone a rischio idrogeologico e alluvionale.

3. Gli strumenti per incentivare il recupero del patrimonio edilizio

Sino ad oggi gli interventi diretti a stimolare il recupero del patrimonio edilizio sono stati prevalentemente di tipo fiscale, ma con grandi lacune legate agli oneri burocratici, alla limitata durata temporale delle agevolazioni, al privilegio riconosciuto, di fatto, solo ad alcune categorie di cittadini e con un grosso divario territoriale.

La prima norma che consente la detrazione fiscale per il recupero edilizio nel settore abitativo è la legge 449 del 27/12/1997.

Gli incentivi fiscali sono andati avanti con proroghe di anno in anno impedendo una seria programmazione e il caos normativo ha distinto in modo significativo l'ultimo intervento legislativo (Super Bonus 110%) che in meno di 18 mesi è stato modificato da norme primarie ben 14 volte e da decine di circolari e risoluzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre è saltato il quadro giuridico della certezza del diritto e si è falsata la reale portata della gerarchia delle fonti. Il tutto è peggiorato con interventi della magistratura, incoerenti e ondivaghi, che hanno fatto perdere ai cittadini la fiducia nella giustizia.

Gli incentivi fiscali più significativi al settore edilizio che si sono succeduti si possono indicare nei seguenti interventi:

1. Riduzione dell'Iva sugli interventi negli immobili a prevalente destinazione abitativa
2. Recupero fiscale in varia misura, ma in rate decennali, di una percentuale delle spese effettuate.
3. Introduzione di alcuni contratti che sono rivolti ad agevolare l'acquisto di immobili: leasing immobiliare abitativo, rent to buy, legge a tutela dell'acquirente per gli immobili in corso di costruzione ecc.
4. Bonus facciate.
5. Super Bonus 110% e cessione del beneficio fiscale alle imprese o agli istituti di finanziamento.

Alcuni degli interventi su riportati sono stati scarsamente significativi sul piano degli effetti in quanto limitati nel tempo e sostanzialmente indirizzati ai ceti medio alti e privilegio soprattutto di limitate aree geografiche. **Inoltre non sono stati accompagnati da norme legislative dirette alla semplificazione delle procedure deliberative per gli immobili in condominio.** L'unica eccezione è stata la modifica sui quorum introdotta, anche se in modo approssimativo e scoordinato, con la norma sul Super Bonus. Le norme che si sono susseguite hanno aggravato gli adempimenti burocratici e gli oneri, non indifferenti, che hanno reso oltremodo difficile l'utilizzo dello strumento fiscale⁶.

⁶ Sabino Cassese *Corriere della Sera* 22/04/2022 << Luigi Capogrossi Colognesi, in un acuto libro su la «Storia di Roma» (edito da il Mulino) ha messo in luce che la potenza dell'antica Roma cominciò a vacillare quando nella sua costituzione si insinuarono il principio della commistione dei poteri nello stesso soggetto e, nello stesso tempo, la scissione di uno stesso tipo di poteri, diviso tra soggetti diversi. Per evitare allo Stato italiano una simile deriva, bisogna rimettere ordine tra i poteri dello Stato, riconducendo ciascuno alla sua funzione primaria>>.

4. Super Bonus Facciate e Super Bonus 110%⁷

Si tratta di interventi normativi frutto di scarsa conoscenza delle più elementari nozioni di economia politica. **Se la offerta è rigida, all'aumento della domanda il mercato risponde con un incremento del prezzo, ed è quello che è avvenuto. Rispetto all'inizio del 2020 oggi i prezzi in edilizia sono cresciuti da due a tre volte⁸.**

Ma la cosa più grave è che sono aumentati gli incidenti sul lavoro legati alla occupazione di manodopera non addestrata, la qualità delle opere è scadente, le truffe sono ormai una costante, aumenteranno le cause per vizi costruttivi. Molte facciate e coperture su cui si è intervenuti cadranno a pezzi nei prossimi anni. Soldi pubblici sprecati con effetti devastanti anche sull'ambiente.

Il bonus facciate è forse quello più significativo della follia dell'uso dei soldi pubblici: a fronte di una spesa di 100 lo Stato concedeva un rimborso fiscale di 90, ma, sino al novembre 2021, senza, alcun riferimento ai massimali di spesa ammessa o prezzari o asseverazioni. Tra l'altro il rimborso fiscale del 90% in 10 anni, con possibile cessione del credito con sconto in fattura, avrebbe dovuto determinare il rimanere a carico del beneficiario del bonus del costo della attualizzazione del valore della cessione. Per essere chiari a fronte di opere per 100 il cedente del credito e beneficiario delle opere di manutenzione avrebbe dovuto pagare all'impresa il 10% (previsto dalla norma) ed un costo di attualizzazione pari almeno al 22%. Quindi su 100 mila euro di costo delle opere si sarebbe dovuto pagarne almeno 32 mila.

Abbiamo verificato che spesso il committente ha sostenuto solo la spesa del 10% perché l'impresa ha talmente gonfiato i prezzi da potersi caricare gli oneri finanziari che tra l'altro ha scaricato come costo ai fini fiscali dal suo reddito.

Scappati i buoi dalla stalla si cerca con il decreto anti truffa del 12 novembre 2021 di chiudere la porta prevedendo certificazioni e asseverazioni tecniche e fiscali: costo aggiuntivo di oltre il 6%, divenuto, dopo alcune incertezze, anche esso detraibile. Con il super bonus 110% le cose non sono andate meglio pur avendo previsto dei massimali di spesa e il riferimento al prezzario. Quando ci si accorge che le facilitazioni stavano letteralmente vuotando il forziere dello Stato, dopo avere drogato la domanda, si cerca di porvi rimedio con il blocco delle cessioni del credito così frustrando le aspettative (i sogni) dei cittadini e delle imprese.

Credo che meccanismi di finanza creativa di tale natura siano comparabili nella storia alla crisi dei Tulipani nel 1600, Nietzsche diceva che <<La follia nei singoli è qualcosa di raro; ma nei gruppi, nei partiti, nei popoli, nelle epoche, è la regola>>

Cottarelli scriveva : <<**Il problema principale del Superbonus rimane però legato all'azzardo morale. Sapendo che i costi saranno interamente sostenuti dallo Stato, proprietari di case e imprese edili non hanno alcun incentivo a contenere i costi. Anzi ci può anche essere un incentivo a gonfiare le spese e ripartirsi il denaro così sottratto ai contribuenti.>>**

Provvedimento quindi i cui costi gravano su tutti, ma di cui beneficia una sparuta minoranza. Normalmente ne hanno beneficiato i cittadini che si collocano nelle fasce medio alte del reddito e le regioni del nord. Un Robin Hood alla rovescia, toglie ai poveri per dare ai ricchi. Circa tre quarti degli interventi ad oggi autorizzati riguarda edifici unifamiliari o unità immobiliari funzionalmente indipendenti, più frequentemente abitate da persone con reddito medio-alto. È quindi ragionevole ipotizzare che siano le famiglie più abbienti ad aver beneficiato maggiormente delle agevolazioni.

Si è intervenuto su edifici che non erano né quelli più degradati né quelli più energivori. Sarebbe stato opportuno creare delle priorità di intervento tenendo conto dell'anno di costruzione e

⁷ Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34 e s.m.i.

⁸ Draghi, «il nostro governo è nato come governo ecologico, fa del clima e della transizione digitale i suoi pilastri più importanti. Ma non siamo d'accordo su tutto, sul bonus del 110% non lo siamo, perché il costo di efficientamento è più che triplicato e il prezzo degli investimenti per attuare le ristrutturazioni sono triplicati».

calibrando lo sconto fiscale in funzione della vetustà e frazionando nel tempo la programmazione delle agevolazioni.

5. Come avviare un nuovo ciclo positivo del settore edilizio

Occorre ora intervenire cercando di limitare i danni che ci sono stati e che ci saranno.

E' necessario che ai cittadini, esclusi dai super bonus (la stragrande maggioranza), sia data la possibilità comunque di avere delle agevolazioni per il recupero edilizio che rispondano alle esigenze di risparmio energetico, di sicurezza, di conservazione, di superamento delle barriere architettoniche e di miglioramento dell'aspetto estetico architettonico.

E' possibile far ripartire il settore immobiliare se si verificano delle precondizioni indispensabili:

1. Una **diversa politica della casa** che agevoli gli interventi ricorrendo a **significative riduzioni fiscali** che non possono essere riferite alla sola Irpef e che abbiano una durata almeno quinquennale per consentire una seria programmazione degli interventi. Vanno ridotte anche le imposte locali in occasione di interventi di recupero/riqualificazione (imposta occupazione suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, Imu/Tasi ecc.).
2. Funzionamento della macchina giudiziaria che dia certezza del diritto in tempi brevi e a costi contenuti.
3. Sicurezza sociale, contenimento del degrado delle periferie ed eliminazione delle occupazioni illegittime di immobili.
4. Occorre rispettare il diritto a riprendere possesso del proprio bene alla cessazione del contratto di locazione evitando la proroga degli sfratti. I casi di bisogno vanno sostenuti socializzandone il costo e non ponendolo a carico del singolo locatore.
5. **I canoni non riscossi vanno detassati**, è incomprensibile e iniquo oltre che incostituzionale pretendere il pagamento di imposte su reddito non percepito.
6. Riforma vera del catasto superando l'attuale situazione di iniquità palese, di immobili fantasma, di super valutazione della rendita, ma mantenendo fermo, anzi riducendo il prelievo fiscale. Dal catasto quale strumento di imposizione fiscale patrimoniale occorre passare ad un catasto quale strumento di politica e di programmazione urbanistica e a una imposizione solo reddituale in conformità con i principi costituzionali.
7. Riduzione delle imposte e delle tasse sui trasferimenti immobiliari (registro, catastali e ipotecarie) al fine di consentire una più veloce circolazione dei beni immobili.
8. Allargamento della cedolare secca agli immobili commerciali e previsione di contratti concordati anche per le tipologie di contratti diversi dalle abitazioni. Dare piena attuazione alle locazione di immobili abitativi da parte degli enti locali, quali conduttori, come previsto dall'art. 1 comma 3 della legge 431/98.
9. Baratto amministrativo con creazione di comunità di gestione di servizi collettivi e riduzione delle imposte⁹.

⁹ **La nuova norma che introduce il "baratto amministrativo"**

L'art. 190 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (il nuovo codice degli appalti pubblici (1)) è diretto a disciplinare l'istituto del cd. "baratto amministrativo".

La norma dispone quanto segue: "Gli enti territoriali possono definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione ad un preciso ambito territoriale. I contratti possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In relazione alla tipologia degli interventi, gli enti territoriali individuano riduzioni o esenzioni di tributi corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dalla associazione ovvero comunque utili alla comunità di riferimento in un'ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa".

10. Comunità di produzione energetica utilizzando le fonti rinnovabili, in particolare il solare, mettendo in rete vari soggetti in un'area territoriale omogenea¹⁰.
11. Modifica dell'istituto condominiale con riferimento al fondo spese straordinarie, modalità di convocazione dell'assemblea, modifica dei quorum costitutivi e deliberativi, revisione della responsabilità sussidiaria solidale, ampliamento dei poteri dell'assemblea con una riformulazione dell'art. 1117 ter c.c.¹¹
12. **Deflazione delle cause giudiziarie condominiali. Revisione delle impugnative delle deliberazioni** delle assemblee condominiali riducendo ulteriormente gli ambiti delle nullità e prevedendo prima di qualsiasi azione di tutela giudiziaria, compresa la fase della mediazione procedurale, una nuova deliberazione da parte dell'assemblea.
13. Prevedere percorsi formativi adeguati per gli amministratori di condominio sulla base dei principi previsti dalla legislazione francese.
14. Snellimento delle modalità decisionali delle assemblee condominiali mutuando alcuni istituti (referendum deliberativo) dalla legislazione francese.
15. Obbligo dei notai di trasmettere all'amministratore di condominio i dati anagrafici in occasione di atti traslativi e la copia dell'atto.
16. Ampliamento della solidarietà del subentrante nei diritti immobiliari degli edifici in condominio, oggi prevista dal comma 4 dell'art.63 disp. att., ad almeno il triennio antecedente l'atto di cessione.
17. Pre deduzione delle spese straordinarie in caso di trasferimento dell'immobile anche in sede di procedura esecutiva ampliando la responsabilità solidale alle spese straordinarie deliberate negli ultimi 3 anni.
18. **Accesso al credito facilitato** (richiamo ed estensione al condominio del comma 4 dell'art.1108 c.c.¹²) con possibilità di deliberazione con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c.
19. **Cessione completa e ampliata a più soggetti della possibile cessione del credito di imposta nel caso di benefici fiscali.**

I condòmini possono essere stimolati ad impiegare risorse se si fornisce loro la possibilità di disporre di capitali con prestiti a basso costo e di lungo periodo e se si rivedono le norme che regolano la responsabilità, le maggioranze, le procedure deliberative delle assemblee.

¹⁰ [Delibera Arera 04 agosto 2020 318/2020/R/eel . Decreto Mise_15_09_20. Semplificazioni sul fotovoltaico. Impianto fotovoltaico semplificazioni DL n 17 del_01_03_22](#)

¹¹ Art. 1117-ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso. (1)

[1] Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

[2] La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

[3] La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

[4] La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

[5] Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

¹² **Art. 1108. Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.**

[1] Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

[2] Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

[3] E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

[4] **L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune.**

Riconoscere soggettività al condominio, anche se non si vuole riconoscerne la personalità giuridica, in questo quadro, è indispensabile.

Lo stato dovrebbe intervenire con un fondo di garanzia per le morosità utilizzando la Cassa Depositi e Prestiti e consentendo alle banche di effettuare **mutui di durata anche quarantennale a tasso zero** assumendo esso il costo del prestito a fronte di opere straordinarie dirette al recupero energetico, alla sicurezza, al superamento delle barriere architettoniche, al decoro estetico architettonico delle facciate. **Il prestito verrebbe erogato dalle banca con procedura semplificata, garantito dallo Stato che iscriverebbe, senza oneri, una ipoteca pari all'importo del prestito concesso. Il prestito dovrebbe essere non superiore al 50% del valore dell'immobile (valore di riferimento OMI), prescindendo da iscrizioni ipotecarie di altri soggetti, con cui sarebbe concorrente in una eventuale procedura esecutiva. Per gli immobili in condominio il prestito sarebbe deliberabile con una maggioranza adeguatamente ampia e vincolante per tutti i condomini.**

Rispetto al Piano Fanfani la filosofia che deve guidarci non è più quella dell'intervento per nuove costruzioni, ma il recupero del patrimonio immobiliare esistente in termini di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, sicurezza generale, aspetto architettonico e vivibilità.

La vecchia politica degli incentivi fiscali con le detrazioni e le cessioni di credito non può funzionare, sia perché i redditi assoggettati a tassazione verranno erosi, sia perché mancherà liquidità ai soggetti che debbono intervenire.

La proposta che facciamo non determina esborsi significativi per lo Stato che ha solo una funzione di garante tra l'altro con previsione di apposita garanzia.

I valori degli immobili su cui dare il finanziamento possono essere desunti da un dato oggettivo, il dato Omi utilizzato per le verifiche fiscali.

Non sarebbero necessari perizie giurate, asseverazioni di congruità, riferimenti a prezziari: sarebbero i beneficiari del prestito, si usano le loro risorse, a verificare il miglior impiego delle stesse. Nessuno è più attento all'impiego produttivo del denaro di chi usa i propri risparmi.

Meno burocrazia, meno norme, vuol dire meno corruzione.

Vincenzo Vecchio