



AGCI
ASSOCIAZIONE
GENERALE
COOPERATIVE
ITALIANE



CONFCOOPERATIVE
CONFEDERAZIONE COOPERATIVE ITALIANE



legacoop

A.C. 1630

Conversione in legge del decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, recante misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77

VI Commissione Finanze

CAMERA DEI DEPUTATI

Gennaio 2024

ALLEANZA DELLE COOPERATIVE ITALIANE

è il coordinamento nazionale costituito dalle Associazioni più rappresentative della cooperazione italiana (AGCI, CONFCOOPERATIVE, LEGACOOP)

L'associazione rappresenta il **90% della cooperazione italiana** la quale, nel suo complesso, incide per l'**8% sul PIL**

Le imprese di Alleanza associano ben **12 milioni di soci**, occupano **1.150.000 persone** e producono **150 miliardi di fatturato**

L'Alleanza ha sede in Roma, presso il Palazzo della Cooperazione, Via Torino n. 146

<http://www.alleanzacooperative.it>

<https://www.agci.it>

<http://www.confcooperative.it>

<http://www.legacoop.coop>

INDICE

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE	2
ANALISI DEL DL 212 DEL 2023 - ELEMENTI DI PROPOSTA	3
Proposta di emendamento	5
INTERVENTI PER IL FUTURO: IL RIORDINO COMPLESSIVO DEI BONUS EDILIZI	5
a) Proposte di carattere generale per la riforma	7
b) Riorientamento dei bonus edilizi verso l'edilizia residenziale sociale (ers)	8
c) Agevolazione di interventi su contesti urbani allargati	9

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Migliorare l'efficienza energetica dell'edilizia rappresenta uno strumento strategico fondamentale per conseguire l'ambizioso obiettivo di neutralità in termini di emissioni di carbonio entro il 2050, così come definito nel *Green Deal* europeo e nelle altre strategie comunitarie.

Investire per il miglioramento delle prestazioni degli edifici, oltre che ridurre i consumi energetici e, quindi, contribuire ad alleggerire la dipendenza dell'Italia dalle fonti fossili acquistate da Paesi geo-politicamente instabili, significa anche contrastare il degrado ambientale, migliorare la vivibilità delle città, procedere alla riqualificazione urbana e più in generale tutelare il territorio.

E' evidente come investire per il rinnovamento del patrimonio edilizio e per il miglioramento delle prestazioni degli edifici sia certamente strategico sotto il profilo energetico ed ambientale, essendo funzionale a ridurre i consumi energetici e le emissioni, ma anche a contribuire ad alleggerire la dipendenza energetica dell'Italia.

Se, quindi, sono indiscutibili le positive ricadute ambientali legate all'introduzione di meccanismi di finanziamento e di agevolazione, rimane, però fondamentale porsi alcune domande sulle **modalità migliori e più efficienti per raggiungere tale risultato**, non potendo essere trascurato che, rispetto ai precedenti strumenti incentivanti (ecobonus, sismabonus, ecc), sul piano economico il Superbonus ha prodotto, oltre che rischi per i conti pubblici, alterazioni del mercato e iniquità tra i contribuenti (oltre che l'innescarsi di meccanismi ai limiti della legalità, quando non del tutto illeciti).

Si tratta, quindi, di **definire con molta attenzione condizioni e limiti**, sia con riferimento all'ampiezza degli interventi che all'entità del bonus, così da non alterare il mercato e non deresponsabilizzare gli operatori, ma fissando anche requisiti più puntuali relativi allo stato degli immobili, alla loro collocazione geografica, alla capienza fiscale dei possessori, alle modalità controllate di cessione dei crediti d'imposta.

Si ritiene, infatti, che il Superbonus, ideato e introdotto in piena pandemia da Covid con la intenzione di contribuire alla transizione ambientale ed energetica, risolvendo, al contempo, l'economia da un crollo drammatico, si sia trasformato, nel tempo, in una regalia indiscriminata di denaro pubblico, che ha drogato il mercato, innescando, ben prima dello scoppio della guerra in Ucraina (che ha ulteriormente aggravato una situazione già di per sé critica) – e al netto delle criminali truffe - indiscriminate e speculative richieste di revisione prezzi verso l'alto da parte di alcune imprese e dislocazione di maestranze, materiali e macchinari verso i cantieri del 110%, tralasciando altre commesse.

In tale contesto, una volta che lo Stato ha approntato questo strumento e generato legittime aspettative in cittadini e imprese, è stato più volte rappresentato come servissero interventi urgenti per garantire una chiusura *ordinata* della stagione Superbonus, senza penalizzare le parti che – senza colpa e in gran parte anche a causa dei rallentamenti causati dalle continue modifiche e incertezze normative e dall'insoddisfacente soluzione delle problematiche relative ai crediti incagliati – in buona fede avevano iniziato lavori agevolati su immobili da riqualificare ed efficientare.

In particolare, è stata sottolineata la necessità di concedere una proroga – anche limitatissima – per quei lavori caratterizzati da un considerevole grado di avanzamento al 31 dicembre 2023 oppure, quantomeno, prevedere la possibilità di un SAL straordinario entro il 31 dicembre 2023, da gestire con le vecchie regole.

Un intervento siffatto, di modesto impatto finanziario, avrebbe avuto il pregio di aiutare il completamento di buona parte dei lavori avviati e di evitare il notevole contenzioso che in assenza di interventi si sarebbe scatenato contrapponendo cittadini (che lamentano il mancato completamento nei tempi dei lavori) e imprese (che, spesso per colpe non loro, in taluni casi non sono riusciti a terminare i predetti lavori). Tutto ciò con evidenti impatti negativi per la continuità aziendale di molte delle imprese coinvolte e, a catena, per l'occupazione del settore.

In quest'ottica, si ritiene che, in materia di superbonus, gli interventi debbano essere articolati essenzialmente lungo due traiettorie:

- in una logica di breve periodo: regolare i conti con il “passato”, portando a definizione gli interventi avviati e non pregiudicando le imprese che hanno avviato progetti o lavori con legittime aspettative ed affidamento derivanti dalle norme;
- in una logica di medio-lungo periodo: procedere ad una sostanziale rivisitazione delle agevolazioni agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, ispirato a logiche di raggiungimento degli sfidanti obiettivi di transizione ambientale ed energetica, rigenerazione urbana, certezza del diritto, semplificazione e controllo.

ANALISI DEL DL 212 DEL 2023 - ELEMENTI DI PROPOSTA

Nel quadro delineato si inserisce, innanzitutto, il decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, in esame, in cui le soluzioni approntate alle problematiche sopra evidenziate (mancata conclusione al 31 dicembre 2023 di taluni lavori e rischio di contenzioso tra cittadini e imprese) appaiono parziali e non pienamente soddisfacenti.

Infatti, l'articolo 1 del decreto-legge in questione si muove su due binari:

- da un lato prevede che le detrazioni oggetto di cessione del credito sulla base di SAL emessi fino al 31 dicembre 2023 non siano oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate in caso di mancata ultimazione dell'intervento, anche se da ciò derivi il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche;

- dall'altro stanziare risorse destinate a erogare contributi per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024 ai soggetti con reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, in relazione agli interventi che entro la data del 31 dicembre 2023 abbiano raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%.

L'intervento così delineato più che garantire la chiusura ordinata del capitolo Superbonus rischia di cristallizzare lo stato di fatto al 31 dicembre 2023, senza un reale incentivo alla conclusione dei lavori non ultimati e senza fare distinzione tra le imprese oneste e quelle che, invece, in malafede, non hanno ultimato le lavorazioni affidate.

Infatti, il beneficio del mancato recupero delle detrazioni anche per i lavori non ultimati, che siano state oggetto di cessione, rischia di essere una semplice sanatoria per lavori che resteranno incompiuti.

Questo anche perché il predetto contributo per i lavori realizzati fino al 31 ottobre 2024, per quanto condivisibile nelle finalità, appare troppo limitato nella portata e nella platea dei soggetti potenzialmente coinvolti. Il limite di reddito (molto restrittivo e non presente tra i requisiti originari del "Superbonus") verosimilmente creerà notevoli disparità di trattamento nell'ambito degli interventi condominiali, tra condòmini che potranno vedere ultimati i lavori alle condizioni prospettate al momento di deliberare l'affidamento dei lavori e condòmini che, invece, dovranno sostenere spese impreviste di importo anche notevole. Ciò, evidentemente, non potrà che generare una gran mole di contenzioso per via degli effetti pregiudizievoli subiti dai soggetti che non godranno di alcuna tutela.

Al contempo, le risorse destinate a tali contributi, stimate in poco più di 16 milioni di euro per il 2024 appaiono evidentemente insufficienti, per cui la promessa di contributi rischia di rimanere sulla carta, non potendo coprire davvero tutti gli interventi che potenzialmente dovrebbero essere coperti dai contributi stessi.

Si delineano, quindi, di seguito, alcuni elementi di proposta.

Innanzitutto, occorre venire incontro alle imprese che hanno avviato progettualità e lavori, consentendogli di beneficiare di un lasso di tempo adeguato per ultimarli.

Per evitare speculazioni sull'aumento dei materiali, considerando che per riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico occorrono circa 10-20 anni, **sarebbe necessario prevedere piani di intervento di medio-lungo periodo** (almeno 5 anni).

E' necessario quindi un quadro strutturato e stabile di incentivi attraverso un piano pluriennale (cinque anni) di incentivazione pubblica e la conseguente programmazione delle risorse in grado di dare certezza agli investimenti del settore.

Un periodo più lungo per la riqualificazione degli edifici, oltre a consentire una migliore programmazione delle risorse pubbliche da utilizzare, verrebbe incontro ai beneficiari e ai cessionari con minore capienza fiscale.

Occorre quindi segnalare la necessità di intervenire per l'inserimento anche degli infissi tra gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche previsti tra quelli che possono beneficiare dell'estensione dei termini ed inserire le cooperative a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, tra i soggetti previsti al comma 2, lettera b) dell'articolo 3, per il riconoscimento dell'opzione di sconto in fattura e cessione del credito.

A tali fini, si allega la seguente:

PROPOSTA DI EMENDAMENTO ALL'ARTICOLO 3

All'articolo 3 del D.L. 212/2023 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) La lettera a) del comma 1 è sostituita dalla seguente: *“Il comma 1 è sostituito dal seguente: <1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute sino al 31 dicembre 2025, con le modalità di pagamento per le spese previste per le spese di cui all'art. 16 bis del Testo Unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala, piattaforme elevatrici e infissi>”.*
- b) Al comma 2, la lettera b) è sostituita dalla seguente: *“b) dopo il primo periodo è inserito il seguente: <Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al primo periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da:*
 - a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
 - b) persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- c) **cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.**

INTERVENTI PER IL FUTURO: IL RIORDINO COMPLESSIVO DEI BONUS EDILIZI

Il Superbonus 110% è una misura che abbiamo definito critica sotto molteplici aspetti, giuridici, economici, di contabilità pubblica e di equità tra i contribuenti. Con ciò non intendiamo

ignorare gli effetti di sostegno alla ripresa, che pur si sono prodotti, e di utilizzo proporzionato su tutto il Paese (essendo tra le poche agevolazioni che ha visto un utilizzo “proporzionato” anche da parte del Mezzogiorno).

Siamo però tra i primi ad aver avvertito le alterazioni del mercato e le iniquità tra i contribuenti. Abbiamo osservato – ben prima dello scoppio della guerra – l’effetto sui prezzi e l’artificiosa allocazione di maestranze, materiali e macchinari attratti dai cantieri del “110” e la comparsa sul mercato di molte ditte improvvisate, con maestranze non qualificate e problemi di sicurezza nei cantieri. Abbiamo a stento compreso l’ampiezza degli interventi agevolabili, l’assenza di limiti e condizioni con riferimento allo stato degli immobili, alla loro collocazione geografica, alla capienza fiscale dei possessori, alla indiscriminata possibilità di cessione dei crediti d’imposta.

L’introduzione di una riduzione dell’incentivo avrebbe certamente l’effetto di scoraggiare nuova domanda, rendendo più equilibrato il mercato nel rapporto tra domanda ed offerta e favorendo il consolidamento ed il rafforzamento delle imprese del settore delle costruzioni e stabilizzando i prezzi.

Per far fronte alla direttiva UE sulle case green, agli impegni sulla neutralità carbonica (emissioni zero al 2050) e per sostenere la domanda di 10,3 milioni di famiglie eterogenee sarà imprescindibile un programma di lungo periodo.

Nonostante le distorsioni elencate sono però stati 1,7 milioni gli italiani con reddito medio-basso ad aver beneficiato del provvedimento da quando è stato varato a conferma del fatto che la misura ha reso possibile l’accesso alla riqualificazione profonda delle proprie unità abitative a una porzione di popolazione meno abbiente che, altrimenti, non ne avrebbe usufruito.

Il profilo dei beneficiari è prevalentemente rappresentato da impiegati (nel 28% dei casi), residenti in comuni con un numero di abitanti compreso tra 40.000 e 100.000 abitanti (15%) e proprietario di un appartamento in condominio composto al massimo da 8 unità abitative (25% del totale)

Se un lato quindi l’implementazione del Superbonus 110% ha quindi indubbiamente prodotto anche effetti collaterali e distorsivi, quali tempi brevi di messa a terra e un aumento dei prezzi che si è riflesso sulla finanza pubblica, vanno attentamente pesati i benefici diretti e indiretti sull’economia nazionale.

Preservare l’equilibrio del bilancio dello Stato è certamente una priorità assoluta ma, alla luce delle evidenze prodotte anche da studi di approfondimento, certamente vale la pena trovare una modalità abilitante che consenta di salvare la parte buona di un meccanismo sano seppur non sempre usato in modo corretto.

Questo risulta oltremodo importante in un contesto che in Italia vede il 68% degli immobili residenziali con classificazione di efficienza energetica pari a D o persino inferiore, quindi molto bassa, dato che si scontra con una domanda abitativa – rilevata nell’indagine Nomisma sulle famiglie – che vede al vertice delle preferenze degli italiani un’abitazione ad elevata efficienza energetica (nel 40% dei casi).

Considerato che entro il 2025 scadranno tutti gli incentivi edilizi: Superbonus, ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus e preso atto degli orientamenti comunitari finalizzati ad aumentare il tasso di ristrutturazioni e ridurre consumo energetico ed emissioni nel settore edilizi (EPBD recast o

Direttiva Case Green), e della proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia che prevede una sostanziale riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e del consumo energetico nel settore entro il 2030, al fine di raggiungere la neutralità climatica entro il 2050, si ritiene necessario procedere al **riordino e alla razionalizzazione degli incentivi, dando una stabilità alle misure per un periodo congruo a consentire una programmazione degli interventi da parte di imprese, professionisti e cittadini**, anche in un'ottica di gestione ordinata degli effetti delle misure che saranno approvate in sede europea con la direttiva «case green», prevedendo che tali strumenti siano commisurati a criteri di efficacia e di equità, tenendo conto dell'utilità per la collettività dell'intervento, come nel caso del Sismabonus, dell'efficientamento energetico degli immobili con più basse prestazioni, dell'abbattimento delle barriere architettoniche, e delle caratteristiche del beneficiario, a partire dagli edifici adibiti ad edilizia residenziale pubblica e sociale come i patrimoni delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa, che spesso coincidono con quelli abitati da famiglie in condizioni di povertà, dai redditi più bassi.

Un periodo più lungo per la riqualificazione degli edifici, oltre a consentire una migliore programmazione delle risorse pubbliche da utilizzare, verrebbe incontro ai beneficiari e ai cessionari con minore **capienza fiscale**: allungare la durata del periodo per usufruire dello sconto fiscale amplierebbe la platea dei possibili cessionari dotati di capienza fiscale potenzialmente interessati ad acquisire il credito; o potrebbe rendere conveniente per la stessa cooperativa o impresa (se dotata di liquidità) utilizzare la propria capienza fiscale per finanziare i lavori.

a) Proposte di carattere generale per la riforma

Pertanto, proponiamo che non si cessi di sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare, ma che il tema sia affrontato in una riforma complessiva del sistema dei **“bonus edilizi”** che si ispiri ad alcuni capisaldi quali:

- la limitazione ad interventi di riqualificazione energetica o installazione di impianti a fonti rinnovabili destinati a configurazioni di autoconsumo collettivo o comunità energetiche;
- una misura dell'agevolazione tale da richiedere sempre e comunque la compartecipazione economica e la responsabilità dei contribuenti con la definizione di una unica procedura di riferimento strutturata in una logica equilibrata tra semplificazione e garanzia di controllo;
- una modulazione con riferimento allo stato e alla vetustà degli immobili, alla classe energetica, alle condizioni socioeconomiche dei cittadini, alla meritevolezza sociale e all'eventuale collocazione in territori particolarmente svantaggiati (intensificando il sostegno per gli immobili delle aree interne o ricadenti in piccoli comuni svantaggiati ovvero in aree urbane degradate): condizioni che dovrebbero essere considerate anche ai fini della individuazione delle fattispecie in cui eccezionalmente potrà essere accordata la possibilità di cessione del credito per assicurare un utilizzo più equo e proporzionato, anche sotto il profilo territoriale, dei bonus;
- la stabilizzazione delle misure in un testo unico, che assicuri certezza del diritto e possibilità di pianificazione da parte dei contribuenti e delle imprese.
- la rimodulazione degli incentivi sulla base dell'energia primaria fossile risparmiata, al fine di intervenire prioritariamente su quelle classi energetiche G e F, che peraltro sono gli edifici che prevalentemente vissuti da famiglie che non hanno avuto fino ad oggi la possibilità di

riqualificare quegli immobili, eliminando gli incentivi per tutti quei soggetti, per quelle tecnologie, tipo le caldaie, che comunque vengono a essere sostituite senza la necessità di incentivi, perché c'è un obbligo dal 2015

- la ridefinizione del meccanismo della cessione del credito ripensandolo solo per gli incapienti o comunque per coloro i quali non hanno la possibilità di portare in generale in detrazione gli incentivi fiscali;
- la concentrazione delle risorse negli interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico, incentivando robustamente gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli legati all'installazione del fotovoltaico e alla produzione di energia pulita, in affiancamento dalle fonti fossili, anche stimolando il sostegno alla creazione di comunità energetiche cooperative di impronta condominiale o di isolato urbano;
- la graduazione degli incentivi - che non dovrebbero mai essere più dell'85% della spesa (la compartecipazione economica richiama responsabilità) in relazione sia all'ISEE dei proprietari, sia alla condizione/vetustà degli edifici: cioè, a edifici più vecchi e proprietari/famiglie meno abbienti corrispondono incentivi più alti, e viceversa;
- la stabilizzazione degli incentivi, così ripensati, in un tempo medio lungo, e quindi con il loro recepimento all'interno del T.U.I.R. (Testo Unico delle Imposte sui Redditi – D.P.R. n.917/1986), consentendo alle persone e alle imprese di programmare azioni e investimenti con razionamento anche su un tempo medio/lungo.

b) Riorientamento dei bonus edilizi verso l'edilizia residenziale sociale (ers)

Si ritiene preferibile che, soprattutto quando i fruitori dei bonus edilizi siano gli acquirenti degli alloggi (ad esempio, nel caso del sisma bonus acquisti e del bonus acquisti ristrutturazioni), questi debbano essere in possesso di determinanti limiti massimi di reddito/ISEE.

Inoltre, gli alloggi dovrebbero possedere determinanti requisiti (prima casa, abitazione principale, alloggi non di lusso, ecc.), ovvero ricadere in aree particolarmente svantaggiate, come quelle dei c.d. "piccoli comuni svantaggiati" o delle aree interne. Al riguardo, misure di particolare favore (in termini di spesa massima ammissibile e di aliquote di detrazione) dovrebbero essere riservate ai costruttori e alle cooperative edilizie edificatrici che si convenzionano con i Comuni per una durata di almeno 20 anni (ai sensi degli artt.17 e 18 del D.P.R. n.380/2001-T.U. edilizia), impegnandosi, per sé e propri aventi causa, ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione/godimento calmierati.

Occorre rendere strutturale l'accesso delle cooperative edilizie a proprietà indivisa ai vari bonus edilizi, incluso il bonus ristrutturazioni al 50% dal quale sono attualmente escluse, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati o destinati ad essere assegnati in godimento o locazione permanente ai propri soci a canoni calmierati, di importo tendenzialmente e mediamente non superiore a quello dei canoni concordati (di cui all'art.2, comma 3, della legge n.431/1998).

c) Agevolazione di interventi su contesti urbani allargati

I bonus edilizi, nella loro attuale configurazione, interessano interventi puntuali e sincroni su edifici, che per loro natura non incidono sulla rigenerazione a livello di quartieri e aree urbane: l'attuale sistema dei bonus fiscali edilizi si è concentrato sui "microinterventi" di recupero alla scala dell'edificio, senza dare il via a interventi alla scala urbana. Inoltre, oggi l'attenzione e le risorse economiche risultano focalizzate quasi esclusivamente sugli interventi di efficientamento energetico (doverosi, ma meno costosi e più semplici), a discapito degli interventi di adeguamento/miglioramento sismico, i quali dovrebbero rappresentare anch'essi una priorità (se non "la priorità") strategica per il Paese. Il risultato è quello di avere edifici riqualificati ("nuovi") con ottime prestazioni energetiche ma inadeguati dal punto di vista strutturale ed in ambiti urbani e quartieri rimasti obsoleti e inadeguati/degradati ("vecchi") dove gli elementi di qualità urbana necessari alle attuali esigenze non sono presenti o sono insufficienti: parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, verde fruibile e di qualità, collegamenti col contesto, servizi ecc...;

Nelle città (ma non solo), ad esempio, sono presenti grandi aree industriali o destinate a servizi (pubbliche e private) dismesse, che vedono la presenza di diversi corpi di fabbrica e che attendono da molti anni di essere adeguatamente rigenerate dal punto di vista urbanistico ed edilizio, per riconsegnarle alla collettività con rinnovate funzioni e servizi.

Vi è quindi la necessità di intervenire soprattutto su contesti urbani allargati e, quindi, di ampliare il campo di operatività dei bonus edilizi, in particolare del bonus ristrutturazioni (acquisti e non) e del sisma-bonus (acquisiti e non), consentendone l'applicabilità anche agli interventi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica disciplinati da strumenti urbanistici attuativi di ampia scala, quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica/privata o i piani di Riqualificazione Urbana, che per loro natura interessano estesi ambiti territoriali, operando su prefissate scale temporali (di norma vanno attuati in 10 anni). In questo modo, sarebbe possibile ammettere alle agevolazioni interventi edilizi che, in base all'attuale normativa, sono impropriamente considerati di nuova costruzione (in quanto non realizzati contestualmente agli interventi di demolizione degli edifici preesistenti) e per i quali, quindi, non è possibile accedere a tali agevolazioni, malgrado il notevole apporto all'innalzamento della qualità urbana, edilizia e sociale dei contesti edificati.