

NUMERO 1 - MAGGIO

NEWSLETTER



REALIZZATA DA 24 ORE PROFESSIONALE
IN COLLABORAZIONE CON S-ENGINEERING



24ORE
PROFESSIONALE

CONTENUTI

Chi siamo	4
L'INTERVISTA	
Nuovi progetti per nuove sfide, guardando all'estero	7
<i>Intervista all'Ing. Vincenzo Schino, Founder & Technical Director - S-engineering srl</i>	
PROGETTI	
The Maverick - 215 & 225 West 28Th Street - Chelsea, Nyc (Usa)	11
The Bridge building - Bari (It)	14
NEWS E APPROFONDIMENTI	
	
BONUS CASA	
Bonus casa, in vigore il nuovo prezzario: doppia verifica sui costi degli interventi	
<i>Luca Rollino</i>	18
Decreto "Costi massimi": le ultime su Super ecobonus e detrazioni energetiche	
<i>Stefano Baruzzi</i>	20
Bonus casa e nuovo prezzario: nei massimali sono inclusi tutti i materiali del lavoro	
<i>Giuseppe Latour</i>	23
CESSIONE DEL CREDITO	
Cessione crediti fiscali, ecco come funziona la nuova piattaforma	
<i>Giorgio Gavelli</i>	25
Cessione del credito, il mercato riparte introducendo un po' di flessibilità	
<i>Giuseppe Latour</i>	27
Bonus edilizi, alle banche la chance della quarta cessione	
<i>Luca De Stefani</i>	29
SISMABONUS	
Sul sismabonus acquisti 110% così le regole fino a giugno	
<i>Mario Cerofolini e Lorenzo Pegorin</i>	31
DL BOLLETTE	
DL bollette: le principali novità, dal caro-materiali al fotovoltaico, dalle ristrutturazioni edilizie ai bonus e alla rigenerazione urbana	
<i>Massimo Frontera</i>	33

SUPERBONUS**Superbonus 110% allargato all'installazione di sonde geotermiche ma senza un massimale specifico***Giuseppe Latour*

36

URBANISTICA**Tlc, il Comune non può dettare limiti generalizzati alla collocazione degli impianti***Giuseppe Cassano*

38

Urbanizzazioni a scomputo, l'accettazione della Pa deve sempre essere espressa e consensuale*Massimo Frontera*

40

La destinazione a impianto sportivo di un'area privata è vincolo conformativo e non decade*Pippo Sciscioli*

42

Terremoto in Centro Italia, per i piani di ricostruzione incentivi in crescita del 20%*Marco Ludovico e Michele Romano*

44

APPALTI**Caro-materiali, prezzi regionali da aggiornare entro il 31 luglio: subito un aumento del 20%***Mauro Salerno*

46

Ddl Appalti, la Camera rafforza clausole sociali e revisione prezzi*Giorgio Santilli*

49

PNRR**Pnrr, via libera a 2,7 miliardi per i 31 piani urbani delle città metropolitane***Gianni Trovati*

51

Infrastrutture di ricariche per la mobilità elettrica: il PNRR e rilievi attuativi*Matteo Piacentini*

53

L'ESPERTO RISPONDE

58

CHIUSA IN REDAZIONE: 3 MAGGIO 2022

Chi siamo

La società **S-Engineering srl**, con sede a Bari, fornisce servizi di ingegneria, architettura, management, direzione lavori, planning & cost control, sicurezza e consulenza per tutti i settori delle costruzioni, sia pubblici che privati.

La **S-Engineering srl**, è una dinamica società di ingegneria, il cui core business è la progettazione di infrastrutture strategiche, viarie, e civili. Ma oltre a ciò, offre diversi servizi di supporto durante tutto il ciclo di vita delle opere.

Seppur giovane nella sua costituzione, vanta esperienze professionali più che ventennali in tutti i settori delle opere pubbliche e private ed è quindi capace di fornire qualsiasi supporto tecnico, dal privato alle imprese ed agli stakeholders, su tutto il territorio nazionale ed estero.

I nostri servizi di consulenza oltre che sul territorio nazionale, si sono estesi anche all'estero, dagli Emirati Arabi all'area Albanese-Balcanica fin negli Stati Uniti d'America.

S-Engineering è quindi in grado di occuparsi a 360° di servizi di ingegneria tradizionali e innovativi, prendendo vantaggio da tecnologie come il BIM e di modellazione e finishing in postproduzione, svolgendo inoltre consultazioni pubbliche, impostando relazioni specialistiche e masterplan, spesso fungendo da intermediario tra gli stakeholders e negoziando con gli Enti Locali.

La nostra è una realtà in costante crescita sul territorio italiano con interventi in fase di sviluppo anche all'estero, in grado di proporre un approccio nuovo alla progettazione integrata per soddisfare ogni necessità per ogni tipologia di cliente.

Il Portfolio spazia tra servizi per appalti pubblici e consulenza privata, relativi ad importanti infrastrutture civili e strategiche (*aeroporti, industrie internazionali di produzione farmaceutica, Zone di sviluppo industriali, viabilità, strutture, ecc.*) riqualifica di significative aree urbane, architettura, edilizia, fonti rinnovabili e soluzioni per la sostenibilità ambientale.

La progettualità su larga scala punta all'inclusione delle zone periferiche con il resto delle città, mediante la rivisitazione delle connessioni viarie e della mobilità dolce, per ben integrarle ed armonizzarle con il resto del tessuto urbano, dando così vita a centri urbani completamente ripensati.

La progettualità residenziale si caratterizza con il rispetto degli obiettivi edilizi biosostenibili quali risparmio energetico, standard edilizi ecocompatibili, utilizzo di materiali kmo, scelte energetiche mirate all'indipendenza dalla rete, sostenibilità ambientale, il tutto proponendo soluzioni architettoniche "iconiche" fortemente distinguibili e riconoscibili e soluzioni impiantistiche altamente efficienti.

La **S-engineering** in ragione delle commesse acquisite ed in fase di acquisizione prevede anche una possibile espansione anche sui mercati esteri ed oltreoceano.

L'azienda si distingue per il suo ambiente di lavoro dinamico e per il suo impegno al costante miglioramento, offrendo elevati standard di qualità dalla raccolta dati iniziale alle relazioni tecniche finali.

Così, il know-how scientifico sviluppato, unito all'esperienza e alla gamma di strumenti e risorse a nostra disposizione ci consentono di raggiungere gli obiettivi fissati all'inizio di ogni progetto, in una combinazione sinergica il servizi tradizionali e l'innovazione ingegneristica, architettonica e tecnologica, sviluppata anche in ambiente BIM.

Dotata di certificazione ISO 9001:2017, che ne attesta la qualità aziendale, la società progetta, realizza e gestisce ogni tipologia di opera grazie all'interscambio e alla sinergia tra le differenti figure professionali specialistiche, sia interne che in network, dotate di consolidata esperienza e innovative capacità.

Our company **S-Engineering srl**, based in Bari in via Salvatore Matarrese n. 58, provides engineering, architecture, management, construction management, planning & cost control, safety and consulting services for all construction sectors, both public and private.

S-Engineering srl is a dynamic engineering company whose core business is the design of strategic, road and civil infrastructures. But beyond that, it offers various support services throughout the life cycle of the works.

Although young in its establishment, boasts more than twenty years of professional experience in all sectors of public and private works and is therefore capable of supply any technical support, from private individuals to companies and stakeholders, throughout the national territory. and abroad.

Our consulting services not only on the national territory, have also extended abroad, from the Arab Emirates to the Albanian-Balkan area up to the United States of America

S-Engineering is therefore able to deal at 360 ° with traditional and innovative engineering services, taking advantage of technologies such as BIM and post-production modeling and finishing, also carrying out public consultations, setting up specialist reports and masterplans, often acting as an intermediary. between stakeholders and negotiating with local authorities.

Ours is a constantly growing reality on the Italian territory with works under development also abroad, able to propose a new approach to integrated design to meet every need for every type of customer.

Portfolio ranges from services for public procurement and private consultancy, relating to important civil and strategic infrastructures (*airports, international pharmaceutical production industries, industrial development zones, roads, structures, etc.*) requalification of huge urban areas, architecture, construction, renewable sources and environmental sustainability solutions.

The planning developed on large scale aims at the inclusion of suburban areas with the whole cities, through the revisitation of road connections and soft mobility, to integrate them well and harmonize them with the rest of the urban tissue, thus giving new life to completely redesigned urban centers.

Residential planning is featured by compliance with bio-sustainable building objectives such as energy saving, environmentally friendly building standards, use of kmo materials, energy choices aimed at independence from the network, environmental sustainability, all by proposing highly distinguishable and recognizable “iconic” architectural solutions and highly efficient plant solutions.

S-engineering due to the contracts acquired and in the acquisition phase also foresees a possible expansion also on foreign and overseas markets.

The Company stands out for its dynamic work environment and for its commitment to constant improvement, offering high quality standards from initial data collection to final technical reports.

Thus, the scientific know-how developed, combined with, the experience and the range of tools and resources at our disposal allow us to achieve the objectives set at the beginning of each project, in a synergistic combination of traditional services and engineering innovation, architectural and technological, also developed in the BIM environment.

Equipped with ISO 9001:2017 certification, which certifies its corporate quality, the company designs, realizes and manages every type of work thanks to the interchange and synergy between the different specialized professional figures, both internal and in networks, with consolidated experience and innovative capabilities.

L'INTERVISTA

Nuovi progetti per nuove sfide, guardando all'estero

Intervista all'Ing. Vincenzo Schino, Founder & Technical Director - S-engineering srl, sulle differenze e le opportunità del settore delle costruzioni in Italia e all'estero.



*S-engineering srl
Founder & Technical Directoring.
Vincenzo Schino*

Durante il nostro percorso professionale molti di noi si imbattono in commesse che hanno più il sapore delle “Sfide” e qualche volta accade che le sfide siano davvero grandi.

Ritengo che un approccio positivo consista nell'accettare queste sfide per poi organizzarsi al meglio per affrontarle con successo.

Il mercato del lavoro italiano è caratterizzato fortemente, al punto di diventare, purtroppo, tristemente famoso nel mondo per l'eccessivo carico burocratico e normativo che contraddistingue tutti i settori lavorativi.

Nel nostro settore tecnico la normativa, pur nella bontà della sua efficacia, per la sua struttura estremamente complessa, pone le basi per infinite declinazioni burocratiche dei vari uffici deputati al rilascio delle relative autorizzazioni.

Questo si tramuta in altrettante infinite interpretazioni e formalismi, che dipendono spesso dalla sensibilità dell'operatore tecnico e dalla sua padronanza della normativa – spesso confusa con una “applicazione ragionieristica” della stessa. L'effetto prodotto è un allungamento di questa fase autorizzativo – burocratica che, si è stimato per i progetti realizzati ed in corso, rappresenta mediamente circa un terzo della durata dell'intera commessa “lavori compresi”.

Facile comprendere che per un imprenditore, che ha il compito di creare opportunità per il territorio e per il tessuto sociale e segue le leggi dell'economia e degli investimenti

– *diversamente non potrebbe svolgere il suo lavoro* – tutto questo determina dei margini di incertezza che si tramutano in una sovraesposizione economica nella gestione di extracosti, in termini bancari, di costo del danaro e di consulenza, del tutto ingiustificabili.

A ciò si aggiungano due fenomeni altrettanto tristemente noti nel nostro paese.

Il primo è costituito dalla “**continua modifica delle leggi**” che genera una grande incertezza durante le operazioni di avvio degli investimenti e lungo tutta la loro durata, imponendo all’imprenditore di prevedere ulteriori extracosti derivanti dalle attività di natura legale per vedere tutelati i propri diritti mediante ricorsi.

Ma qui subentra il secondo grave fenomeno tutto italiano: la totale “**assenza di certezza del diritto**” che espone l’imprenditore all’ alea del giudizio, di fatto “**assolutamente imprevedibile**”, tanto che lo stesso deve mettere in conto, nell’ambito della programmazione di intervento, la circostanza più grave in assoluto, ossia di poter “**perdere completamente il suo investimento**”.

Le conseguenze evidenti di tale scenario sono facilmente immaginabili. Oltre all’elevato scetticismo legittimo degli imprenditori si aggiunge quella più grave per il territorio, costituita dal fatto che le iniziative imprenditoriali vengano cassate pesantemente all’origine generando “**impoverimento del tessuto sociale locale**”.

In questo contesto spesso si introduce la politica che fa incetta di voti alimentando false speranze e proponendosi quale agente di modifica di questo sistema mediante le tanto pubblicizzate “**semplificazioni**”, purtroppo ad oggi, dati alla mano, concretizzatesi in un nulla di fatto.

La semplificazione per essere tale dovrebbe tradursi nella “**soppressione**” di una moltitudine di Enti ed Uffici deputati al rilascio delle autorizzazioni, sovente ridondanti ed inutili, che costituiscono per definizione dei “**serbatoi di voti politici**” ed è questo il vero controsenso che sfugge a tutti: “**la politica dovrebbe sopprimere se stessa**”.

Lo scenario sinteticamente descritto è all’origine dell’assenza significativa di crescita economica delle realtà locali ed impoverimento del territorio, con una “**origine chiara e ben individuata**”.

In questo panorama ci è capitato di imbatterci nelle sfide di cui dicevamo all’inizio di questa intervista, che ci hanno portato a tastare, nel nostro piccolo, **realtà diametralmente opposte** tra loro per storia, tessuto sociale ed economico.

Ci siamo ritrovati ad operare per una serie di consulenze, nel territorio Balcanico – Albanese, che rappresenta ancora un territorio che opera con una regolamentazione di tipo “**spartano**” e, in questo scenario (*con tutti i pro e contro condivisibili*), riesce a crescere ed a migliorare il suo tessuto antropizzato con una velocità impressionante, attirando capitali ed attività imprenditoriali dall’estero, **sottraendoli all’Italia**.

In totale contrapposizione a questa esperienza sono partite alcune iniziative anche in territorio Nord Americano, quest’ultimo caratterizzato da una incidenza di capitali tra le più elevate al mondo, con un volano economico impressionante e con una regolamentazione tecnica e burocratica “**snella ed essenziale**”, accessibile a tutti “**in chiaro**” su numerosi portali on-line e che consente all’operatore di eseguire velocemente il suo lavoro seguendo una semplice e ridotta check-list che incardina le responsabilità principali in capo sia all’operatore che all’imprenditore, e poi “**...via! Si decolla immediatamente!**”

Comprendete bene che uno scenario simile è lo “**scenario ideale**” per il buon imprenditore che ha deciso di fare questo di mestiere, che vuole prendersi le sue responsabilità ma che, nel farlo, non può pensare di dover sopportare un rischio così elevato che può arrivare addirittura a vedere perso completamente il suo investimento.

Il tutto per “**lacci e laccioli**” burocratici, serviti da una politica che modifica di continuo leggi e regolamenti, piuttosto che prodursi nella abrogazione di infinite sua appendici, in favore di una **regolamentazione snella e di facile gestione**.

Riporto proprio l'esempio di una consulenza svolta a New York City per porre le basi di una riflessione al lettore che abbiamo rischiato di annoiare e che ha avuto il coraggio di leggerci fin qui.

Questa consulenza improntata sul Cost Control di una commessa importante per un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione, svolto appena prima del primo Covid-lockdown, ha visto lo svolgimento delle pratiche amministrative, di deposito e asseverazioni varie, successive alla progettazione esecutiva, che sono state esperite in appena “un mese!”, hanno reso all'imprenditore una autorizzazione a procedere e, soprattutto, non c'era alcuna incertezza durante tutta l'esecuzione dell'opera, conclusasi, come si può ben immaginare, in tempi record.

In questo scenario l'imprenditore era soddisfatto del suo operato, idem i consulenti, i lavoratori ed infine, e non per ultimo, i proprietari degli immobili, che sono entrati in possesso del loro tanto agognato (*e molto costoso!*) bene immobiliare in tempi brevissimi, per poterne godere appieno.

In parallelo, comparando una operazione del tutto simile ma con molti zeri in meno, in territorio italiano, abbiamo potuto stimare che il tempo delle sole autorizzazioni è stato paragonabile al tempo di autorizzazione, esecuzione delle intere strutture portanti ed avvio della fase di completamento delle chiusure murarie per più di un terzo del complesso immobiliare, grande ben quattro volte quello italiano.

Come si potrebbe ovviare a tutto questo?

Innanzitutto vanno sicuramente sanciti “**due principi cardine**” ovvero che “*la gioventù non è sempre sinonimo di innovazione*” e che “*le superskills non sono sempre sinonimo di efficacia*” ma possono generare paralisi ben peggiori per l'intero sistema!

Serve invece il “**giusto livello di competenza**” unitamente a delle imprescindibili “*soft skills*” che consentono di raggiungere gli obiettivi prefissati avendo un atteggiamento “**elastico e pragmatico**” sia da parte dei soggetti che hanno la grande responsabilità di apportare le modifiche alle normative e alle regolamentazioni attuali, sia da parte degli uffici deputati alla loro applicazione sul territorio.

A seguito della riapertura post pandemia iniziano a riprendere le nostre attività in territorio americano e, sempre per ricongiungersi al concetto di “Sfida” che ha aperto questa intervista, nutriamo significative speranze che si possano evolvere al meglio per la nostra realtà aziendale, certi che la parola “speranza” alle latitudini atlantiche non è oggetto di strumentalizzazione politica e che gli investimenti, importanti o piccoli che siano, vengono tutelati e protetti fortemente dall'intero sistema che riconosce in essi il vero “**volano economico**” proteggendoli quasi in modo religioso.

Per concludere, invito tutti ad una illuminata riflessione.

Vorrei ringraziare tutti i miei colleghi ingegneri, Angela Alessia Triggiano – Stefania Pica – Michele Spalierno – Martina Milella - ed altri, nonché i nostri consulenti esterni, fra tutti Giuliana Lacertosa – Domenico Caprio - Michele Scavo ed altri, che hanno creduto in questa visione imprenditoriale e nelle sfide che abbiamo deciso di accettare, pur misurandoci quotidianamente con queste difficoltà e che, nonostante tutto, hanno creduto in noi raccogliendo le soddisfazioni di questi importanti risultati per la nostra realtà.

PROGETTI

THE MAVERICK

- 215 & 225 West 28Th Street - Chelsea, Nyc (Usa)

THE MAVERICK è un progetto residenziale a uso misto composto da due edifici di 20 piani situati nel quartiere **Chelsea di Manhattan**. Le torri si estendono per un totale di 312.500 metri quadrati.

Il **215 W 28th Street**, situato a **Chelsea al centro di New York**, è un edificio condominiale di 87 unità, con appartamenti che vanno da una a quattro camere da letto; in adiacenza è stato realizzato il **225 West 28th Street** che è una proprietà in affitto di 112 unità composta da monocali a unità con tre camere da letto, di cui 35 dedicate ad alloggi a prezzi accessibili.

Entrambi gli edifici condividono un massiccio sistema di fondazione fino al solaio del primo piano, dove si separano in due torri indipendenti.

La fondazione è composta da 292 pali secanti racchiusi nella roccia fino a 90 piedi di profondità, con una lastra di 3 piedi e 7 pollici di profondità che copre 75 cassoni strutturali. Il muro di pali secanti, insieme a travi e puntoni temporanei, era il sistema SOE necessario per scavare 50 piedi in basso per consentire quattro scantinati sotterranei. Quasi 1.500 camion di terra sono stati rimossi durante la fase di fondazione della costruzione.

La sovrastruttura è in calcestruzzo gettato in opera, in cui migliaia di incastri sono stati installati sul bordo della soletta di ogni piano per ospitare la facciata prefabbricata. I 360 pannelli prefabbricati, la maggior parte dei quali 26 piedi per 12 piedi (35.000 tonnellate in totale) sono stati prodotti in Canada. Le finestre sono state prodotte in Italia, spedite in Canada e inserite nei pannelli prefabbricati per semplificare e velocizzare il lavoro in cantiere. Per installare la facciata che, si è alzata in meno di due mesi, è stata necessaria una gru a torre.

Il sistema meccanico incorpora il flusso di refrigerante variabile (VRF), una tecnologia HVAC che offre il miglior comfort possibile ai residenti.

I servizi situati su entrambi i piani della cantina includono una piscina lunga 60 piedi, una palestra all'avanguardia con sauna e bagno turco, una sala di meditazione e yoga, un salotto e una sala giochi per bambini. I servizi si trovano anche sul tetto, tra cui un grill intelligente e un forno per pizza.

La nostra consulenza ha riguardato la **discretizzazione** del progetto, mediante l'analisi sia gli aspetti architettonici sia quelli strutturali.

Attraverso l'utilizzo di opportuni fogli di calcolo è stato possibile computare ogni aspetto del progetto, in funzione del livello di approfondimento; ad esempio, tutta la parte strutturale, distinguendo dapprima gli elementi strutturali in funzione della geometria e per ciascun elemento si è discretizzata l'armatura progettata, dunque, le quantità di barre longitudinali e staffe utilizzate. Allo stesso modo si è proceduto per gli aspetti architettonici, dapprima differenziando le chiusure e le partizioni, passando alle finiture per terminare con le dotazioni impiantistiche.

Tale operazione risulta conveniente per una stima economica di dettaglio del progetto, in ragione della particolare contrattualistica in vigore negli Stati Uniti, nonché per la valutazione da parte dell'investitore a considerare la realizzazione del progetto, con indubbi vantaggi per la contabilità finale e degli utili marginabili, considerando le importanti cifre in gioco.

Aspetto importante in questo tipo di lavori è il **passaggio delle informazioni** tra i gestori della commessa. Di base si predispone un **Team** composto da varie **Unit**, ognuna con un compito ben preciso.

La prima Unit si è occupata dello studio preliminare, il quale ha consentito ai tecnici di entrare in un **mondo di progettazione completamente differente** da quello italiano e di **scontrarsi con una serie di difficoltà** e con le soluzioni da adottare. Dallo studio preliminare sono state estrapolate le informazioni principali, passate ad un'altra Unit che le ha riportate su un esecutivo BIM, necessario alla discretizzazione del progetto, **garantendo quantità e aspetti molto precisi e specifici di ciascun elemento**.

In parallelo, una terza Unit di contabilità si è occupata della discretizzazione di ogni elemento componente l'edificio e della sua relativa quantificazione, compreso tutto quello che concerne la parte strutturale, attraverso il calcolo delle sezioni e la distinta delle armature.



PROGETTI

THE BRIDGE BUILDING Bari (IT)

Il settore immobiliare negli anni ha subito diversi cambiamenti, siamo passati dal semplice prodotto casa, al prodotto e servizio, puntando sul benessere delle persone.

In questo momento storico il mercato apprezza di più le case tecnologiche, cablate, con balconi e aree verdi e si cercano residenze che includano servizi aggiuntivi come spazi per il lavoro, quelli dedicati ai bambini, al relax alla connettività viaria ed alla implementabilità impiantistica.

The Bridge è un **edificio NZEB** a elevata efficienza energetica realizzato con tecnologia HI-TECH-BIO-Building in classe **A4+**, per progettare il quale sono stati utilizzati i più attuali principi di sostenibilità ambientale e standard di efficienza energetica e funzionale.

L'edificio, attualmente in fase di realizzazione è situato a Bari, a ridosso del "Ponte Adriatico" che ha ispirato il nome dello stesso complesso ed è composto da sette piani fuori terra, di cui: piano interrato con posti auto e vani tecnici, piano terra con stalli per biciclette, area ecologica, zona a verde, posti auto, sei piani superiori ad uso residenza, per un totale di 24 appartamenti.

L'accostamento del bianco con l'oro dei sistemi schermanti, fissi e mobili, e i motivi dei brise soleil studiati ad hoc conferiscono alla struttura un **concept iconico e stilistico di carattere**, rendendo il progetto **unico** nel suo genere.

Le schermature, infatti, rappresentano un sistema passivo efficace per ridurre il carico termico sull'edificio, garantendo un **elevato livello di comfort** agli ambienti interni. Nell'ottica delle soluzioni ideate per ridurre l'energia radiante si è valutata l'in-





stallazione di un **tetto verde** in copertura, posizionato su ampie vasche contenitive dotate di sistema di drenaggio delle acque di irrigazione e di pioggia, che al di sotto di queste ultime, convogliano le acque verso i pluviali esistenti.

Il tetto verde e la copertura del torrino scala ospiteranno un impianto fotovoltaico, abbattendo la richiesta energetica dell'intero edificio.

Il sistema sarà collegato a cinque **batterie di accumulo Tesla Powerwall**, in modo tale da rendere la struttura quasi del tutto indipendente energeticamente.

I blocchi a ridotta trasmittanza di **calcestruzzo alveolare alleggerito** e lo strato esterno di Thermoshield, una membrana di rivestimento ceramico con capacità endotermica attiva, creeranno una chiusura verticale con **elevate performance di coibenza termica** e parteciperanno, assieme agli altri sistemi, a garantire **salubrità e benessere agli alloggi**.

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

BONUS CASA

Bonus casa, in vigore il nuovo prezzario: doppia verifica sui costi degli interventi

Luca Rollino

Il Dm riporta i costi massimi congrui per una serie di lavorazioni di riqualificazione energetica: qualora superati, si genera un saldo monetario a carico del beneficiario finale

Il decreto del ministro della Transizione ecologica 14 febbraio 2022, conosciuto ormai anche come Dm “Costi massimi”, è in vigore dal 15 aprile: impone una nuova procedura operativa per la verifica della congruità delle spese sostenute nell’ambito di interventi agevolati tramite super ecobonus, ecobonus ordinario o bonus facciate energetico.

Il Dm riporta i costi massimi congrui per una serie di lavorazioni di riqualificazione energetica: qualora superati, si genera un saldo monetario a carico del beneficiario finale, pari alla differenza tra la spesa sostenuta e il valore congruo previsto dal decreto. Questi costi, cioè, non potranno essere portati in detrazione. Il decreto, secondo quanto emerso dalle Faq del Mite, non è però completamente sostitutivo rispetto ai prezzari di riferimento (come il Dei o i

prezzari regionali), ma è aggiuntivo e impone una doppio controllo.

Del resto, i valori riportati dal Dm “Costi massimi” sono riferiti a tutti i beni che concorrono alla realizzazione degli interventi, e non comprendono Iva, i costi connessi alle opere relative all’installazione e tutti i costi della manodopera. Questo implica che il tecnico chiamato ad asseverare la congruità delle spese effettui una duplice verifica.

Dapprima, utilizzando i prezzari determina il valore congruo totale dei lavori, comprensivo di manodopera, opere provvisoriale e oneri per la sicurezza. A questo importo si aggiungono l’Iva e gli oneri accessori (legati ad esempio a diritti di segreteria, autorizzazioni, spese per occupazione suolo pubblico). Successivamente, si sommano le spese professionali tecniche,

calcolate in base al Dm 17 giugno 2016 a partire dall'importo lavori, comprensive di cassa (se prevista) e Iva. Infine, si dovranno aggiungere le spese tecniche per l'asseverazione e per il rilascio del visto di conformità, definite sulla base delle indicazioni fornite in bibliografia per la loro quantificazione.

Il totale così calcolato sarà congruo e, per essere totalmente incentivato, dovrà essere inferiore alla massima capienza agevolata, in funzione del tipo di intervento e del numero di unità immobiliari nel fabbricato. Qualora così non fosse, si genererebbe un saldo a carico della committenza.

La spesa determinata in questo modo è il massimo importo congruo e garantisce il rispetto del primo livello di controllo. Con il Dm "Costi massimi" vi è un secondo livello di verifica, che deve essere svolto operando un'analisi inversa sui valori sopra riportati. Infatti, per l'asseverazione della congruità delle spese sostenute, il decreto del Mite richiede che il tecnico abilitato asseveri la congruità delle spese nel rispetto dei costi massimi specifici per tipologia di intervento.

Per l'asseverazione della spesa sostenuta, serve un secondo controllo, aggiuntivo a quello fatto ricorrendo ai prezziari. Il controllo rispetto al Dm costi massimi comporterà la verifica della spesa sostenuta rispetto alla sola fornitura dei beni, partendo però

dai valori complessivi dati per le opere fornite e posate. Nella sostanza, dall'importo lavori complessivo, si dovranno estrapolare le macro-lavorazioni, coerentemente con quelle previste dall'allegato A del DM. A questi valori "netti", in quanto non comprensivi di Iva, spese professionali e opere provvisorie, si dovrà sottrarre il costo della manodopera, ottenendo così l'importo dei beni e dei materiali impiegati.

Questo importo dovrà essere normalizzato rispetto alla grandezza prevista per la lavorazione in oggetto (ad esempio la superficie di applicazione o la potenza installata) e rappresenterà il valore parametrico da confrontare con gli importi massimi del decreto Mite. Tale operazione potrà essere fatta o a partire dal computo metrico estimativo calcolato sulla base dei prezziari, o sulla base dell'offerta economica di mercato proposta dall'impresa appaltatrice: in entrambi i casi si ottengono degli indici di costo che sono congrui solo se inferiori a quanto previsto dal Dm "Costi massimi".

Risulta così evidente l'intento del legislatore di porre un freno alla spirale inflattiva dei materiali edili. Analogamente, risulta chiaro l'incremento di lavoro richiesto al tecnico asseveratore, le cui responsabilità civili e penali sono state accresciute dai recenti aggiornamenti legislativi.

BONUS CASA

Decreto “Costi massimi”: le ultime su Super ecobonus e detrazioni energetiche

Stefano Baruzzi

Con una interessante serie di FAQ pubblicate il 12 aprile 2022 sul sito dell'Enea sono stati forniti dal Ministero della Transizione Ecologica utili chiarimenti su svariati temi interessati da recenti modifiche normative in materia di Superbonus e di detrazioni per l'efficientamento energetico dei fabbricati.

Di seguito illustriamo le principali indicazioni ritraibili dalle singole FAQ.

1. Asseverazione sulla congruità dei costi

Viene confermato che l'attuale normativa prescrive l'asseverazione di congruità dei costi da parte di tecnici abilitati:

- **in tutti i casi** (detrazione, sconto in fattura, cessione credito) **per il Super ecobonus (110%)**;
- **nei soli casi di opzione** (per lo sconto in fattura o per la cessione dei crediti) **per l'ecobonus e per gli altri bonus “ordinari”**.

Per i bonus “minori” l'asseverazione di congruità non serve:

- mai con l'utilizzo diretto della detrazione nella dichiarazione dei redditi del contribuente beneficiario;
- in caso di opzione, per le opere di “edilizia libera” (l'asseverazione è però necessaria in

caso di interventi che beneficiano del bonus facciate);

- in caso di opzione, se gli interventi non superano i 10.000 Euro (anche in questo caso, però, l'asseverazione è richiesta per il bonus facciate).

Ai fini dell'Ecobonus, in ogni caso, l'importo massimo ammesso all'agevolazione non può essere superiore ai costi massimi specifici di cui all'all. “I” al D.M. “Requisiti tecnici”, e questo anche per gli interventi di edilizia libera e per quelli di importo inferiore a Euro 10.000.

2. Natura dei costi massimi dell'All. “A” al D.M. 14 febbraio 2022

Viene confermato che tali costi massimi:

- ricomprendono l'insieme dei **beni** che concorrono alla realizzazione delle tipologie di intervento indicate nell'all. “A” (la FAQ fornisce una

serie di utili esemplificazioni di ciò che è ricompreso con riferimento a una serie di interventi di frequente realizzazione, tra cui la sostituzione di caldaie o di infissi, l'isolamento di pareti disperdenti, l'installazione di schermature o di pannelli solari termici, e altro ancora);

- non ricomprendono l'IVA, i costi delle prestazioni professionali, i costi della manodopera e quelli connessi alle opere relative alla realizzazione (opere provvigionali, compresi i ponteggi, e connesse alla sicurezza).

3. Determinazione dei costi non ricompresi tra i costi massimi

Per determinare la congruità (che va comunque verificata e asseverata) dei costi non ricompresi nell'importo indicato come costo massimo nella Tab. "A" del D.M. 14 febbraio 2022 occorre fare riferimento:

- per l'IVA a norme di legge e prassi agenziale;
- per le spese professionali al D.M. Giustizia 17 giugno 2016 (approvazione corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione);

- per i costi di manodopera e opere relative all'installazione ai prezziari all'art. 3, 4° comma, dello stesso D.M. 14 febbraio 2022 ai sensi del quale "Per le tipologie di intervento non ricomprese nell'allegato A, l'asseverazione di cui al comma 1 certifica il rispetto dei costi massimi specifici calcolati utilizzando i prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome o i listini delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o i prezziari pubblicati dalla casa editrice DEI".

4. Mancanza di una voce di costo nel prezzo e sua quantificazione a cura del tecnico

Viene opportunamente confermato quanto già previsto dal D.M. "Requisiti" del 6 agosto

2020, ossia che se una data voce di costo manca nei prezziari di riferimento tale "nuovo" prezzo dovrà essere quantificato dal tecnico abilitato, in maniera analitica, tenendo conto di tutte le variabili che intervengono e dovrà essere oggetto di specifica relazione firmata da allegare all'asseverazione che sarà a sua volta oggetto di controllo. Tale relazione dovrà indicare le modalità di determinazione delle voci di costo non previste dai prezziari, con possibilità di desumerle da altri prezziari o di equipararle a lavorazioni assimilate in essi presenti. Molti prezziari regionali forniscono indicazioni analitiche sulle modalità di determinazione dei "nuovi" prezzi.

5. Procedura di asseverazione dei costi rientranti nel decreto "costi massimi"

Molto opportuna, stante la scarsa chiarezza della normativa sul punto, è anche la precisazione (a completamento della FAQ 2) che il controllo di congruità – e la relativa asseverazione – richiesto ai tecnici è duplice, ossia:

- rispetto ai prezziari (indicati dal D.M. "Requisiti tecnici" e dall'art. 3.4 del D.M. "Costi massimi") relativamente all'"opera compiuta" (fornitura e installazione);

- rispetto al D.M. 14 febbraio 2022 ("Costi massimi") rispetto alla sola fornitura.

Pertanto, la spesa ammissibile asseverata sarà pari al minore importo fra quella derivante dai due controlli e quella effettivamente sostenuta.

L'ammontare della detrazione concedibile e la spesa massima ammissibile dovranno essere calcolati con riferimento a tutti i costi sostenuti, comprensivi di IVA, prestazioni professionali e altri costi ammissibili (ad es.: visto di conformità) e l'importo agevolabile sarà il minore fra la spesa massima ammissibile e la spesa sostenuta per l'intervento.

6. Verifica dei costi massimi per l'ecobonus anche se esclusi dall'asseverazione di congruità

Viene confermato che per i soli interventi Ecobonus – inclusi quelli per i quali, come chiarito nella FAQ 1, non è richiesta l'asseverazione di congruità (perché si applica la detrazione e non l'opzione oppure, in caso di opzione, perché comunque gli interventi ricadono nell'edilizia libera o non superano la soglia di 10.000 euro) – è comunque necessario verificare che il costo sostenuto non superi

il costo massimo specifico dell'intervento (se e per quanto) indicato nella Tabella "A" del D.M. 14 febbraio 2022 (che, lo ricordiamo, ha sostituito l'originario All. "A" del D.M. "Requisiti tecnici" del 6 agosto 2022).

Pertanto, nei casi sopra indicati, tale verifica deve essere comunque fatta, pur non essendo richiesta la sua asseverazione da parte di un tecnico abilitato, e concorre al costo della spesa massima ammissibile alla quale andranno aggiunti gli ulteriori costi (IVA, prestazioni professionali, opere di installazione e manodopera).

BONUS CASA

Bonus casa e nuovo prezzario: nei massimali sono inclusi tutti i materiali del lavoro

Giuseppe Latour

*Chiarimenti sul perimetro di applicazione dei tetti:
comprendono le forniture*

I nuovi massimali del ministero della Transizione ecologica includeranno tutti i beni necessari per realizzare gli interventi di efficientamento energetico. L'orientamento è stato ufficializzato il 12 aprile proprio dal Mite, con un pacchetto di 6 Faq pubblicate sul sito dell'Enea.

I chiarimenti del Mite

I chiarimenti del dicastero guidato da Roberto Cingolani, attesissimi dal mercato, arrivano a pochi giorni dall'entrata in vigore (15 aprile) del provvedimento che sarà il nuovo riferimento per i bonus edilizi collegati a interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. In sostanza, per lavori come la realizzazione di cappotti termici o l'installazione di infissi non sarà possibile superare i valori unitari (molto spesso al

metro quadro) indicati nel decreto.

La lettura del Dm datato 14 febbraio ha lasciato, però, da subito diverse perplessità agli operatori. A partire dal dubbio più ricorrente: cosa è incluso e cosa è escluso dalle tabelle ministeriali? Finalmente su questo arriva una risposta molto chiara. I costi indicati nell'allegato A – spiega la seconda Faq – «sono riferiti all'insieme dei beni che concorre alla realizzazione delle tipologie di intervento elencate in tabella».

Gli esempi presenti nelle Faq

Seguono diversi esempi che rendono molto bene l'idea. Nel caso di cappotti termici sono inclusi la fornitura dell'isolante termico, del sistema di ancoraggio e tutti i materiali che concorrono alla realizzazione dell'intonaco esterno di copertura

dell'isolante. Non solo: ci sono anche la pavimentazione (non di pregio), le tegole, il controsoffitto della porzione isolata.

Passando agli infissi, è inclusa la fornitura di infisso, telaio, controtelaio, cassonetto, tapparella, rullo avvolgibile, avvolgitore, persiane e, ove previsto, componentistica dell'impianto elettrico. Ancora, per le schermature solari, è inclusa la schermatura, il sistema di montaggio e, ove previsto, la componentistica dell'impianto elettrico. Insomma, i prodotti legati all'intervento sono tutti nei massimali.

Le esclusioni dal prezzo

Non sono compresi, invece, l'Iva, i costi delle prestazioni professionali legate all'intervento, i costi connessi alle opere relative all'installazione e tutti i costi della manodopera. Rientrano tra le «opere relative alla installazione» – chiarisce il Mite – «unicamente

quelle relative alle opere provvisoriale (compresi i ponteggi) ed alle opere connesse ai costi della sicurezza».

Un'altra novità è una conseguenza di questa interpretazione. Il Mite, infatti, spiega che dal 15 aprile gli altri prezzi (ad esempio, quelli regionali) non vanno in pensione. Sarà, cioè, previsto un doppio livello di verifica. Il controllo di congruità riguarderà principalmente il Dm del Mite, ma anche i prezzi, per le parti non considerate nelle tabelle (come l'installazione).

«Il controllo rispetto ai prezzi comporterà la verifica della spesa sostenuta rispetto all'opera compiuta (fornitura e installazione) – spiega la Faq 5 –; il controllo rispetto al Dm costi massimi comporterà la verifica della spesa sostenuta rispetto alla sola fornitura dei beni». I limiti indicati dal Mite per le forniture non potranno, comunque, essere superati.

CESSIONE DEL CREDITO

Cessione crediti fiscali, ecco come funziona la nuova piattaforma

Giorgio Gavelli

L'agenzia delle Entrate ha appena pubblicato la nuova Guida all'utilizzo del portale per cedere il credito. Per entrare basta il codice fiscale

L'agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuova Guida all'utilizzo della piattaforma per la cessione dei crediti fiscali, con l'obiettivo di tenere conto delle ultime novità legislative in tema di trasferimento dei bonus fiscali. La piattaforma è accessibile dall'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate, tramite la quale i soggetti titolari di crediti d'imposta cedibili possono comunicare all'Agenzia l'eventuale cessione dei crediti a soggetti terzi. La guida specifica che i crediti sono raggruppati in base alle regole di cedibilità, ovvero sono suddivisi tra crediti cedibili a chiunque (e poi eventualmente solo a soggetti «qualificati», qualora sia consentito) e crediti cedibili solo a soggetti «qualificati».

A questo scopo, il sistema è in grado di riconoscere tramite identificazione del codice fiscale i cosiddetti «soggetti qualificati»,

per i quali sono possibili ulteriori cessioni nei limiti fissati dalla legge, incrociando i dati con gli elenchi pubblicati negli albi consultabili sui siti internet della Banca d'Italia e dell'Ivass. In caso di tentativo di cessione dei crediti cedibili solo a soggetti «qualificati», la piattaforma, infatti, verifica l'esistenza del codice fiscale e la sua natura di soggetto qualificato e rifiuta i trasferimenti non ammessi.

La guida ribadisce che l'accettazione e il rifiuto della cessione non possono essere parziali e che essi «sono irreversibili, salvo casi particolari che saranno disciplinati dall'Agenzia con apposite istruzioni, per consentire di revocare la scelta». Il problema è che questi casi particolari non sono a oggi ancora stati disciplinati. E quel che è peggio è che, a distanza ormai di anni, non si conoscono le modalità con le quali

il cedente che si avvede di aver commesso un errore in sede di comunicazione di opzione può annullare la cessione, o riversare lo stesso credito dopo che il cessionario ha accettato il trasferimento del bonus.

Va anche detto che l'operazione di aggiornamento delle procedure è alquanto ardua: le continue modifiche normative, infatti, non concedono tregua. Non vi è, però, traccia nella guida della possibilità di cedere il «tax credit energia elettrica» e il «tax credit gas naturale», disciplinati dagli articoli 3 e 4 del Dl. 21/2022, ancora all'esame del Parlamento per la conversione in legge, ed in attesa di un provvedimento specifico che ne definisca le modalità attuative.

In tema di bonus edilizi, d'altro canto, la

guida non può nemmeno tenere conto dei recenti sviluppi relativi alla quarta cessione dei crediti di imposta derivanti da bonus edilizi da parte di banche a favore di propri correntisti, anch'essa prevista nella conversione del Dl 17/2022 appena approvata dal Senato. Se da un lato l'esaurimento delle capacità di assorbimento dei crediti d'imposta da parte dei soggetti qualificati crea un problema generale, su cui appare giusto intervenire, dall'altro è innegabile che le continue modifiche alle «regole del gioco» mettono a dura prova tutti i soggetti interessati, dai contribuenti ai professionisti, dagli istituti di credito alla stessa Agenzia, costretta a «rincorrere» (con i chiarimenti e le procedure) le novità dell'ultimo minuto.

CESSIONE DEL CREDITO

Cessione del credito, il mercato riparte introducendo un po' di flessibilità

Giuseppe Latour

Gli intermediari devono essere messi in condizione di ampliare i loro plafond

Possibilità di effettuare la cessione ai propri correntisti in ogni momento, e non più solo al quarto passaggio. E stop al divieto di frazionamento, con l'attivazione del trasferimento di singole annualità del credito di imposta tra banche e correntisti. La quarta cessione, inserita nella legge di conversione del decreto Bollette alla Camera, ha già bisogno di modifiche. Sin dal momento della sua approvazione, infatti, è stato chiaro che quel meccanismo non sarebbe stato sufficiente da solo a far ripartire il mercato degli acquisti delle banche. In queste ultime settimane, uno dopo l'altro, quasi tutti i principali istituti di credito italiani hanno bloccato o fortemente rallentato l'attivazione di nuove pratiche legate all'acquisto di crediti fiscali. Il motivo è che hanno raggiunto soglie vicine alla capienza fiscale massima. D'altronde, il mercato di cessioni e sconti fiscali è arrivato

a valere la gigantesca somma di 40 miliardi.

La quarta cessione, allora, è nata come un modo per consentire agli istituti di scaricare una parte dei crediti che hanno in pancia, trasferendoli ai propri correntisti. Per come è strutturata, però, sconta due limiti. Il primo è che il trasferimento è possibile solo «in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni»: quindi, solo quando il contatore abbia già raggiunto quota tre cessioni. Lascia, però, dubbi il fatto che una banca debba per forza arrivare a quota tre passaggi e non possa, invece, semplicemente girare il credito a un correntista anche al secondo passaggio. La legge, di fatto, al momento obbliga le banche a trasferirsi crediti tra loro per raggiungere il terzo step. Il secondo limite è legato a un'altra norma, il decreto Sostegni ter: a partire da

maggio, scatterà il divieto di cessioni frazionate. Le banche potranno allora cedere solo crediti in blocco, costringendo chi li acquista a smaltirli secondo la loro scansione originaria: quindi, ad esempio, più rate da impiegare nel corso di dieci anni.

Allo studio, allora, ci sono già due modifiche: diversi emendamenti sono stati già depositati in Senato al decreto Taglia prezzi (DL 21/2022) e contengono gli elementi sui quali si sta consolidando un accordo all'interno della maggioranza, basato sulle proposte arrivate negli ultimi giorni dalle imprese. La prima novità potrebbe essere strutturata

in questo modo: ai soggetti che effettuano la cessione successiva alla prima sarà «consentita anche la cessione integrale di una o più annualità del credito d'imposta». Quindi, non sarà più necessario cedere il credito in blocco. La seconda novità, invece, prevede che alle banche e alle società appartenenti a un gruppo bancario «è sempre consentita la cessione a favore dei soggetti con i quali abbiano concluso un contratto di conto corrente». Questo passaggio tra banca e correntista, in sostanza, non dovrà attendere il consolidamento delle tre cessioni. In questo modo i cassetti fiscali degli istituti potranno essere svuotati.

CESSIONE DEL CREDITO

Bonus edilizi, alle banche la chance della quarta cessione

Luca De Stefani

Gli istituti potranno vendere il credito (non più cedibile) ai correntisti

Quarta cessione dei crediti generati dai bonus edili. Scadenza del 29 aprile prorogata al 15 ottobre per alcune imprese e professionisti, semplificazione della demolizione e ricostruzione degli immobili in «aree tutelate per legge». Sono alcune delle novità relative ai bonus edili che sono state introdotte dalla conversione in legge del decreto legge 1° marzo 2022, n. 17 (il decreto Bollette). Per gli immobili sottoposti a tutela in base al Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 42/2004) e per quelli ubicati nelle zone omogenee A del Dm 1444/1968 (o in zone a queste assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico), gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti sono considerati ristrutturazioni edilizie (quindi, potenzial-

mente agevolabili con il bonus casa, il sisma bonus e l'ecobonus, ordinari o al 110%) e non nuove costruzioni, soltanto se sono mantenuti «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente» e se non sono «previsti incrementi di volumetria» (articolo 3, comma 1, lettera d, Dpr 380/2001).

Con la conversione in legge del decreto Bollette, però, queste due condizioni (sagoma e volume), necessarie per rientrare tra le ristrutturazioni, non si applicheranno più per gli edifici situati nelle «aree tutelate per legge», in base all'articolo 142 del decreto legislativo n. 42/2004, come ad esempio le zone costiere, di montagna, i territori vicini a laghi e fiumi, i parchi, le riserve e zone di interesse archeologico. In caso di incremento volumetrico, però, non saranno comun-

que agevolate con l'ecobonus (ordinario o al 110%) «le spese sostenute per la parte eccedente il volume ante-operam», in base alle indicazioni delle Entrate.

Tutti i requisiti del Dpr 380 per le ristrutturazioni, invece, rimarranno per gli altri immobili vincolati dal decreto legislativo 42/2004 (beni di interesse culturale dell'articolo 12 e immobili e aree di notevole interesse pubblico dell'articolo 136). Dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto Bollette, fermo restando lo sconto in fattura al fornitore, dopo le tre possibili cessioni dei crediti d'imposta edili, di cui una libera a chiunque e le «due ulteriori cessioni» solo a soggetti qualificati, solo le banche, in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili

cessioni sopra indicate, potranno effettuare un'ulteriore cessione esclusivamente a favore dei soggetti con i quali abbiano stipulato un contratto di conto corrente, senza facoltà di ulteriore cessione. Infine, solo per il 2022, i soggetti passivi dell'Ires e i titolari di partita Iva (non è chiaro se in questa categoria possano rientrare anche le società di persone), che sono tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022, possono inviare all'agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio delle opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura per i crediti relativi a spese sostenute nel 2021 e per le rate residue di quelle sostenute nel 2020, anche successivamente al termine previsto per gli altri soggetti, cioè anche dopo il 29 aprile, ma comunque entro il 15 ottobre 2022.

SISMABONUS

Sul sismabonus acquisti 110% così le regole fino a giugno

Mario Cerofolini e Lorenzo Pegorin

*Possibile il cumulo con l'ecobonus fruito dalla singola impresa.
A normativa attuale, per i rogiti siglati dal 1° luglio resta
la detrazione ordinaria*

Con le regole attuali, il supersismabonus acquisti al 110% vale per gli atti stipulati fino al 30 giugno prossimo. Per i rogiti successivi a questa data, e fino al 31 dicembre 2024, ci si potrà avvalere del sismabonus acquisti ordinari con detrazione variabile dal 75 all'85% in funzione del miglioramento sismico prodotto. Insomma, a meno di modifiche normative o di chiarimenti delle Entrate non ci sono margini per estendere il bonus con aliquota 110% fino al 31 dicembre 2022, per le opere che alla data del 30 giugno dovessero aver raggiunto almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Le regole

Il sismabonus acquisiti in versione 110% può trovare applicazione solo con riferimento a unità immobiliari a uso abitativo

(con esclusione cat A/1, A/8 e A/9) fino al limite massimo di 96.000 euro (prezzo atto compravendita). Per l'applicazione dell'aliquota maggiorata al 110% vanno altresì verificate le seguenti condizioni: deve essere stato un edificio preesistente (non necessariamente a uso abitativo – interpello 556/2021 del 2021), oggetto di demolizione totale e ricostruzione. Contrariamente a quanto avviene per il sismabonus per interventi su un fabbricato del contribuente, dove il titolo autorizzatorio va inquadrato nell'ambito della ristrutturazione, nel caso di sismabonus acquisti non vi è questa limitazione (per esempio: nuova costruzione – interpello 364/2021); l'intervento deve riguardare procedure autorizzatorie con relativo titolo edilizio rilasciato dopo il 1° gennaio 2017 (interpello 749/2021); l'edificio deve essere ubicato in zona sismica 1,

2 o 3; l'intervento deve essere attestato dal progettista strutturale mediante il modello B ex Dm 58/2017 depositato presso lo sportello comunale prima dell'inizio dei lavori; a fine lavori vanno depositati presso lo sportello unico edilizia (Sue) l'allegato B-1 e l'allegato B-2 (ove necessario) rispettivamente il modulo con il quale il direttore dei lavori e il collaudatore (ove nominato) delle opere strutturali asseverano la corrispondenza dei lavori al progetto sismico ottenuta dopo l'intervento; la vendita dell'immobile deve avvenire entro 30 mesi (Dl 77/2021) dalla data di conclusione dei lavori; gli interventi devono essere eseguiti da imprese di costruzione/ristrutturazione dell'immobile (interpelli 279/2019 e 320/2021); il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2022 (acquirente solo persona fisica). Nell'atto notarile di compravendita dovrà anche essere dichiarato dall'impresa che essa non intende trattenere per sé il beneficio della detrazione ex articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013 e che pertanto verrà consentito all'acquirente di avvalersene. Nell'atto andrà anche attestato da parte del venditore che si è verificato il presupposto costituito dall'ultimazione dei lavori riguardante l'intero fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto di cessione. In caso contrario, la singola agevolazione, pur non essendo legata

alla cessione di tutte le unità facenti parte dell'edificio (interpello 688/2021), va rinviata all'anno d'imposta nel quale viene attestata l'ultimazione lavori sull'intero edificio (interpello 5/2020).

Ecobonus all'impresa

Laddove l'impresa di costruzione possa identificare le spese riferibili esclusivamente agli interventi di ecobonus disciplinati dall'articolo 14 del Dl 63/2013 (interpello 556/2021), tale detrazione non è incompatibile con quella spettante all'acquirente (Sismabonus acquisti). Per le spese relative agli interventi di efficienza energetica i massimali vanno però identificati con riferimento alla situazione ante lavori.

Pagamento e sconto in fattura

Non c'è obbligo di pagamento del prezzo mediante bonifico bancario o postale (interpello 5/2020). Essendo, poi, l'agevolazione commisurata al prezzo di vendita non deve essere prodotta alcuna attestazione sulla congruità del prezzo ai fini del superbonus, nonché dell'opzione ex 121 Dl 34/2020 (Interpello 556/2021). È sempre possibile per l'acquirente contare sullo sconto in fattura o sulla cessione diretta del credito a terzi.

DL BOLLETTE

Di bollette: le principali novità, dal caro-materiali al fotovoltaico, dalle ristrutturazioni edilizie ai bonus e alla rigenerazione urbana

Massimo Frontera

Il Senato ha convertito in legge il decreto legge n. 17/2022 con la fiducia posta dal governo

Risorse aggiuntive per 150 milioni per compensare gli incrementi dei materiali edili, semplificazioni sul fotovoltaico e più in generale sugli impianti Fer, quarta cessione del credito per i bonus edilizi, slittamento della graduatoria dei progetti di rigenerazione urbana con 905 milioni aggiuntivi per i comuni, incentivi alla geotermia, semplificazioni sugli interventi di demolizione e ricostruzione in aree vincolate. Il decreto bollette, (convertito in legge n. 34/2022) intende rappresentare un passo avanti verso il progressivo sviluppo delle forme di produzione energetiche da fonti non fossili, ma imbarca anche diverse norme che incidono in materia di investimenti e urbanistica.

Caro materiali, 150 milioni in più per le compensazioni

Confermato l'incremento 150 milioni sul

fondo per l'adeguamento dei prezzi delle opere pubbliche per l'adeguamento dei prezzi e disposizioni in materia di revisione dei prezzi dei materiali nei contratti pubblici. La misura, che riguarda il 2022, si applica ai contratti in corso. Il meccanismo è sempre quello che fa riferimento a un decreto Mims - in questo caso atteso entro il 30 settembre 2022 - con le rilevazioni dei prezzi in aumento (oppure, in teoria, in diminuzione) superiori all'8% nell'arco del primo semestre di quest'anno, relativamente ai materiali da costruzione più significativi. Entro i 15 giorni successivi alla pubblicazione in Gazzetta del Dm Mims, l'appaltatore presenta l'istanza di compensazione alla stazione appaltante.

Aree tutelate, più facile la demolizione e ricostruzione in variante

Nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo

142 del codice dei beni culturali diventano più semplici gli interventi di demolizione e ricostruzione. Modificando il testo unico edilizia la norma introdotta consente di fatto agli interventi di ricostruzione con variazione di sagoma, volumetria e prospetti di edifici in aree a tutela paesaggistica di qualificarsi come interventi di ristrutturazione edilizia (cosiddetta “pesante”) e di poter essere autorizzati attraverso il rilascio del permesso di costruire.

Più semplice potenziare gli impianti Fer

Tra le modifiche dell'ultim'ora c'è la semplificazione per gli interventi di potenziamento degli impianti Fer esistenti, cioè alimentati da fonti rinnovabili. «Nel caso di interventi di modifica non sostanziale che determinino un incremento della potenza installata e la necessità di ulteriori opere connesse senza incremento dell'area occupata» si può procedere con la procedura semplificata, cioè con Dila, ferma restando la verifica dell'interesse archeologico.

Credito bonus edilizi, ok alla quarta cessione

La norma che eleva da 3 a 4 le cessioni del credito fiscale relativi ai bonus edilizi si legge all'articolo 29-bis del decreto legge. La possibilità della quarta e ultima cessione del credito è destinata alle sole banche a favore dei soggetti coi quali abbiano concluso un contratto di conto corrente. La norma si applica alle comunicazioni della prima cessione del credito o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1 maggio 2022. In tema di cessione di credito, il decreto leg-

ge proroga dal 29 aprile 2022 al 15 ottobre 2022 il termine entro cui i soggetti Ires e i titolari di partita Iva devono comunicare alle Entrate (relativamente all'anno 2022) l'opzione sulla cessione di eventuali crediti fiscali inclusi quelli per i bonus edilizi, fermo restando il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022. di trasmettere all'Agenzia delle Entrate la comunicazione per l'esercizio delle predette opzioni anche successivamente.

Superbonus anche sulla geotermia

Anche gli impianti geotermici potranno rientrare tra quelli coperti da superbonus. Ad ampliare il perimetro dell'agevolazione è la modifica introdotta alla Camera (articolo 15, comma 1-bis) il quale prevede appunto che tra le spese sostenute cui si applica la detrazione potranno rientrare anche quelle per l'installazione di sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici.

Risparmio energetico negli edifici pubblici

La norma per contenere i consumi energetici, dettata dall'esigenza di ridurre, per quanto possibile al più presto, la dipendenza dell'Italia dall'energia acquistata dalla Russia si trova inserita all'articolo 19-*quater*. Si dispone che, negli edifici pubblici, dal 1° maggio 2022 e fino al 31 marzo 2023, la media ponderata della temperatura dell'aria, misurata nei singoli ambienti di ciascuna unità immobiliare per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici pubblici (salvo alcune eccezioni) non debba, rispettivamente, superare i 19 gradi centigradi più 2 gradi centigradi di tolle-

ranza e non debba essere minore di 27 gradi centigradi, meno 2 gradi centigradi di tolleranza.

Rigenerazione urbana, 905 milioni in più per gli enti locali

Il decreto legge sblocca il finanziamento dei progetti di rigenerazione urbana di molti comuni rimasti fuori dalla graduatoria stilata dal ministero dell'Interno del 30 dicembre 2021. L'ampliamento del perimetro riguarda, più precisamente, la Missione 5 del Pnrr dedicata a "Inclusione e Coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale". Le risorse ritagliate ammontano complessivamente a 905 milioni sull'arco del 2022-2026.

Più pubblicità ai bandi Pnrr

Le informazioni essenziali sui bandi e sugli avvisi destinati agli enti territoriali

e relativi a infrastrutture e a opere pubbliche finanziati dal Pnrr dovranno avere una pubblicità sul sito delle amministrazioni promotrici. La comunicazione va pubblicata entro 30 giorni dall'adozione del bando e deve contenere le seguenti informazioni: tipologia di intervento, tempistica, individuazione degli enti destinatari del finanziamento, livello progettuale richiesto e importo massimo finanziabile per singolo ente.

Fotovoltaico più semplice: spinta ai grandi e piccoli impianti su aree idonee e su edifici

Il ricorso al fotovoltaico esce fortemente semplificato sia nella realizzazione di grandi impianti - a terra, in aree agricole, su specchi d'acqua - sia nelle tante piccole e medie applicazioni su edifici residenziale e per l'industria. Largo anche all'installazione di grandi sistemi di batterie per accumulare l'energia prodotta con fonti rinnovabili. Confermate tutte le norme inserite nella discussione alla Camera inserite all'articolo 9 del testo.

SUPERBONUS

Superbonus 110% allargato all'installazione di sonde geotermiche ma senza un massimale specifico

Giuseppe Latour

Le sonde sono dei tubi installati in profondità nel terreno che servono a sfruttare il calore naturale del sottosuolo

L'installazione di sonde geotermiche rientra tra gli interventi trainanti del superbonus 110% ma senza un massimale specifico, per alleggerire gli oneri sulla finanza pubblica. È la novità inserita nella legge di conversione del decreto 17/2022 (DI Bollette), che allarga il raggio d'azione del 110% ma impone diversi limiti a questa nuova voce.

La legge spiega, infatti, che tra le spese sostenute per gli interventi trainanti ora rientrano anche quelle relative alle sonde geotermiche utilizzate per gli impianti geotermici.

Semplificando all'estremo, le sonde geotermiche sono dei tubi installati in profondità nel terreno che servono a sfruttare il calore naturale del sottosuolo, utilizzandolo come fonte energetica, sia d'estate che d'inverno.

A livello fiscale, l'agevolazione per questo tipo di impianti, con la norma appena approvata, non viene aggiunta alle voci esistenti

ma viene inserita nel catalogo delle modalità con cui realizzare gli interventi trainanti, esclusa ovviamente la realizzazione di capotti termici.

Si tratta quindi, più nello specifico, di impiegare le sonde per realizzare interventi su parti comuni di edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria, «compresi gli impianti ibridi o geotermici». In questa voce sarà possibile inserire anche le sonde.

O ancora, la realizzazione di interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari «per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria», compresi

gli impianti ibridi o geotermici. Anche qui si potranno installare le sonde.

La collocazione di questi interventi nella parte relativa ai lavori trainati, con questa formulazione, ha una ragione precisa, che viene spiegata dai dossier del Senato. Qui, infatti, si legge che «l'onere ascrivibile all'ampliamento degli interventi ammessi all'agevolazione, va ricondotto in ogni caso all'interno dei massimali di spesa» già previsti dal decreto Rilancio.

Nel corso dell'esame alla Camera dei deputati, infatti, il Governo ha riformulato la modifica, collocando le sonde all'interno

del comma 1 e non del comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio. In questo modo, secondo il rappresentante del Governo, «si è provveduto ad escludere il verificarsi di nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica».

La sostanza, allora, è che le sonde geotermiche saranno agevolate al 110% ma non avranno un massimale dedicato. Ad esempio, per gli edifici condominiali si dovrà così restare, per l'intero impianto, all'interno di un massimale di 20mila euro per immobile fino alle otto unità e di 15mila euro per immobile oltre la soglia di otto unità.

URBANISTICA

Tlc, il Comune non può dettare limiti generalizzati alla collocazione degli impianti

Giuseppe Cassano

Lo precisa il Consiglio di Stato precisando che agli enti locali spetta solo il corretto insediamento urbanistico e territoriale

La potestà regolamentare dei Comuni, per essere legittimamente esercitata, non deve dettare limiti generalizzati alla localizzazione degli impianti di telefonia mobile, ma solo disciplinarne il corretto insediamento urbanistico e territoriale, con la possibilità di individuare alcuni siti che, per destinazione d'uso e qualità degli utenti, possano essere considerati sensibili alle immissioni radioelettriche.

È il principio stabilito dalla sentenza n. 2976/2022 con cui il Consiglio di Stato – coinvolto per la riforma della sentenza del Tar Umbria, n. 431/2020 – interviene in tema di realizzazione di un impianto di telecomunicazioni, precisando una serie di paletti in merito alla possibilità, per il Comune, di fissare limiti all'esposizione della popolazione all'elettromagnetismo.

Principio consolidato in tema di collocazione sul territorio degli impianti di telefonia mobile è quello secondo cui essa è consentita sull'intero territorio comunale; il che equivale a dire che l'introduzione di misure tipicamente proprie del governo del territorio (tra cui: distanze, altezze, localizzazioni, ecc.), per il tramite di un regolamento edilizio comunale, trova giustificazione solo se sia conforme al principio di ragionevolezza e alla natura delle competenze urbanistico-edilizie esercitate e sia sorretta da una sufficiente motivazione sulla base di risultanze acquisite attraverso un'istruttoria idonea a dimostrare la ragionevolezza della misura e la sua idoneità rispetto al fine perseguito (Cons. Stato, sez. VI, 14 febbraio 2022, n. 1050; Cons. Stato, sez. VI, 1 settembre 2021, n. 6140; T.a.r. Abruzzo, Pescara, sez. I, 3 aprile 2021, n. 197).

In altre parole, singole e specifiche destinazioni di zona (residenziale, verde, agricola, ecc.) non rivestono carattere ostativo rispetto ad impianti di interesse generale il cui presupposto è la realizzazione di una rete che dia uniforme copertura al territorio. D'altronde la localizzazione degli impianti nelle sole zone in cui ciò è espressamente consentito si porrebbe in contrasto proprio con l'esigenza di permettere la copertura del servizio sull'intero territorio (Tar. Emilia-Romagna, Bologna, sez. II, 23 marzo 2021, n. 287).

Il legislatore, intervenendo in materia, ha ribadito il carattere di pubblica utilità di tali impianti (art. 90 D.Lgs. n. 259/2003), nonché l'assimilazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica alle opere di urbanizzazione primaria (Tar Lombardia, Brescia, sez. I, 12 gennaio 2007, n. 16). Intervenuta sul tema, la Corte Costituzionale ha osservato che la scelta di inserire le infrastrutture di reti di comunicazione tra le opere di urbanizzazione primaria esprime un principio fondamentale della legislazione urbanistica, come tale di competenza dello Stato (Corte Cost., 27 luglio 2005, n. 336).

Gli approdi cui è pervenuta oggi la giurisprudenza sono nel senso che:

- è indispensabile una capillare distribuzione sul territorio delle reti di telecomunicazione (Cons. Stato, sez. III, 13 maggio 2014, n. 2455);

- tali reti sono, in linea di principio, compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica (Cons. Stato, sez. III, 15 gennaio 2014, n. 119);

- è fatto salvo il potere a contenuto pianificatorio dei Comuni di fissare, ai sensi dell'art. 8, ultimo comma, l n. 36/2001 (oggetto di modifica a mezzo del Dl n. 76/2020), criteri localizzativi per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale di tali impianti.

Con riferimento a tale ultimo punto, resta

inteso che l'individuazione preventiva e a scopo cautelativo di un numero limitato di aree ritenute idonee all'installazione degli impianti di telecomunicazioni da parte del regolamento comunale non può tradursi di fatto in un divieto di carattere generale riguardante la maggior parte del territorio comunale, in assenza di una plausibile ragione giustificativa (Cons. Stato, sez. VI, 1 agosto 2017, n. 3853; Tar Lombardia, Brescia, sez. I, 21 settembre 2018, n. 879).

Ad ogni modo la norma dell'art. 8 cit. deve essere oggi interpretata nel senso che la potestà regolamentare dei Comuni, per essere legittimamente esercitata, non deve dettare limiti generalizzati alla localizzazione degli impianti di telefonia mobile, ma solo disciplinarne il corretto insediamento urbanistico-territoriale, con la possibilità di individuare alcuni siti che, per destinazione d'uso e qualità degli utenti, possano essere considerati sensibili alle immissioni radioelettriche.

Il Comune non può infatti prevedere limiti di carattere generale, volti a tutelare la popolazione dalle immissioni elettromagnetiche, dal momento che a tale funzione provvede lo Stato attraverso la fissazione di determinati parametri inderogabili, il rispetto dei quali è verificato dai competenti organi tecnici. Un regolamento comunale può validamente contenere (sempre in ordine alla collocazione degli impianti in parola nel territorio comunale) un sistema di regole poste a garanzia e tutela di zone particolari e beni di rilevanza paesaggistica, ambientale, storica, artistica; al contempo può perseguire la finalità della protezione dall'elettromagnetismo di zone cd. sensibili. La giurisprudenza ha così più volte stigmatizzato le iniziative dei comuni volte a sospendere tout court il rilascio di nuove autorizzazione alla installazione di stazioni radio base (Tar Calabria, Catanzaro, sez. I, 7 aprile 2010, n. 407).

URBANISTICA

Urbanizzazioni a scomputo, l'accettazione della Pa deve sempre essere espressa e consensuale

Massimo Frontera

Il Tar Calabria: l'ammissione allo scomputo è sempre sottoposta a valutazione discrezionale

Opere di urbanizzazione a scomputo realizzate dal privato al di fuori di qualsiasi tipo di accordo tra lo stesso privato e il comune; e senza alcuna accettazione espressa da parte di quest'ultimo. Opere che - secondo il privato ricorrente - sarebbero state realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e che l'ente locale non mai ha preso in carico, ignorando le istanze in tal senso del privato. La causa trattata dal Tar Calabria - Seconda Sezione di Catanzaro n.612/2022 pubblicata lo scorso 8 aprile - ha al centro questa questione, sottoposta al Tar dall'impresa, la quale ha appunto contestato il «silenzio serbato» dall'amministrazione - un piccolo comune del cosentino - sull'istanza di presa in carico delle opere nell'ambito della realizzazione di un complesso turistico.

Ricapitolando la controversia, i giudici

segnalano che atti si sono svolti negli anni 1974-1977, quando la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo non prevedeva ancora una convenzione ma era sufficiente il semplice impegno da parte del privato proponente. Tuttavia, l'elemento determinante sottolineato dai giudici - e corroborato da una ricca giurisprudenza - è che la realizzazione delle opere e la successiva cessione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, richiede sempre l'accettazione esplicita e consensuale da parte dell'amministrazione. Accettazione che, a sua volta, resta sempre sottoposta a discrezionalità senza necessità di motivare una eventuale diversa scelta.

«L'ammissione allo scomputo - ricordano infatti i giudici citando una pronuncia del Tar Puglia (Bari n.158/2019) - costituisce oggetto di una valutazione ampiamente di-

screzionale da parte dell'amministrazione (che ben può optare per soluzioni diverse senza obbligo di specifica motivazione) ed un vero e proprio diritto sorge in capo al privato proponente allorché, a fronte della realizzazione da parte sua di opere di urbanizzazione ovvero dell'impegno a realizzarle, vi sia stato un espresso atto di "accettazione" consensuale da parte della stessa amministrazione».

Invece, nella vicenda esaminata sono

mancate «sia una preventiva e positiva valutazione del Comune sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del costruttore, risultante da apposita convenzione ovvero dal titolo autorizzativo degli interventi edilizi realizzati», «sia un atto di accettazione espressa successivo alla realizzazione di tali opere». In assenza di tali elementi, i giudici hanno concluso che non ci sono «i presupposti per la presa in carico delle opere urbanizzazione primaria realizzate».

URBANISTICA

La destinazione a impianto sportivo di un'area privata è vincolo conformativo e non decade

Pippo Sciscioli

Lo stesso vale per le destinazioni di terreni quali fasce di rispetto stradale

La destinazione ad attrezzature sportive, ricreative o a verde pubblico impressa dallo strumento urbanistico generale a suoli di proprietà privata non comporta l'imposizione di vincoli espropriativi ma conformativi, non indennizzabili e non soggetti a decadenza una volta decorso il quinquennio dalla costituzione.

Le opere di interesse pubblico sono a destinazione promiscua, cioè realizzabili indifferentemente sia dalla Pubblica amministrazione sia dagli stessi proprietari privati dei suoli, che dunque non potranno reclamare nessun diritto all'indennizzo espropriativo dalla loro imposizione.

Alla stessa maniera, si attecchiano le destinazioni di terreni quali fasce di rispetto stradale, che non costituiscono vincoli ablatori ma conformativi, nel senso che hanno il solo fine di imporre ai proprietari l'obbligo

di utilizzare i suoli in maniera "conforme" alla destinazione impressa dal Prg.

Le recenti sentenze n. 1142 del Consiglio di Stato e n. 1460 del Tar Napoli ritornano sul magmatico terreno a metà fra urbanistica ed espropriazioni, cioè il labile confine fra vincoli conformativi e vincoli ablatori imposti dagli strumenti urbanistici in funzione dell'ordinata programmazione urbanistica.

I primi si distinguono dai secondi poiché riguardano tutti i suoli del territorio comunale e, correlativamente, una serie indeterminata di soggetti proprietari; i secondi, invece, incidono esclusivamente su alcuni terreni e si giustificano in ragione del fatto che sono preordinati alla localizzazione di un'opera pubblica.

Questi ultimi si risolvono in una sorta di "prenotazione" di espriano, comportano

un sacrificio per i privati proprietari che pertanto vanno indennizzati; non solo, in quanto decadono qualora decorrono infruttuosamente cinque anni dalla loro imposizione.

Invece, la destinazione di una serie indeterminata di terreni ad opere di interesse

pubblico (culturali, sanitarie, sportive, religiose, uffici pubblici) è funzionale all'interesse pubblico generale di un ordinato assetto del territorio, in cui concorrono edifici privati ed edifici deputati ad ospitare di interesse generale.

URBANISTICA

Terremoto in Centro Italia, per i piani di ricostruzione incentivi in crescita del 20%

Marco Ludovico e Michele Romano

Il commissario Legnini: «La ricostruzione torna appetibile per le imprese»

Via libera al «Prezzario unico del cratere 2022» per il sisma 2016. L'ordinanza 126 del 28 aprile 2022 del commissario Giovanni Legnini, recante «*Misure in materia di eccezionale aumento dei costi delle materie prime nella ricostruzione ed altre disposizioni e modifiche e integrazioni ad altre ordinanze vigenti*», ha avuto l'approvazione di tutte le Regioni interessate: Lazio, Abruzzo, Umbria e, l'ultima a dire sì, le Marche.

L'atto deliberato, che prima di entrare in vigore dovrà avere il parere favorevole della Corte dei Conti, interviene sui due elementi che determinano l'importo del contributo pubblico per la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma 2016: il Prezzario dei materiali e delle lavorazioni e - il costo parametrico, che di fatto rappresenta il tetto massimo al contributo stesso.

Stabilisce un aumento del 25% del costo parametrico per gli immobili produttivi e del 20% per quelli residenziali.

Sottolinea Legnini: «La ricostruzione torna a essere appetibile per le imprese». I due incrementi ampliano la dimensione del contributo di Stato per la ricostruzione. Una risposta, in particolare, alla lievitazione continua del costo delle materie prime. «Un pacchetto di misure straordinario: risponde in modo adeguato alla grave sofferenza delle imprese» fa notare il commissario.

L'aumento del contributo pubblico, oltre che per il futuro, è destinato a tutti i lavori fatti a partire da luglio 2021. Un comunicato dell'ufficio del commissario Legnini precisa: «Sono previste particolari maggiorazioni che fanno lievitare il contributo concedibile per gli edifici uni e bifamiliari

isolati di un ulteriore 25%, per quelli con danni gravissimi, e del 20% per gli altri; si introducono meccanismi che portano il contributo ad aumentare, in alcuni casi, di quasi il 50%. Per gli immobili produttivi - si legge nella nota stampa - il nuovo costo parametrico viene maggiorato di un ulteriore 30% per gli edifici in cemento armato e del 40% se realizzati in acciaio».

Il costo parametrico resterà comunque legato all'andamento dell'inflazione. Sarà aggiornato ogni sei mesi «garantendo così - ha sottolineato Legnini - che le somme messe a disposizione dallo Stato per la ricostruzione post sisma 2016 restino in linea con l'andamento reale dei costi». I segnali di ripresa della ricostruzione, secondo il commissario, comunque già si vedono. «Stiamo mettendo in sicurezza il processo come si vede dai 315 milioni già pagati alle imprese nei primi quattro mesi di quest'anno». Un trend in crescita rispetto all'anno scorso con 756 milioni erogati in totale. Va poi notato come la ricostruzione, secondo i dati più aggiornati, vale 27,2 miliardi, di cui sette già impegnati. I 20 restanti, dunque, ora si incrementano di circa il 20%.

Parla di «esempio virtuoso di collaborazione tra pubblico e privato» e di «un confronto leale e corretto con il commissario Legnini, finalizzato alla realizzazione concreta delle opere in Italia» il presidente dell'Ance, Gabriele Buia, per il quale questi

lavori «riguardando la ricostruzione di una parte del nostro Paese colpita dal terremoto hanno un valore e un significato che va oltre la loro esecuzione».

Senza contare che non esiste attualmente in Italia un meccanismo che consenta alle imprese di recuperare i maggiori costi dovuti all'inflazione. L'aumento accoglie anche le specificità dell'area marchigiana del cratere, la più ampia rispetto a Umbria, Abruzzo e Lazio e quella che ha subito i danni maggiori (4,8 miliardi richiesti) con le imprese che lamentano un aumento dei costi ben superiore alla media Istat, per via della morfologia dei territori (piccoli nuclei abitati nel cuore dell'Appennino, che non si raggiungono facilmente) e per le caratteristiche tipologiche degli immobili (nella maggior parte dei casi aggregati e costruiti nei centri storici).

Ai costruttori di Ance piace anche l'istituzione del tavolo di monitoraggio dei prezzi, «la sede ordinaria di analisi tecnica e di valutazione dei prezzi di mercato», a garanzia che le somme messe a disposizione dallo Stato per la ricostruzione post sisma 2016 restino in linea con l'andamento reale dei costi, anche in una fase di grande volatilità come quella attuale. «Appreziamo - conclude Buia - che la compensazione dei prezzi si basi su un confronto con i valori aggiornati superando i vecchi meccanismi inefficaci previsti per il 2021».

APPALTI

Caro-materiali, prezzari regionali da aggiornare entro il 31 luglio: subito un aumento del 20%

Mauro Salerno

L'obbligo vale per gli appalti di lavori. In caso di inadempienze si muoverà il Mims. Ritocchi al rialzo anche per i pagamenti già effettuati nei primi mesi dell'anno

Nel decreto Aiuti ci sono tre miliardi in più nel 2022 per coprire gli aumenti dei materiali impiegati nei cantieri, ma soprattutto una serie di input per spingere le stazioni appaltanti ad aggiornare subito il costo dei progetti già messi o ancora da mettere a gara. L'obiettivo è evitare il blocco delle opere, in particolare gli investimenti previsti dal Pnrr. A questo specifico tema, la bozza del decreto Aiuti esaminata ieri dal Consiglio dei ministri, dedica gli articoli più complessi di tutto il provvedimento. Anche se alla fine la norma più attesa dalle imprese, cioè l'ipotesi di una riformulazione della revisione prezzi per rendere automatico l'aggiornamento dei listini, agganciandolo all'inflazione dei materiali, non è entrata nel provvedimento e se mai vedrà la luce sarà esaminata in un altro momento.

Obbligo di aggiornare i prezzari e aumento del 20%

A parte i fondi aggiuntivi, di cui si può scoprire il dettaglio in quest'altro articolo, il cuore delle nuove misure del Dl Aiuti sui prezzi impazziti degli appalti è la spinta all'aggiornamento dei prezzari con cui vengono calcolati i costi delle opere pubbliche messe in gara dalle stazioni appaltanti. In deroga alla norma sull'aggiornamento annuale, il decreto stabilisce che quest'anno le Regioni dovranno aggiornare i listini entro il 31 luglio. I nuovi prezzi dovranno essere applicati non solo ai nuovi progetti da mettere a gara, ma anche alle opere già in corso. Infatti, in attesa dell'aggiornamento dei prezzi le stazioni appaltanti dovranno aumentare subito del 20% i prezzi previsti dai listini aggiornati alla fine del 2021. In

caso di inadempienza delle Regioni si muoverà il ministero delle Infrastrutture, che nei 15 giorni successivi alla scadenza del 31 luglio potrà intervenire aggiornando d'imperio i prezzi, dopo aver sentito le Regioni interessate. Il decreto stabilisce anche che «i prezzi aggiornati entro il 31 luglio 2022 cessano di avere validità entro il 31 dicembre 2022 e possono essere transitoriamente utilizzati fino al 31 marzo 2023 per i progetti a base di gara la cui approvazione sia intervenuta entro tale data».

Come e a chi si applicano le novità

L'obbligo di aggiornare i prezzi degli appalti vale per i lavori pubblici (la bozza non cita per servizi e forniture) inclusi quelli affidati a general contractor «aggiudicati sulla base di offerte, con termine finale di presentazione entro il 31 dicembre 2021». Per queste opere, la bozza di decreto prevede che «lo stato di avanzamento dei lavori afferente alle lavorazioni eseguite e contabilizzate dal direttore dei lavori ovvero annotate, sotto la responsabilità dello stesso, nel libretto delle misure dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2022, viene adottato, anche in deroga alle specifiche clausole contrattuali, applicando le risultanze dei prezzi aggiornati» o in attesa dell'aggiornamento, da portare a termine entro luglio applicando subito un aumento del 20% al costo «dei prodotti, delle attrezzature e delle lavorazioni» previsto nei prezzi aggiornati al 31 dicembre 2021. Il provvedimento prevede che le novità si applichino anche ai lavori affidati tramite accordi quadro.

La norma prevede anche una forma di "auto-tutela" nel caso in cui all'esito degli aggiornamenti dei prezzi si scoprisse per alcune voci di costo l'aumento di prezzo è stato inferiore al 20% da riconoscere subito.

In questo caso, toccherà alle stazioni appaltanti provvedere al recupero dei maggiori importi riconosciuti alle imprese, «in occasione del pagamento degli stati di avanzamento dei lavori afferenti le lavorazioni eseguite e contabilizzate dal direttore dei lavori ovvero annotate, sotto la responsabilità dello stesso, nel libretto delle misure successivamente all'adozione del prezzo aggiornato».

Sale al 90% la compensazione alle imprese

Rispetto alle norme sulle compensazioni in vigore finora, che prevedono un riconoscimento massimo dell'80% dell'aumento dei listini per le imprese, il Dl Aiuti aumenta la percentuale fino al 90 per cento. «Il relativo certificato di pagamento - stabilisce la bozza di decreto - viene emesso contestualmente e comunque entro cinque giorni dall'adozione dello stato di avanzamento». Mentre il pagamento da parte delle stazioni appaltanti dovrà essere effettuato entro 30 giorni, «utilizzando, nel limite del 50 per cento, le risorse appositamente accantonate per imprevisti nel quadro economico di ogni intervento, fatte salve le somme relative agli impegni contrattuali già assunti, e le eventuali ulteriori somme a disposizione della medesima stazione appaltante e stanziata annualmente relativamente allo stesso intervento». Allo stesso scopo potranno essere usati anche eventuali risparmi di spesa derivanti da altre opere «di competenza della medesima stazione appaltante» già ultimate e per le quali «siano stati eseguiti i relativi collaudi o emessi i certificati di regolare esecuzione».

“Salvi” anche i pagamenti già effettuati

Prevista anche una norma per evitare di lasciare fuori i pagamenti già effettuati dalle Pa in questi primi mesi dell'anno. La bozza di decreto prevede infatti che venga

emesso un certificato di pagamento straordinario «qualora il direttore dei lavori abbia già adottato lo stato di avanzamento dei lavori e il responsabile unico del procedimento abbia emesso il certificato di pagamento, relativamente anche alle lavorazioni effettuate tra il 1° gennaio 2022 e la data di entrata in vigore del presente decreto». Il certificato di pagamento straordinario dovrà essere emesso entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

Accesso ai nuovi fondi da parte delle stazioni appaltanti

In caso di insufficienza dei fondi a disposizione, le stazioni appaltanti potranno fare richiesta di accesso alle risorse aggiuntive previste dal provvedimento. Il calendario di presentazione delle istanze sarà legato alla contabilizzazione degli stati di avanzamento delle opere da parte del direttore dei lavori e seguirà percorsi diversi a seconda che si tratti di opere previste dal Pnrr (ma anche dal fondo complementare o affidate a commissari) o meno. Per fronteggiare la revisione al rialzo dei prezzi viene inoltre previsto un nuovo fondo da 7,5 miliardi (1,5 miliardi per ciascun anno dal 2022 al 2026). Le modalità di accesso e ripartizione di questo fondo saranno stabilite con un Dpcm su proposta

del ministero dell'Economia di concerto con il Mims, tenendo conto di una serie di elementi tra cui il cronoprogramma degli interventi e l'eventuale utilizzo di altri contributi e risparmi di spesa da parte delle stazioni appaltanti.

Possibilità di aggiornare i Pef per le concessioni

L'ultima novità riguarda le concessioni. Nella bozza del Dl Aiuti compare anche una norma ad hoc per consentire la revisione al rialzo dei Piani economici finanziari messi fuori gioco dall'impennata dei prezzi dei materiali e dell'energia, aggravati dalla crisi Ucraina. Così diventerà possibile aggiornare i quadri economici dei progetti in corso di approvazione o già approvati tenendo conto dei listini più aggiornati. A patto, precisa la norma, che si tratti di interventi per i quali «sia previsto l'avvio delle relative procedure di affidamento entro il 31 dicembre 2023». E tenendo presente che «i maggiori oneri derivanti dall'aggiornamento del quadro economico del progetto non concorrono alla determinazione della remunerazione del capitale investito netto, né rilevano ai fini della durata della concessione».

APPALTI

Ddl Appalti, la Camera rafforza clausole sociali e revisione prezzi

Giorgio Santilli

La relatrice Braga (Pd): «Nell'attuazione della delega il governo si faccia carico di un dialogo con imprese e sindacati». L'appalto integrato «va ricondotto ai casi in cui dà valore aggiunto al progetto»

«Dal numero contenuto degli emendamenti che sono stati presentati dai gruppi parlamentari possiamo dire che il Senato ha lavorato bene per dare un riassetto al disegno di legge delega sugli appalti e che alla Camera non ci saranno stravolgimenti. Qualche aggiustamento va però fatto: considero prioritario quello sulle clausole sociali per evitare che ci siano passi indietro rispetto al decreto legislativo 50/2016». Chiara Braga (Pd) è relatrice della riforma degli appalti alla Camera e accetta di fare il punto su una delle riforme del Pnrr che Mario Draghi ha detto di considerare fondamentale. Le forze politiche hanno presentato i loro emendamenti: sono 169 (che raddoppiano se si considerano gli emendamenti identici), numeri ben lontani da quelli visti per altre riforme ad altissima tensione. La tensione, qui, sembra molto al-

lentata, almeno per ora, su un tema che in passato è stato molto divisivo tra le forze politiche dell'attuale maggioranza. La prossima settimana si potrebbe cominciare a votare in commissione Ambiente, l'approdo in Aula è calendarizzato a fine maggio. Ma c'è convergenza tra i partiti ad anticipare questi tempi, considerando la terza lettura al Senato (al 30 giugno è fissata la scadenza del Pnrr per l'approvazione definitiva) e che poi ci saranno i decreti legislativi attuativi della delega su cui il Parlamento vuole il tempo necessario per esprimere un parere ben calibrato.

Proprio sui decreti legislativi e sulla riscrittura del codice appalti (affidata dal governo al Consiglio di Stato), Braga interpreta il sentimento prevalente fra i gruppi parlamentari quando dice che «il governo

riceve una delega dal Parlamento e dovrà farsi carico di creare, pur nella tempistica stretta, un dialogo con i portatori di interessi, in particolare imprese e sindacati, durante la scrittura dei decreti legislativi, perché sappiamo che quando si interviene sulla disciplina degli appalti, il rischio di avere periodi di paralisi è molto elevato». Dagli emendamenti presentati si delineano alcuni temi prevalenti. Oltre alle clausole sociali, le forze politiche chiedono un rafforzamento dei meccanismi di revisione dei prezzi. Le proposte di modifiche puntano a rendere ordinario il meccanismo o almeno a ridurre la straordinarietà delle situazioni in cui si applicherebbe; ci sono emendamenti che prevedono l'aggiornamento dei prezzi regionali ogni anno e l'obbligo di applicarli, pena l'invalidità della gara; chiesta la revisione obbligatoria per il costo del lavoro nel caso di rinnovi contrattuali. Questo, però, è il tema caldissimo del momento e Braga mette in guardia «che alcune delle risposte, soprattutto quelle più urgenti, potrebbero venire, prima della legge delega, dai provvedimenti che il governo sta preparando».

Effettivamente nel decreto legge aiuti dovrebbero entrare le compensazioni per le opere in corso e, probabilmente, un primo meccanismo di revisione prezzi per le opere in gara prossimamente. Un altro tema su cui le forze politiche sembrano trovare una convergenza, almeno stando agli emendamenti presentati, riguarda la limitazione all'appalto integrato. «Dopo i decreti semplificazione - dice Braga - che hanno previsto un'ampia possibilità di ricorso all'appalto integrato, con la legge delega questa tipologia va ri-

condotta ai soli casi in cui effettivamente il progetto svolto dall'impresa esecutrice dei lavori può dare un valore aggiunto. Non possiamo indebolire la progettazione perché sappiamo che indebolire la progettazione porta contenziosi, varianti in corso d'opera, aumenti dei costi e dei tempi di realizzazione». Un altro nodo che deve essere sciolto è quello delle concessioni in essere e del regime di subappalto che devono applicare. «Penso - dice Braga - che la formulazione del governo fosse più chiara di quella del Senato. Chiediamo che sia il governo a chiarire se il criterio di delega risulti coerente con la giurisprudenza».

Molti emendamenti presentati chiedono di tornare al testo originario, sopprimendo l'aggiunta introdotta dal Senato. Dagli emendamenti del Pd emerge, in filigrana, un altro tema: la difesa del codice appalti, del ruolo dell'Anac, della Banca dati nazionale contratti pubblici (perno dei processi di digitalizzazione), della disciplina su programmazione e progettazione. Chiara Braga, che è anche responsabile Transizione ecologica, sostenibilità e infrastrutture nella segreteria Pd, conferma. «Il governo - dice - ha deciso di proporre una riforma del codice e noi siamo d'accordo a lavorare lealmente per migliorarlo. Ma per noi un quadro regolatorio esiste ed è dato dal Dlgs 50. Non siamo disponibili a rimettere in discussione punti fermi come quelli sulla progettazione. Semmai, dobbiamo accelerare le norme sulla qualificazione delle stazioni appaltanti perché spesso le difficoltà che il settore ha avuto in questi anni sono stati dati dalla mancata attuazione del codice».

PNRR

Pnrr, via libera a 2,7 miliardi per i 31 piani urbani delle città metropolitane

Gianni Trovati

È stato firmato dal ministro dell'Interno Luciana Lamorgese e dal titolare dell'Economia Daniele Franco il decreto che assegna alle città metropolitane i fondi del Pnrr per i piani urbani integrati delle città metropolitane.

In gioco ci sono 2,7 miliardi: 2,493 sono legati al Pnrr vero e proprio, gli altri 210 milioni arrivano dal fondo nazionale complementare regolato dal decreto 59/2021.

Il provvedimento attuativo di Viminale e ministero dell'Economia dettaglia i 31 piani urbani integrati finanziabili in base ai progetti selezionati dalle Città, nell'ambito della missione 5, componente 2 del Piano. Tre i filoni di intervento: manutenzione e riutilizzo di strutture e aree pubbliche, sviluppo e potenziamento dei servizi sociali, culturali e sportivi e progetti legati alle smart cities, in particolare per il miglioramento della qualità ambientale (per esempio nei trasporti) e per la digitalizzazione dei servizi.

Nella distribuzione dei progetti torna a pesare l'Indice di vulnerabilità sociale e

materiale, il parametro Istat che misura la sofferenza socio-economica dei territori e indirizza le risorse prevalentemente al Sud. Proprio per questa ragione l'assegno più ricco (351,2 milioni) è indirizzato alla Città metropolitana di Napoli, seguita da Roma (330,3). Milano finisce al terzo posto con 277,3 milioni, seguita da Torino con 233,9 e Palermo con 196,1.

I fondi sono ovviamente pluriennali, e coprono il periodo del Pnrr fino al 2026. Le quote 2021-22 valgono in complesso 285,75 milioni, mentre il grosso delle risorse (oltre 2,3 miliardi) si concentra negli ultimi tre anni quando si tratterà di pagare gli stati di avanzamento dei lavori che con un calendario analogo a quello previsto per la rigenerazione urbana dei Comuni impone l'aggiudicazione entro il 30 giugno 2023.

I fondi città per città

Allegato 1 (Articolo 21, comma 3)

ENTE	Popolazione post censimento 1° gennaio 2020	Funzione Unità CM	Mediana IVSM (2018)	Funzione Utilità popolazione e mediana (quadrato)	Assegnazione TOTALE	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI	3.034.410	1.742	111,3	21.578.808	351.207.758	10.391.569	26.725.817	20.231.086	84.775.720	111.075.482	98.008.084
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE	4.253.314	2.062	99,2	20.294.807	330.311.511	9.773.289	25.135.677	19.027.372	79.731.713	104.466.685	92.176.774
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO	3.265.327	1.807	97,1	17.037.340	277.292.703	8.204.563	21.101.111	15.973.259	66.933.853	87.098.577	77.381.339
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO	2.230.946	1.494	98,1	14.374.162	233.947.918	6.922.074	17.802.708	13.476.412	56.471.142	73.990.045	65.285.537
CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO	1.222.988	1.106	104,4	12.053.470	196.177.292	5.804.513	14.928.481	11.300.661	47.353.940	62.044.436	54.745.262
CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA	1.072.634	1.036	104,9	11.396.638	185.486.966	5.488.206	14.114.981	10.684.852	44.773.473	58.663.437	51.762.018
CITTA' METROPOLITANA DI BARI	1.230.205	1.109	100,4	11.180.370	181.967.074	5.384.059	13.847.128	10.482.091	43.923.829	57.550.211	50.779.756
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE	996.517	998	98,4	9.680.832	157.235.707	4.652.305	11.965.148	9.057.457	37.954.088	49.728.491	43.878.218
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	1.021.501	1.011	97,8	9.667.120	157.338.045	4.655.333	11.972.935	9.063.352	37.978.791	49.760.857	43.906.776
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA	613.887	784	101,8	8.119.696	132.152.814	3.910.150	10.056.418	7.612.574	31.899.494	41.705.596	36.878.582
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA	826.194	909	97,7	8.676.212	141.210.434	4.178.148	10.745.674	8.134.332	34.085.853	44.660.224	39.408.203
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA	848.829	921	96,5	8.579.554	139.637.277	4.131.601	10.625.962	8.043.711	33.706.120	44.162.686	38.967.197
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA	530.967	729	100,0	7.286.748	118.596.100	3.509.033	9.024.794	6.831.648	28.627.129	37.508.052	33.095.443
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI	422.840	650	97,8	6.219.647	101.228.402	2.995.156	7.703.166	5.831.194	24.434.855	32.015.220	28.248.812
TOTALE					2.703.790.000	80.000.000	205.750.000	155.750.000	652.650.000	855.120.000	754.520.000

Tabella 1 (Articolo 31-bis, comma 1)

Fascia demografica	Percentuale
1.500.000 abitanti e oltre	0,25
250.000-1.499.999 abitanti	0,3
60.000-249.999 abitanti	0,5
10.000-59.999 abitanti	1
5.000-9.999 abitanti	1,6
3.000-4.999 abitanti	1,8
2.000-2.999 abitanti	2,4
1.000-1.999 abitanti	2,9
Meno di 1.000 abitanti	3,5

PNRR

Infrastrutture di ricarica per la mobilità elettrica: il PNRR e rilievi attuativi

Matteo Piacentini

Negli ultimi anni, in conseguenza della crescente attenzione rivolta ai cambiamenti climatici, tanto il legislatore europeo quanto quello nazionale si sono interessati alle problematiche relative all'introduzione nel mercato di mezzi di trasporto più sostenibili.

Pertanto, in via preliminare, appare utile esaminare, seppur brevemente, il quadro normativo in materia di mobilità elettrica.

Sul punto, anzitutto, merita di essere menzionata la direttiva europea 2014/94/UE, più nota come DAFI (*Deployment of Alternative Fuels Infrastructure*). Il provvedimento in parola ha affrontato la problematica relativa alla realizzazione di infrastrutture funzionali all'utilizzo di combustibili alternativi (come ad esempio stazioni di rifornimento e punti di ricarica).

Una delle questioni trattate ha riguardato la necessità di incentivare uno sviluppo armonizzato di tali infrastrutture, in particolare garantendo l'utilizzo di specifiche tecniche di costruzione che fossero comuni a tutti gli Stati membri. Ciò non solo al fine di promuovere il più ampio utilizzo di mezzi di trasporto alimentati da combustibili

alternativi, ma anche per aprire tale settore a un mercato concorrenziale. A questo scopo, il legislatore europeo ha imposto agli Stati membri di fornirsi di precisi piani strategici, nel rispetto delle linee guida dettate dalla direttiva stessa, per la creazione, entro il 31 dicembre 2020, "*di un numero adeguato di punti di ricarica accessibili al pubblico in modo da garantire che i veicoli elettrici circolino almeno negli agglomerati urbani/suburbani e in altre zone densamente popolate*" (articolo 4 della direttiva).

A livello nazionale, invece, già prima dell'adozione della direttiva sopra citata, veniva emanato il DL 83 del 22 giugno 2012, convertito con modificazioni dalla legge 134 del 7 agosto 2012. Ciò nell'intento di promuovere, attraverso interventi volti a favorire la realizzazione di reti infrastrutturali per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, la mobilità mediante veicoli a basse emissioni. In particolare, tra le varie misure previste, l'articolo 17-septies del decreto ha disposto l'adozione del Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati a energia elettrica (PNIRE), introducendo una pianificazione

omogenea a livello nazionale di una rete infrastrutturale di ricarica. Il risultato che il PNIRE si è imposto di conseguire è ambizioso: fornire delle linee guida per garantire uno sviluppo unitario del servizio di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica nel territorio nazionale. Più precisamente, si è avvertita la necessità di fondare tali indicazioni su criteri oggettivi e uniformi, in modo da favorire la massima diffusione di tale modalità di trasporto alternativa.

Successivamente, è stato adottato il D.Lgs. 257 del 16 dicembre 2016 che ha recepito nell'ordinamento nazionale la già citata direttiva 2014/94/UE. Siffatto decreto ha proseguito il percorso intrapreso in precedenza volto a all'implementazione di una capillare rete infrastrutturale di ricarica.

Nell'ottica di promuovere un modello di mobilità alternativo e sostenibile, il legislatore ha cercato di porre rimedio alle problematiche che nel tempo si sono frapposte a uno sviluppo della mobilità elettrica su larga scala. Invero, il decreto in esame, in ottemperanza a quanto disposto dal legislatore europeo, ha adottato un Quadro Strategico Nazionale, ossia un provvedimento dal contenuto eterogeneo in grado di dare piena attuazione alla disciplina europea in materia di mobilità sostenibile. Sul punto, è opportuno evidenziare come il D.Lgs. 257/2016 abbia ulteriormente rafforzato la portata del già citato PNIRE, inserendo lo stesso in un'apposita sezione del predetto Quadro Strategico Nazionale.

Ai nostri fini, appare utile citare anche il cd. Decreto semplificazioni (Dl 76 del 16 luglio 2020, convertito con modificazioni dalla legge 122 dell'11 settembre 2020), il quale ha previsto ulteriori misure volte allo sviluppo della mobilità elettrica su tutto il territorio nazionale. In particolare, appare utile evidenziare come siano state disposte

agevolazioni alla realizzazione di punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici, semplificando altresì le relative procedure di carattere amministrativo per l'installazione dei singoli punti di ricarica.

Sotto altro aspetto, il decreto, oltre a stabilire che le infrastrutture di ricarica debbano essere accessibili, in modo non discriminatorio, a tutti gli utenti al fine di garantirne una fruizione ottimale, ha imposto ai Comuni di disciplinare l'installazione, la realizzazione e la gestione di tali infrastrutture. Ciò con la finalità di garantire la presenza di un adeguato numero di punti di ricarica sul territorio nazionale, così da soddisfare la crescente domanda e perseguire gli obiettivi di un progressivo rinnovo del parco dei veicoli circolanti. In particolare, il legislatore ha posto come obiettivo l'installazione di almeno un punto di ricarica ogni 1.000 abitanti, fornendo così un grande impulso alla mobilità elettrica.

Nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) trova ingresso, quale Missione M2, la "*Rivoluzione Verde e Transizione ecologica*" che ha l'obiettivo generale di favorire la transizione verde del Paese, puntando su energia prodotta da fonti rinnovabili, aumentando la resilienza ai cambiamenti climatici, sostenendo gli investimenti in ricerca e innovazione e incentivando il trasporto pubblico sostenibile.

All'interno della Componente 2 della Missione 2 "*M2C2 – Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile*" è stato previsto un investimento di 0,74 Mld di Euro nello "*Sviluppo infrastrutture di ricarica elettrica*" (cfr. M2C2 4.3), la cui attuazione è stata affidata al MITE (Ministero della transizione ecologica).

Siffatta misura è giustificata dall'esigenza di porre rimedio alla limitata incidenza delle infrastrutture di ricarica, pari allo 0,1 per

cento sul totale dei veicoli e ha «l'obiettivo di costruire le infrastrutture abilitanti al fine di promuovere lo sviluppo di mobilità sostenibile e accelerare la transizione del modello tradizionale di stazioni di rifornimento basate su carburante verso punti di rifornimento per veicoli elettrici», tenuto conto che «lo sviluppo della mobilità basata su veicoli elettrici rappresenta una rilevante opportunità di decarbonizzazione del settore».

È stato stimato che, per raggiungere gli obiettivi europei in materia di decarbonizzazione e in particolare per rispondere al fabbisogno energetico richiesto dai veicoli elettrici, siano necessari 31.500 punti di ricarica rapida pubblici in vista del previsto aumento del parco circolante di circa 6 milioni di veicoli elettrici al 2030.

La misura si pone lo scopo di sviluppare, entro il 2025, 7.500 punti di ricarica rapida in autostrada e 13.755 in centri urbani, oltre a 100 stazioni di ricarica sperimentali con tecnologie per lo stoccaggio dell'energia.

Quanto allo stato di attuazione, secondo l'aggiornamento pubblicato dal Ministero, è stata avviata l'analisi per la predisposizione del Decreto attuativo e l'interlocuzione con Invitalia, possibile soggetto attuatore, in vista dell'emissione dell'avviso pubblico per la fornitura di cofinanziamenti per la costruzione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, l'aggiudicazione di tutti gli appalti pubblici per l'installazione di infrastrutture di ricarica elettrica e la realizzazione del previsto numero di stazioni di ricarica rapida su superstrade e in zone urbane.

Passando ad analizzare in concreto l'attuale scenario della mobilità elettrica nazionale, è da evidenziare un generale incremento delle infrastrutture di ricarica

per veicoli elettrici in Italia. Stando alle ultime elaborazioni disponibili, infatti, sul suolo nazionale sono presenti oltre 13000 punti di ricarica in circa 8000 stazioni accessibili al pubblico.

Rispetto alla precedente rilevazione, effettuata a fine settembre 2019, si registra una crescita media del 33%, anche se è ancora rilevante la differenza tra le regioni del Nord e del Sud per la presenza di una rete di ricarica; nello specifico è evidente una crescita mediamente molto superiore dell'infrastrutturazione in cinque regioni del centro-nord (Emilia-Romagna, Lombardia, Piemonte, Trentino-Alto Adige e Veneto), che complessivamente coprono il 50% del numero totale di infrastrutture presenti in Italia. Prima fra tutte la Lombardia, che da sola ha il 18% delle stazioni di ricarica, con oltre 2000 punti installati.

Proprio la Lombardia, in ossequio a quanto previsto dal PNIRE e dalle direttive sopra richiamate, ha sviluppato delle linee guida volte ad indirizzare gli enti locali territoriali a elaborare efficienti piani di sviluppo della rete infrastrutturale ai fini della mobilità elettrica.

In particolare l'ente locale, all'atto della predisposizione dei progetti per l'attività infrastrutturale è tenuto a verificare che i servizi di ricarica sul territorio siano sviluppati come attività competitiva aperta a tutti i soggetti interessati a sviluppare o gestire una infrastruttura di ricarica. L'attività di ricarica pubblica dei veicoli, infatti, è un'attività da svolgere in regime di concorrenza attraverso la competizione tra operatori ovvero attraverso l'esecuzione di gare pubbliche indette dallo stesso ente territoriale, regionale o nazionale.

Nonostante questi segnali di interesse di certo positivi ed incoraggianti per il sistema, ad oggi, la mobilità elettrica in

Italia rappresenta, come menzionato sopra, soltanto lo 0,1% del parco circolante e si posiziona indietro rispetto i principali paesi europei (anche se, come detto, sta crescendo molto rapidamente spinta da incentivi statali e regionali).

Le difficoltà di crescita capillare della mobilità elettrica trova certamente grande sostegno in un quadro normativo nazionale lacunoso e incompleto, che rallenta ingiustificatamente una, oramai senza dubbi, straordinaria opportunità di sviluppo per il nostro Paese.

Per fare in modo che tale opportunità si trasformi in vero e proprio sviluppo, è necessario concentrare le forze, sia a livello centrale (Stato) sia a livello periferico (Re-

gioni, Province, Comuni), valorizzando e potenziando tutte le competenze relative agli sviluppi tecnologici e di sistema verso la decarbonizzazione dei trasporti al 2050.

Il momento di grande crisi che stiamo vivendo interessa in modo particolare la mobilità per i suoi riflessi sociali ed economici e per la creazione di nuovi paradigmi che stanno modificando regole e comportamenti anche nel nostro approccio alle città e alla mobilità. L'abbattimento dell'inquinamento delle nostre città e la decarbonizzazione dell'industria non rappresentano più una scelta, ma una necessità e un'opportunità anche di tipo economico. In questo progetto ambizioso la mobilità gioca un ruolo determinante.

L'ESPERTO RISPONDE

24ORE
PROFESSIONALE

L'ESPERTO RISPONDE

Clausole penali nei contratti di appalto

D. In ordine all'inserimento delle clausole penali nei contratti di appalto ai sensi dell'art. 113-bis, comma 4, del D.Lgs. 50/2016, la scrivente amministrazione rileva sovente difficoltà applicative al caso concreto, fin dalla predisposizione degli atti di gara. La circostanza che le penali disciplinate dal citato articolo siano sempre, e solo, commisurate ai giorni di ritardo nell'esecuzione delle prestazioni, le rende di fatto inapplicabili a taluni tipi di inadempimento, specialmente in caso di servizi particolarmente complessi e articolati. Si chiede, pertanto, un parere circa la legittimità dell'inserimento all'interno del capitolato/condizioni particolari di contratto, di clausole penali ai sensi dell'art. 1382 cod. civ. da intendersi quale pattuizione accessoria convenuta dalle parti per stabilire preventivamente una determinata sanzione – economica – per il caso di singoli inadempimenti non misurabili in rapporto al ritardo.

R. Al fine di fornire adeguata soluzione al quesito, in merito alla possibilità per le Stazioni Appaltanti di prevedere clausole penali estese a inadempimenti diversi dal ritardo di cui all'art. 113 bis comma 4 del D.Lgs. 50/2016, occorre risolvere la questione della compatibilità delle clausole di cui all'art. 1382 cod. civ. con la disciplina del Codice dei contratti pubblici.

Sul punto occorre premettere che, prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 50/2016, le disposizioni attuative del previgente Codice dei Contratti Pubblici cui all'art. 298 D.P.R. 207/2010 prevedevano espressamente che "I contratti precisano le penali da applicare nel caso di ritardato adempimento degli obblighi contrattuali, in relazione alla tipologia, nonché all'entità e alla complessità della prestazione, nonché al suo livello qualitativo" sicché Consiglio di Stato con sentenza n. 6094 dell'11 dicembre 2014 aveva osservato che "Nell'ordinamento dei contratti pubblici, la penale per gli appalti di servizi e forniture non trova una disciplina compiuta [...] In mancanza di una regolamentazione di carattere generale per servizi e forniture, le penali restano disciplinate da regolamenti e capitolati speciali in vigore per le singole amministrazioni e in via residuale dalla disciplina recata dal codice civile per la clausola penale (art. 1382 cod. civ.)" (cfr.

nello stesso senso, TAR Puglia, Lecce, Sez. I, sent. n. 2482/2013).

A seguito dell'abrogazione delle suddette disposizioni, il legislatore ha inteso introdurre specifiche previsioni dedicate alle clausole penali, seppur circoscritta alle ipotesi di inadempimento derivante da ritardo nell'esecuzione, disciplinandone quindi segnatamente l'an e il quantum delle predette clausole, senza nulla specificare riguardo al quomodo, nemmeno attraverso rinvii a fonti ulteriori.

Sul punto corre tuttavia l'obbligo di segnalare che, parte della dottrina, ritiene comunque applicabile i menzionati principi giurisprudenziali anche nelle more della vigenza del D.Lgs. 50/2016 (cfr. R. De Nicolis, I nuovi appalti pubblici, Roma, 2017, 1642 e ss.).

Ne discende tuttavia una disciplina frammentaria e certamente poco chiara, circa i possibili contenuti e le previsioni delle clausole penali contrattuali, sul cui tema non si rinven- gono neppure specifici precedenti.

Ciò nonostante, è comunque opportuno segnalare che il Consiglio di Stato, con parere n. 2282 del 19 ottobre 2016, si è espresso nel senso che *“senza scomodare la presunzione di completezza dell'ordinamento giuridico, soccorre la norma di chiusura dell'art. 30, comma 8, codice, secondo cui “Per quanto non espressamente previsto nel presente codice (...) alla fase di esecuzione si applicano le disposizioni del codice civile”.*

Ciò potrebbe allora costituire un primo indizio di compatibilità dell'articolo 1382 del cod. civ. con la disciplina in esame, che si ricava sul piano sistematico ed è sorretto da esigenze di coerenza interna allo stesso Codice.

Un secondo argomento depone a favore della tesi volta a sostenere l'operatività di clausole penali ulteriori rispetto a quelle previste dall'articolo 113 bis: il quarto comma del predetto articolo, difatti, stabilisce che *“i contratti di appalto prevedono penali per il ritardo nell'esecuzione”* senza lasciare alcun margine di discrezionalità in capo alla Stazione Appaltante.

Sicché, l'unico vincolo che discende dalla suddetta norma consiste unicamente nell'obbligo per le Stazioni Appaltanti di prevedere le clausole penali da ritardo, senza perciò solo precludere la facoltà dell'Amministrazione di estendere la penale anche al caso di inadempimento diverso da ritardo, ipotesi pertanto consentita nel rispetto dello schema dell'articolo 1382 del cod. civ. (cfr. R. Garofoli – G. Ferrari, Codice dei Contratti Pubblici, Bari, 2017, 1962 ss.).

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, salvo ulteriori approfondimenti, sembra emergere la possibilità di prevedere specifiche clausole penali riferite a profili di inadempimento differenti dal ritardo correlate alla specificità dell'affidamento ma, richiamati i principi sopra esposti, tale possibilità deve essere comunque temperata dalla previsione di cui all'art. 1384 cod. civ. secondo il quale *“la penale può essere diminuita equamente dal giudice, se l'obbligazione principale è stata eseguita in parte ovvero se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento”.*

Da tutto quanto sopra esposto, pur non rinvenendo specifici precedenti sul punto (adottati a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 50/2016) e riservandoci ulteriori eventuali approfondimenti, ci pare che la giurisprudenza (seppur risalente) e la dottrina propendano per l'ammissibilità delle clausole penali diverse da quelle espressamente disciplinate dall'art. 113-bis del D.Lgs. 50/2016, purché espressamente indicate negli atti della *lex specialis* e conformi al dettato codicistico di cui all'art. 1382 cod. civ. e seguenti.

Iva - Reverse charge e subappalti: le aliquote da applicare

D. Nell'ambito di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti su immobili abitativi, nel caso di subappalto, l'appaltatore riceve dal subappaltatore fatture per lavori eseguiti, emesse in reverse charge, e le integra con aliquota Iva ordinaria (22%), come chiarito dalla circolare n. 71/E/2000 e dalla risoluzione n. 243/E/2007. Nei casi in cui, invece, l'intervento edilizio venga classificato come ristrutturazione o restauro/risanamento conservativo, l'aliquota Iva da utilizzare per le integrazioni delle fatture ricevute dal subappaltatore in reverse charge è sempre quella ordinaria (22 per cento) o si può applicare l'aliquota ridotta (10%), che viene poi applicata dall'appaltatore verso il committente a fronte del contratto di appalto?

R. Anche in reverse charge per i subappalti di lavori edili, l'aliquota Iva è quella specifica dell'intervento (art. 17, comma 6, lett. a, del D.P.R. 633/1972), trattandosi solo di una modalità di versamento dell'Iva, che non incide sull'aliquota stessa. Pertanto, per la prestazione di manutenzione ordinaria o straordinaria di abitazioni resa dal subappaltatore all'appaltatore si applica l'Iva con aliquota ordinaria del 22% (art. 1, comma 9, della legge 205/2017; si veda la circolare n. 71/E/2000). Viceversa, se si tratta di interventi di restauro o ristrutturazione (art. 3, comma 1, lett. c, del D.P.R. 380/2001), si applica l'aliquota ridotta del 10% (127-quaterdecies, tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972). La stessa aliquota, poi, si applica per il versamento dell'Iva dall'appaltatore all'Erario.

Socio unico persona fisica e socio unico persona giuridica

D. Il quesito che si sottopone è finalizzato a capire se il socio unico soggetto giuridico dell'operatore economico che partecipa ad una gara soggetta alla normativa del codice appalti, è tenuto o meno a rendere le dichiarazioni di assenza delle cause di esclusione previste ai commi 1 e 2 del medesimo art. 80. In caso affermativo la dichiarazione va resa dal solo legale rappresentante del soggetto giuridico o anche dal socio unico finale, persona fisica?

R. Con riferimento al quesito sottopostoci, occorre precisare che l'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, oltre a contemplare ai commi 1 e 2 le cause automatiche di esclusione dalla procedura di gara, indica altresì i soggetti nei cui confronti le stesse devono intendersi riferite al successivo comma 3.

Con ciò il legislatore ha difatti inteso rafforzare il principio di tassatività delle suddette cause di esclusione, ravvisabili sostanzialmente nella sussistenza di provvedimenti definitivi di condanna (siano essi sentenze passate in giudicato, decreti penali divenuti irrevocabili ovvero sentenze definitive di applicazione della pena su richiesta delle parti) in relazione a determinate fattispecie di reato, nonché i provvedimenti interdittivi emessi ai sensi del D.Lgs. 159/2011.

Sicché, come anticipato, il dato letterale del comma 3 dell'art. 80, nell'individuare i soggetti destinatari dei suddetti provvedimenti, dispone nei seguenti termini "L'esclusione di cui ai commi 1 e 2 va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono

stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art. 179, comma 7, cod. pen. ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

Ne discende pertanto che, qualora l'operatore economico non rientri in altre delle categorie sopra elencate, l'obbligo dichiarativo posto a carico del socio unico deve essere inteso propriamente come persona fisica.

In effetti, anche la recente decisione del TAR Lazio si è espressa in tal senso, ricordando come “in un'ottica di tassatività delle clausole di esclusione, non è invece dovuta alcuna dichiarazione concernente il socio unico, persona giuridica, stante la mancanza di una disposizione espressa in tal senso, facendo il comma 5 dell'art. 80 del Codice riferimento al solo socio unico persona fisica (cfr. Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 2333/2020, TAR Sicilia, Palermo, sent. 17 luglio 2021, n. 612; TAR Toscana, Sez. III, sent. 5 marzo 2020, n. 279; TAR Lazio, Sez. I, sent. 16 gennaio 2020, n. 509 e Sez. II-ter, sent. 17 giugno 2019, n. 7836; Cons. Stato, Sez. III, sent. 21 luglio 2017, n. 3619)” (cfr. TAR Lazio, Sez. IV, sent. 29 marzo 2022, n. 3579; Cons. Stato, Sez. V, sent. 2 ottobre 2020, n. 5782).

Tuttavia, per completezza, si rappresenta come il menzionato TAR Lazio abbia altresì dato evidenza della sussistenza di un contrasto giurisprudenziale, oggi in attesa di un intervento da parte dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, proprio rispetto alla menzionata problematica; in particolare il TAR Lazio ha altresì dato evidenza della sussistenza di un ulteriore orientamento secondo cui “le suddette dichiarazioni – stante la natura meramente esemplificativa del comma 5 dell'art. 80 del Codice – debbono riguardare anche il socio unico persona giuridica, quale socio sovrano, attesa la necessità di assicurare l'integrità o affidabilità dell'operatore economico ed evitare che la società con socio unico sia uno schermo volto a dissimulare che l'amministratore condannato sia effettivamente il “dominus” della concorrente in gara (cfr. Cons. Stato, Sez. V, sent. 23 giugno 2016, n. 2813 e sent. 30 giugno 2017, n. 3178; cfr. anche TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, sent. 5 dicembre 2019, n. 2598)”.

Ciò nonostante, in attesa dell'intervento dell'Adunanza Plenaria, non possiamo non evidenziare come l'orientamento prevalente e maggiormente aderente al dato normativo sia quello esposto dal TAR Lazio secondo cui, in tema di dichiarazioni del socio unico, queste debbano essere riferite unicamente al socio persona fisica e non anche al socio unico persona giuridica.

Alla luce di quanto sopra esposto, emerge che il socio unico persona fisica sia tenuto a dichiarare la sussistenza a suo carico dei provvedimenti definitivi di condanna o di misure interdittive ai sensi del comma 3 dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 mentre tali dichiarazioni non dovrebbero essere rese, salvo diverse interpretazioni dell'Adunanza Plenaria e/o adesione all'orientamento maggiormente restrittivo, da parte del socio unico persona giuridica.

Sostituzione impianto termico

D: *La sostituzione di un impianto termico costituito da caldaia a gasolio con nuovo impianto a pompa di calore eseguito su villetta (cat. A07) composta da due unità abitative catastalmente separate può usufruire del superbonus 110%? In caso affermativo i termini dei lavori devono avvenire entro il 31 dicembre 2022 o possono proseguire fino al 31 dicembre 2023 come per gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari?*

R: Ad avviso di chi scrive, la villa composta da due unità abitative catastalmente separate può essere qualificata – sotto un profilo civilistico - come condominio. Per quanto, invece, attiene i profili fiscali (che risultano essere diretta conseguenza dell'inquadramento dato alla fattispecie a livello civilistico), i proprietari delle due unità potranno beneficiare del superbonus 110%, applicando le disposizioni previste per il condominio. Si ritiene che gli interventi possano proseguire fino al 31 dicembre 2023.

Superbonus sisma 110% e cessione del credito

D: *Un contribuente ha iniziato i lavori agevolati dal superbonus sisma 110% nel 2021 ed ha sostenuto € 20.000 di spese nel predetto anno. Nel 2022 ha sostenuto ulteriori spese per € 50.000 ed ha raggiunto il 1° Sal del 30%. Ora intende cedere il credito alla banca €50.000 per le spese del 2022 e € 16.000 (4/5 di 20.000) per le spese del 2021, tenuto conto che 1/5 di queste saranno inserite come detrazione nella dichiarazione dei redditi del 2021. È possibile cedere subito i 4/5 di cui sopra con il 1° Sal, oppure bisogna attendere la presentazione della dichiarazione dei redditi 2021?*

R: Si ha qualche difficoltà nel comprendere alcuni passaggi del quesito del gentile lettore; sembra di comprendere che, in ogni caso, nel corso del 2021 non è stato raggiunto il 30% del Sal. Per il superbonus del 110%, senza il raggiungimento del Sal per almeno il 30% dei lavori entro la fine del 2021, gli anticipi pagati nel 2021 non potranno essere oggetto di cessione di credito d'imposta a terzi, ma consentiranno solo la detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi relativa al 2021, a patto che venga attestato dal contribuente che i lavori non siano ultimati. Solo per il 110%, la cessione del credito o lo sconto in fattura, tramite Sal e con visto di conformità, sono possibili solo se contemporaneamente: - i lavori corrispondenti al Sal sono già effettuati e asseverati (conformità e congruità); - per la relativa quota indicata nel Sal, non inferiore al 30 per cento. Se, per esempio, un contribuente

ha effettuato nel 2021 pagamenti anticipati (anche del 100% del costo complessivo previsto) per interventi agevolati con il superbonus del 110%, ma entro la fine del 2021 non ha raggiunto il primo Sal minimo del 30%, rispetto ai lavori complessivamente previsti, non potrà effettuare l'opzione per la cessione del credito e l'unica possibilità per recuperare questo importo sarà la detrazione in dichiarazione (attestando che i lavori non sono ultimati).

Decreto costi massimi

D. Per l'applicabilità del nuovo decreto MITE, entrato in vigore lo scorso 15 aprile, quale data identificativa si assume tra quella dell'invio della comunicazione tramite PEC e quella della protocollazione del comune avvenuta il giorno successivo?

R. Il decreto MITE del 14 febbraio 2022, entrato in vigore il successivo 15 aprile, è intervenuto sui massimali degli interventi agevolabili con i bonus edilizi. Il quesito posto non è di semplice soluzione in quanto siamo proprio sul filo del rasoio: a quanto pare la CILAS è stata spedita con PEC del 14 aprile ed è stata protocollata dal comune il giorno successivo. In simili ipotesi non abbiamo una norma specifica che ci possa aiutare per cui si esprime un parere ragionato ma del tutto personale.

Il Decreto Mite si applica (art. 1) ai lavori relativi all'art. 119, comma 13, lett. a) (ovvero al c.d. Superbonus 110%) e all'art. 121, comma 1-ter, let. b).

Entriamo, quindi, nel campo di applicazione dell'art. 33 del D.L. 77/2021 convertito dalla legge 108/2021 che, nel modificare l'art. 119 del D.L. 34/2020, ha introdotto la CILAS. Poiché non abbiamo una normativa specifica sulla CILAS si ritiene che debba essere applicato, per analogia, l'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che disciplina la CILA. Il comma 1 prevede, letteralmente che "Gli interventi ... sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori ...". Si ritiene, pertanto, che l'unico onere posto a carico del cittadino sia quello di inviare telematicamente la prescritta documentazione (ovviamente completa) a prescindere dal fatto che l'amministrazione provveda alla protocollazione ed all'esame della documentazione in data successiva. Così, per esempio, se la POec viene inviata alle ore 23.00 del venerdì, i lavori potranno essere iniziati il sabato successivo senza attendere l'apertura degli uffici comunali il lunedì.

Ora, l'art. 2, comma 2, del Decreto MITE prevede, letteralmente che "Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto". Anche in questo caso la norma fa riferimento alla richiesta del titolo edilizio (che dovrebbe coincidere con l'inoltre telematico) e non ad una eventuale accettazione/protocollazione da parte dell'amministrazione.

Sulla base di queste considerazioni, peraltro del tutto personali, si è portati a ritenere che la data utile sia quella dell'invio della Pec contenente la CILAS e non la data di protocollazione. Personalmente presterei attenzione ad un ulteriore elemento: non è sufficiente che la pratica sia presentata ma è necessario che essa sia completa di tutti i suoi elementi! Diversamente il tecnico potrebbe presentare la comunicazione incompleta sul filo di lana sperando di poterla integrare successivamente "raggirando" la normativa.

Campo di calcio da trasformare in campo di paddle

D. In zona Agricola E del PRG c'è un campo da calcio condonato. Il Committente è un privato, può presentare una SCIA per trasformarlo in n. 4 campi da paddle all'ufficio SUE? Oppure si intravede impresa e deve farlo al SUAP? La rete del campo si sostituirà con i cristalli, può essere esentato dal PPTR ai sensi della lettera A13 del D.P.R. 31/2017?

R. Questo sembra il classico “caso di scuola”, ricco di regole e particolarità, studiato per far impazzire chi si avvicina ad un esame.

Cerchiamo di fissare i punti della questione in base ai dati a disposizione: ci troviamo in area agricola, in cui dovrebbe essere vietata ogni attività non attinente all'agricoltura; viene realizzato (abusivamente) un campo da calcio; il manufatto è condonato; si vuol trasformare il campo da calcio in n.4 campi da paddle.

Primo problema: bisognerebbe sapere cosa si intende per “campo da calcio condonato”. Il concono, infatti, può essere di due tipi: straordinario e ordinario. Per “condono straordinario” si intende un titolo edilizio (in genere una concessione in sanatoria) rilasciato a seguito di un procedimento speciale disciplinato da una delle tre leggi sul concono edilizio (legge 47/1985, legge 724/1994, legge 326/2003) che, per l'appunto, sono leggi speciali.

Per “condono ordinario”, s'intende un titolo in sanatoria rilasciato in base ad una legge ordinaria ovvero, attualmente, in base all'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Questa precisazione è necessaria in quanto sembrerebbe che sulle opere oggetto di concono straordinario potrebbero essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria. Mai come in questo caso il condizionale è un obbligo in quanto alcuni regolamenti edilizi comunali contengono precise norme al riguardo e anche parte della giurisprudenza è di questo avviso.

Secondo problema: dimensioni e materiali impiegati. Un campo da paddle copre una superficie di circa 200 mq; quattro campi, quindi, coprono circa 800 mq, a cui bisogna aggiungere, per forza di cose, angoli morti, sfridi, corridoi ecc. Diciamo, per ipotesi, che abbiamo bisogno di circa 1.000 mq. A questo punto c'è da chiedersi quale è la superficie del campo esistente e se la “trasformazione” comporta un aumento della superficie pavimentata con conseguente incidenza sugli indici di permeabilità del suolo. Per lo stesso motivo è necessario sapere quali sono i materiali impiegati. Infatti non è possibile sostituire il campo erboso (permeabile) del campo da calcio con un campo sintetico (non permeabile) del paddle. Terzo punto: la competenza.

L'art. 2, comma 1, D.P.R. 160/2010 prevede che il SUAP sia competente per le attività relative all'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi ovvero di attività imprenditoriale. Di conseguenza, sarebbe necessario sapere se il lettore intende esercitare una attività imprenditoriale o meno. Quarto punto: autorizzazione paesaggistica. L'allegato A13 del D.P.R. 31/2017 citato dal lettore, relativo alle opere eseguite in area vincolata escluse dall'autorizzazione paesaggistica, fa riferimento agli “interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti...”.

Nel caso in esame sarei portato a ritenere che la norma non sia applicabile per una serie di motivi:

- 1) non si tratta di un intervento di manutenzione, sostituzione o adeguamento ma di una trasformazione radicale del manufatto;
- 2) non si tratta di un cancello o recinzione della proprietà;
- 3) non vengono mantenute le caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

Bisognerebbe sapere, inoltre, se il PPTR (che ha sostituito il PUTT) prevede vincoli particolari nell'area di intervento.



N.1 | MAGGIO 2022

Newsletter realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione con S-engineering

Newsletter

Realizzata da 24 Ore Professionale
in collaborazione con S-ENGINEERING

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:
24 Ore Professionale

© 2022 il Sole 24 Ore S.p.a

Tutti i diritti riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento. I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.