

La crisi dell'edilizia *Investimenti e burocrazia*

La protesta dei costruttori chilometri di nastri gialli contro i cantieri fermi

ROBERTO RHO, MILANO

Un lunghissimo elenco di situazioni di degrado, opere pubbliche mai cominciate, o interrotte per mancanza di fondi, o impantanate nelle sabbie mobili della burocrazia. E qualche chilometro di nastro giallo per delimitarle, evidenziarle, additarle all'opinione pubblica e ai rappresentanti delle istituzioni. I costruttori edili sono arrabbiati, anzi inferociti, con il governo gialloverde e preparano forme di mobilitazione e protesta inedite, perfino spettacolari, nelle intenzioni. «Con il sito sbloccacantieri.it - racconta il presidente **Gabriele Buia**, emiliano, titolare dell'impresa che porta il nome della sua famiglia - abbiamo già censito quasi 600 opere bloccate, per un valore di 36 miliardi di euro che salgono a 125 se calcoliamo le ricadute sull'intero sistema economico nazionale». Non ci sono soltanto quelle che occupano da anni il tavolo del dibattito pubblico, dalla Tav Torino-Lione alla Gronda di Genova, dall'autostrada Tirrenica alla terza corsia della Firenze-Pistoia, ma anche decine, centinaia di opere minori: gli ospedali (il Morelli di Reggio Calabria e il Nuovo Ospedale di La Spezia), strade, ponti, tunnel, scuole (50 istituti

in Friuli da adeguare alle norme antisismiche, ma quasi tutti i Comuni non dispongono dei progetti avanzati richiesti dal Codice appalti e non possono procedere con le gare). E poi il centro polifunzionale dei Carabinieri di Napoli-Pattison, lavori appaltati nel dicembre 2005 e mai cominciati; il Palazzo di giustizia di Reggio Calabria (fermo per mancanza di fondi); o il Centro intermodale di Sassari, concepito, progettato e finanziato da oltre 20 anni ma ancora ostaggio della burocrazia. Cento opere sopra i 100 milioni di euro, almeno altre 500 di valore inferiore, fino a quelle piccolissime da decine o centinaia di migliaia di euro. Ora **l'Ance** è pronta per la seconda fase dell'operazione: la sollecitazione diretta ai cittadini perché segnalino, sempre attraverso il sito sbloccacantieri.it, le situazioni di degrado, di incuria, di cattiva manutenzione di edifici, infrastrutture e opere pubbliche. A marzo partirà la segnalazione di questi cantieri, già aperti o soltanto potenziali, con il nastro giallo. Sempre che, per allora, il governo non compia passi decisivi sulla strada degli investimenti e della semplificazione burocratica. Fin qui, zero o quasi. E questa è la ragione della rabbia degli imprenditori, che vengono da un decennio di crisi sanguinosa che

ha falciato migliaia di imprese e ha messo in crisi anche i colossi del settore.

«Dei 3 miliardi e mezzo di investimenti pubblici che avevano promesso, nell'ultima versione della Legge di stabilità sono rimasti poco più di 500 milioni: il governo ha preferito puntare sulle misure in deficit, quota 100 e reddito di cittadinanza, sacrificando gli investimenti», accusa **Buia**. E anche le promesse di snellimento delle procedure, che avrebbero dovuto trovar posto nel decreto semplificazioni, sono evaporate. «Tre anni per un'autorizzazione del Cipe, due anni per un accordo di programma sottoscritto dalla Corte dei conti, il codice degli appalti, l'anticorruzione: una selva di norme e burocrazia, siamo al limite della sopportazione e la situazione invece di migliorare è in costante peggioramento», dicono gli imprenditori del settore, pronti a spendere con generosità la massima per cui «se non riparte l'edilizia non cresce l'economia: se sommiamo le costruzioni, la filiera industriale che fornisce i materiali necessari per i cantieri e il settore delle compravendite immobiliari arriviamo al 22% del Pil italiano. Il governo non può non occuparsi di un settore chiave dell'economia nazionale».

600 opere pubbliche
al palo e 36 miliardi
inutilizzati scatenano
la rabbia dell'**Ance**
che ora segnalerà
al governo le aree
con i lavori bloccati



Peso: 45%

GESTIONALE

Crisi d'impresa, anche con la riforma restano i dubbi su appalti e partecipazione alle gare

Luca Leone e Paola Conio

Più limiti alle imprese in procedura, ma restano incertezze. L'Anac può imporre l'avvalimento rinforzato (impresa pronta al subentro)

22 Feb
2019

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 14 febbraio 2019 il nuovo "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza" (D.Lgs. 14/2019) che manderà definitivamente in pensione la storica Legge Fallimentare; legge che, nonostante i molti rimaneggiamenti soprattutto degli ultimi anni, era in servizio sin dal 1942.



La nuova disciplina **entrerà in vigore** 18 mesi dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, quindi **il 15 agosto 2020**, data a partire dalla quale verranno altresì modificate ad opera dell'art. 372 del decreto, le disposizioni del Codice Contratti incise dalla riforma.

Solo una minima parte dei 391 articoli di cui si compone il decreto (15 in tutto) entrerà in vigore decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del provvedimento sulla Gazzetta.

Il delicato equilibrio tra tutela dell'impresa in crisi e la tutela



Peso:1-56%,2-77%,3-80%,4-79%,5-79%,6-49%

dell'interesse pubblico

La contrattualistica pubblica è un delicato terreno di confronto e di bilanciamento tra i principi ispiratori della riforma sulla crisi di impresa e l'interesse pubblico alla celerità, efficacia ed efficienza dei processi di realizzazione delle opere pubbliche e, più in generale, dell'approvvigionamento di servizi, forniture e lavori da parte della pubblica amministrazione.

Tutta la nuova disciplina in materia di Crisi d'Impresa è ispirata all'esigenza di non disperdere le capacità produttive, mantenere le componenti attive dell'impresa in difficoltà, salvaguardare i livelli occupazionali, valorizzando così la possibilità di garantire all'imprenditore quella "seconda chance" che il diritto fallimentare, con l'"effetto domino" che spesso si scatenava a partire dal momento di insorgenza della crisi e con lo stigma infamante evocato dallo stesso termine - "fallito" - difficilmente concedeva.

Se è evidente che, in ogni ambito economico, le aspettative dell'imprenditore in crisi di poter superare il momento di difficoltà non devono sacrificare eccessivamente gli interessi, altrettanto meritevoli, dei creditori, nel settore della contrattualistica pubblica il bilanciamento delle diverse posizioni appare ancora più delicato per l'intreccio inestricabile di interessi, tra loro a volte contrastanti - tutti trascendenti quelli particolari degli operatori economici considerati e tutti parimenti "pubblici" - di cui è portatore la stazione appaltante.

Per questa ragione, **già l'attuale quadro normativo** si era andato progressivamente adattando alla necessità di salvaguardare, a determinate condizioni, non solo la possibilità degli operatori economici colpiti dalla crisi di proseguire nell'esecuzione dei contratti pubblici in corso di svolgimento, ma anche di concorrere a nuove opportunità di affidamento, e ciò non solo e non tanto in considerazione del particolare interesse dell'imprenditore in crisi, ma anche e soprattutto in considerazione dell'interesse economico generale alla salvaguardia delle potenzialità ancora esistenti



nell'impresa in difficoltà.

Ciò, tuttavia, non sempre avviene nel rispetto di altri interessi – anch'essi direttamente o indirettamente pubblici – quali la tutela della concorrenza e della parità di trattamento, la necessità di evitare paralisi dei cantieri già avviati e distorsioni delle procedure in atto.

LE MODIFICHE AL CODICE DEI CONTRATTI

L'art. 372 del D.Lgs. 14/2019, in parte raccogliendo i suggerimenti del Consiglio di Stato (cfr. Parere n. 2854 del 12 dicembre 2018), ha dettato le modifiche che, a far data dal 15 agosto 2020, verranno apportate al Codice dei contratti pubblici per garantire il necessario coordinamento con la riforma.

Pur essendosi compiuti dei passi in avanti permangono, come meglio si vedrà in seguito, alcune zone d'ombra che la riforma non è riuscita a cancellare.

Le norme che vengono modificate sono, in particolare, l'art. 48, l'art. 80 e soprattutto il "famigerato" art. 110, interamente sostituito su impulso del Consiglio di Stato, ancorché con formulazione parzialmente differente da quella proposta da Palazzo Spada.

Per quanto concerne l'art. 48, le modifiche sono sostanzialmente di contenuto lessicale, dirette ad aggiornare la norma con le nuove terminologie utilizzate nel Codice della crisi d'impresa.

Le modifiche all'art. 80 (divieto di partecipare alle gare)

Con riferimento alla lett. b) del comma 5 dell'art. 80 – che delinea una delle ipotesi di esclusione dalla partecipazione alle gare - il Consiglio di Stato aveva suggerito (cfr. parere cit.), laddove si fa riferimento ai casi in cui nei riguardi di un operatore economico «sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni», di individuare precisamente uno dei momenti indicati dalla nuova disciplina degli istituti ivi richiamati, in particolare per quanto si riferiva, secondo il Consiglio di Stato, al solo concordato liquidatorio atteso che l'art. 80, per quanto concerneva il



concordato con continuità, già faceva riferimento espresso all'art. 110.

La norma, nella formulazione in vigore dal 15 agosto 2020 , prevedrà la sanzione espulsiva qualora «b) l'operatore economico sia stato sottoposto a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza adottato in attuazione della delega di cui all'articolo 1 della legge 19 ottobre 2017, n. 155 e dall'articolo 110».

L'art. 95 citato, che contiene le disposizioni speciali per i contratti con la pubblica amministrazione, nei primi due commi, tratta della continuazione dei contratti in corso, mentre, nel comma 3, fa riferimento alla possibilità dopo «il deposito della domanda di cui all'art. 40» di partecipare alle gare, su autorizzazione del Tribunale e, dopo decreto di apertura, su autorizzazione del giudice delegato, acquisito il parere del commissario giudiziale ove già nominato. Ai sensi del comma 4, la predetta autorizzazione consente la partecipazione alla gara «previo deposito di una relazione del professionista indipendente che attesta la conformità al piano, ove predisposto, e la ragionevole capacità di adempimento del contratto».

A questo riguardo, **occorre sottolineare alcuni elementi di incertezza** . Innanzitutto, atteso che la riforma della crisi di impresa ha optato per l'unicità di procedimento, l'art. 40 contempla l'avvio di una qualsiasi delle procedure previste dal D.lgs. 14/2019. Inoltre, il riferimento alla conformità al piano «ove predisposto» potrebbe essere interpretata nel senso che sia possibile la partecipazione alla gara anche se non vi sia alcun piano, ovvero si versi in un'ipotesi di «concordato in bianco», presumibilmente oggi riconducibile alla previsione dell'art. 44 comma 1 lett. a) del codice della crisi di impresa, che consente al Tribunale di fissare un termine di norma tra i 30 e i 60 giorni,



prorogabile su motivata istanza del debitore, per il deposito della proposta di concordato.

Sempre il citato art. 95, all'ultimo comma, stabilisce che «l'impresa in concordato» possa concorrere anche riunita in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che nessuna delle altre imprese aderenti al raggruppamento sia assoggettata ad una procedura concorsuale.

Si rammenta che, secondo l'art. 84 del dlgs 14/2019 il concordato può essere liquidatorio o con continuità aziendale, sia diretta (lo stesso imprenditore prosegue le attività dell'azienda) che indiretta (mediante un soggetto diverso dall'imprenditore).

Alla luce di tutto quanto precede, non sembrerebbe, quindi, che il mero riferimento all'art. 95 inserito nella disposizione della lett. b) del comma 5 dell'art. 80 abbia – come auspicato dal Consiglio di Stato – fatto completa chiarezza sull'operatività della causa di esclusione e sui limiti della partecipazione alle gare degli imprenditori in crisi.

Le modifiche all'art. 110

Per quanto concerne l'art. 110, le modifiche sono state profonde. Come si rammenterà, la formulazione attuale della norma ha dato adito a notevoli incertezze, tanto che le stesse linee guida che Anac avrebbe dovuto adottare in attuazione della disposizione non hanno ancora visto la luce e sono state oggetto di un travagliato iter di consultazione.

La formulazione che entrerà in vigore il 15 agosto 2020, innanzitutto – recependo anche in questo caso un suggerimento del Consiglio di Stato – precisa al comma primo che l'ipotesi della prosecuzione in caso di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta e concordato preventivo, dei contratti già stipulati dalla pubblica amministrazione non è meramente residuale e relegata al



caso in cui non sia possibile procedere allo scorrimento della graduatoria per indisponibilità dei concorrenti.

Dal comma terzo viene eliminata la previsione della partecipazione alle gare da parte del curatore della procedura di liquidazione giudiziale autorizzato all'esercizio dell'impresa, restando solo il riferimento alla possibilità per il curatore di proseguire nella fase esecutiva.

Il comma quarto prevede l'applicazione alle imprese che hanno depositato la domanda di cui all'articolo 40 del codice della crisi di impresa l'applicazione dell'art. 95 del medesimo codice, di cui si è già detto al precedente paragrafo.

Sempre il comma quarto stabilisce che per la partecipazione alle procedure di affidamento di contratti pubblici tra il momento del deposito della domanda di cui al citato art. 40 ed il momento del deposito del decreto previsto dall'articolo 47 del codice della crisi di impresa (articolo che si riferisce solo all'ipotesi del concordato) è sempre necessario l'avvalimento dei requisiti di un altro soggetto. Non si precisa, tuttavia, se si tratti di quel particolare tipo di «avvalimento rinforzato» descritto al successivo comma 6 o di un avvalimento ordinario, benché appaia più verosimile la prima ipotesi.

Il comma 5 precisa che l'impresa ammessa al concordato preventivo non necessita, invece, di avvalimento di requisiti di altro soggetto.

Il comma 6 prevede che l'Anac possa subordinare la partecipazione, l'affidamento di subappalti e la stipulazione dei relativi contratti alla necessità del c.d. "avvalimento rinforzato", che implichi cioè anche l'impegno a subentrare nell'esecuzione del contratto ove l'impresa in concordato non sia più in grado di darvi regolare esecuzione, nonché nel caso di mancanza dei requisiti



aggiuntivi che Anac stessa dovrà determinare con apposite linee guida.

Rispetto alla formulazione attuale del comma 5 scompaiono sia l'inciso «sentito il giudice delegato», che aveva sollevato molte perplessità e dubbi interpretativi, che il riferimento alle irregolarità nei pagamenti delle retribuzioni dei dipendenti e dei versamenti dei contributi.

Indubbiamente le modifiche apportate rendono più chiare e applicabili le disposizioni dell'articolo.

Conclusioni

Il nuovo codice della crisi di impresa entrerà in vigore, per la quasi totalità delle disposizioni, il 15 agosto 2020. Vi sono, quindi, 18 mesi per approfondire le riflessioni sugli impatti che la nuova regolamentazione determinerà, in particolare, sull'affidamento e l'esecuzione dei contratti pubblici

Data l'importanza degli interessi in gioco, una più circostanziata meditazione andrebbe forse condotta sull'opportunità di superare definitivamente le incertezze cui si è fatto cenno, in particolare in relazione alla tematica del c.d. concordato in bianco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



GESTIONALE

Crisi d'impresa/2. Nuovo Codice in vigore dal 15 agosto 2020. Ecco le principali novità

dallo Speciale del Sole 24 Ore

Allerta preventivo da organi di controllo interno (da rafforzare, anche per le Pmi), Inps o Fisco. Arrivano gli "indicatori di allarme" per settore

22 Feb
2019

Debutta, ma in realtà sarà in vigore solo a metà dell'anno prossimo, il 15 agosto 2020, il Codice della crisi d'impresa. È destinato a sostituire la Legge fallimentare, che naturalmente è stata rivista varie volte nel corso degli anni, ma è pur sempre datata 1942.

Nel Codice confluisce una larga parte della legislazione dell'insolvenza, oggi invece frammentata tra provvedimenti diversi: per esempio, vi viene collocata tutta la disciplina del sovraindebitamento, cioè del "fallimento" del consumatore o delle piccolissime imprese. Ma vengono introdotte modifiche anche al Codice civile su un versante cruciale come quello degli organi di controllo interni delle società e della responsabilità degli amministratori.

L'ALLERTA

Decisivi Inps e Fisco

Il decreto legislativo introduce, per la prima volta, nel nostro



Peso:9-64%,10-80%,11-80%,12-80%,13-76%

ordinamento giuridico, un pacchetto di misure per favorire l'emersione tempestiva della crisi d'impresa prima dell'insolvenza conclamata. La segnalazione della situazione di difficoltà è affidata a un doppio canale, oltre che all'attivazione autonoma dell'imprenditore: uno innescato dall'intervento degli organi di controllo interno e l'altro dai creditori istituzionali, Inps e Fisco. A evitare l'arbitrio o, comunque, segnalazioni strumentali, il provvedimento affida ai dottori commercialisti la determinazione di **indici da aggiornare periodicamente** e fissa con maggiore precisione i parametri che danno luogo all'intervento dell'amministrazione finanziaria e di quella previdenziale. Prevista comunque l'esclusione delle grandi imprese, di gruppi di imprese di rilevante dimensione e società con azioni quotate, delle imprese che leggi speciali assoggettano in via esclusiva alla liquidazione coatta amministrativa, come le banche, le imprese che esercitano attività di intermediazione finanziaria e le compagnie assicuratrici.

LA PROCEDURA DI COMPOSIZIONE

Possibile l'esito giudiziale

A gestire la procedura di allerta saranno gli Organismi di composizione della crisi d'impresa (Ocri), già costituiti o in corso di costituzione, presso ogni Camera di commercio. Imposta una tempistica veloce che inizia con l'audizione del debitore e degli organi di controllo societari. La norma prevede che si procede alla loro convocazione ed audizione in via riservata e confidenziale. Le modalità di gestione devono essere dunque tali da garantire che i terzi non vengano a conoscenza della procedura, per evitare il diffondersi di inutili allarmismi.

L'istituto della composizione assistita della crisi, a differenza dell'allerta, prevede invece una forma di accordo con i creditori con la mediazione dell'Organismo di composizione. In questo contesto cade la necessità della riservatezza, ma si apre la strada, su richiesta dell'imprenditore, per misure protettive, per un periodo massimo di nove mesi, da azioni esecutive.



In entrambi i casi, quando si configura l'insolvenza anche per responsabilità del debitore, la procedura può "chiudersi" con la segnalazione al Pm per la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale.

I CONTROLLI

Più spazio per sindaci e revisori

Coerente con quanto previsto per le misure di allerta e indirizzata a rafforzare i livelli di responsabilità dei vertici aziendali, la riforma allarga l'obbligo di adozione dell'organo di controllo interno, sindaco o revisore, modificando le norme del Codice civile.

I cambiamenti allo statuto dovranno essere deliberati entro un arco di nove mesi (termine considerato congruo per consentire al nuovo assetto dei controlli di diventare operativo prima dell'entrata in vigore della parte della riforma dedicata delle misure di allerta) e sono **obbligatorî quando, per due esercizi consecutivi, è stato superato uno dei seguenti limiti:**

- 1) stato patrimoniale: due milioni di euro;
- 2) ricavi delle vendite e delle prestazioni: due milioni di euro;
- 3) dipendenti occupati in media durante l'esercizio: dieci unità.

L'obbligo di nomina dell'organo di controllo o del revisore di cui alla lettera c) del terzo comma cessa quando, per tre esercizi consecutivi, non è stato superato nessuno dei limiti.

L'obbligo dovrebbe coinvolgere, secondo le prime stime, circa 140mila società a responsabilità limitata e cooperative.

I GRUPPI

Al via una disciplina su misura

La riforma interviene su un'assenza "storica" della Legge fallimentare, quella di una disciplina della crisi d'impresa dedicata alle holding.

Così, è stato previsto lo svolgimento di una procedura unitaria per la trattazione dell'insolvenza delle diverse imprese del gruppo, individuando criteri di competenza territoriale idonei allo scopo,



precisando che, anche in caso di procedure distinte che si svolgono in sedi giudiziarie diverse, ci siano obblighi di reciproca informazione a carico degli organi di tali procedure.

È stata disciplinata la possibilità di proporre un unico ricorso sia per l'omologazione di accordi di ristrutturazione dei debiti dell'intero gruppo, sia per l'ammissione di tutte le imprese del gruppo alla procedura di concordato preventivo e per la successiva eventuale omologazione, anche con presentazione di un piano concordatario unico o di piani tra loro collegati.

Sono previsti un unico giudice delegato e un unico curatore ma distinti comitati dei creditori per ciascuna imprese del gruppo, oltre un criterio di ripartizione proporzionale dei costi della procedura tra le singole imprese del gruppo.

IL CONCORDATO

Obiettivo continuità

A venire valorizzata è soprattutto il concordato in continuità: quando cioè, con l'impresa in situazione di crisi o anche di insolvenza, la proposta prevede il superamento attraverso la prosecuzione (diretta o indiretta) dell'attività aziendale, sulla base di un adeguato piano che consenta, di salvaguardare il valore dell'impresa e, tendenzialmente, i livelli occupazionali, con il soddisfacimento dei creditori. La proposta liquidatoria è ammessa solo se essa si avvale di risorse poste a disposizione da terzi (nuova finanza) che aumentino in modo significativo le prospettive di soddisfacimento per i creditori.

Quanto allo svolgimento della procedura, senza stravolgere in modo superiore al necessario l'attuale disciplina, sono state introdotte **alcune misure di semplificazione, dirette a rendere il procedimento più snello e veloce**. Per esempio, è stata eliminata l'adunanza dei creditori e si è previsto che, nel caso in cui la proposta di concordato prevede la necessità di porre in essere operazioni societarie, quali sono le fusioni, le scissioni, le trasformazioni, l'eventuale opposizione a tali atti è proposta dai creditori nell'ambito del giudizio di omologazione.



IL CONSUMATORE

In campo un fallimento «minore»

Il Codice della crisi d'impresa ingloba anche tutta la disciplina del "fallimento" del consumatore e delle piccole imprese sotto le soglie attuali di rilevanza. A venire valorizzata è soprattutto la liberazione dai debiti, che rappresenta il vero obiettivo del soggetto destinatario della normativa, per consentirgli nuove opportunità nel mondo del lavoro, liberandolo da un peso che rischia di divenire insostenibile e di impedirgli ogni prospettiva futura.

In linea con i criteri stabiliti dalla legge delega, si è deciso di non esigere per l'ammissione alle procedure di sovraindebitamento requisiti soggettivi troppo stringenti, tenuto conto, da un lato, dell'eterogeneità dei soggetti destinatari (spesso privi di livelli culturali idonei per rendersi conto del loro progressivo sovraindebitamento), dall'altro della difficoltà di individuare puntuali criteri di merito sicuramente verificabili, a causa dell'estrema varietà delle situazioni di vita che possono essere motivo di pesanti indebitamenti, senza rischiare di generare un contenzioso dalle proporzioni difficilmente prevedibili o senza, altrimenti, finire per restringere troppo la portata dell'istituto.

GLI ACCORDI

Effetto domino

Per rendere più duttili e meglio fruibili gli accordi di ristrutturazione, che sono ormai entrati in pianta stabile e con un peso sempre più significativo nella disciplina della crisi d'impresa, sono state previste agevolazioni al momento dell'accesso sia attraverso la previsione di accordi agevolati, sia attraverso la previsione della possibilità di estenderne l'efficacia anche a creditori non aderenti appartenenti a categorie omogenee (anche diverse da quella dei creditori finanziari), mantenendo comunque fermo l'ovvio diritto di opporsi all'omologazione, se l'accordo viene raggiunto con creditori che rappresentano una rilevante percentuale (il 75%) del totale dei crediti appartenenti alla



medesima categoria e se l'accordo prevede la prosecuzione dell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

Allineata poi la disciplina della bancarotta negli accordi di ristrutturazione che saranno approvati senza assenso del Fisco.

In coerenza con quanto previsto per il concordato preventivo, si è previsto che, in caso di società con soci illimitatamente responsabili, gli effetti degli accordi si estendono anche a loro.

I PROFESSIONISTI

Albo aperto ai consulenti

Viene istituito l'Albo dei soggetti, anche in forma societaria o associata, dal quale l'autorità giudiziaria individuerà i professionisti chiamati all'incarico di curatore, commissario giudiziale o liquidatore. All'Albo saranno iscritti "di diritto" avvocati e dottori commercialisti in grado di documentare di avere svolto un incarico in almeno quattro procedure nell'ultimo quadriennio.

La nomina è fatta dall'autorità giudiziaria tenuto conto delle risultanze dei rapporti riepilogativi periodici e finali redatti dai soggetti incaricati e degli incarichi in corso, in modo da assicurare che il professionista nominato abbia realmente il tempo per dedicarsi al nuovo incarico.

Le nomine devono essere effettuate secondo criteri di trasparenza e rotazione nell'assegnazione degli incarichi.

Con l'ultimissima modifica introdotta nel testo, l'Albo è stato parzialmente aperto all'ingresso dei consulenti del lavoro, che potranno essere chiamati a svolgere gli incarichi in tutte le procedure nei quali sono presenti dipendenti e quindi, soprattutto, nei concordati preventivi in continuità aziendale

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Precisazioni del Consiglio di stato sullo schema dell'Anac

Consultazioni di mercato solo per appalti innovativi

Le consultazioni preliminari di mercato, propedeutiche alla pubblicazione del bando di gara, sono ammesse soltanto per appalti innovativi; la consultazione deve seguire l'avvenuta programmazione dell'intervento. Sono queste le precisazioni che il Consiglio di stato ha fornito con il parere n. 445/2019 del 14 febbraio 2019 in merito allo schema di linee guida dell'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) recanti: «Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato» volte a indicare quale sia l'ambito di applicazione e di funzionamento dell'istituto disciplinato dall'articolo 66 del codice dei contratti pubblici. Non solo ma anche a chiarirne le modalità di svolgimento e a fornire indicazioni sul rapporto tra procedimento di consultazione preliminare e quello di scelta del contraente.

Sullo scopo dello strumento (che trova la sua fonte a livello europeo nell'articolo 40 della direttiva 2014/24 e nell'ottavo «considerando» della stessa direttiva, i giudici di Palazzo Spada premettono che si tratta di istituto finalizzato ad «avviare un dialogo informale con gli operatori economici e con soggetti comunque esperti dello specifico settore di mercato al quale si rivolge l'appalto prima dell'indizione di una procedura di affidamento, così individuando le soluzioni tecniche in grado di soddisfare al meglio i fabbisogni della stazione appaltante».

Non dovendo, però, essere utilizzato ad ampio raggio, vista la finalità particolare, il parere delimita l'ambito di applicazione oggettivo alle «ipotesi in cui è presente un certo tasso di novità escludendo gli appalti di routine e quelli relativi a prestazioni standard perché questi ultimi casi si pongono in palese contrasto con la finalità dell'istituto».

Dal punto di vista dell'operatore econo-

mico che vi partecipa, il Consiglio di stato ha rammentato che la giurisprudenza ha chiarito che l'istituto delle consultazioni preliminari di mercato è una semplice pre-fase di gara, non finalizzata all'aggiudicazione di alcun contratto; di norma il soggetto che partecipa alle consultazioni ex art. 66 del codice «non è titolare di una posizione differenziata in relazione alla successiva eventuale fase di gara, proprio in ragione dell'autonomia delle due fasi, e la partecipazione ad essa non costituisce condizione di accesso alla successiva gara, anzi, in alcuni casi, può risolversi nella successiva incapacità a contrarre con l'amministrazione aggiudicatrice, ai sensi del successivo art. 67 del codice dei contratti pubblici», cioè la norma sui «conflitti di interesse».

Sul momento in cui si può effettuare la consultazione preliminare, il parere dà atto che l'Anac ha previsto che la consultazione preliminare è riferita alla singola procedura selettiva e di regola, ma non sempre, è svolta dopo la programmazione.

Il Consiglio di stato nota, tuttavia, l'inciso «di regola» «non esclude la possibilità, per la stazione appaltante, di anticipare tale momento ove sussistano specifiche motivazioni».

Per il Consiglio di stato, invece, la naturale collocazione dell'istituto è nella fase successiva alla programmazione, anche per evitare che si possa influire, in modo più o meno trasparente, proprio sull'atto di programmazione che, come è noto, è cruciale per la successiva attività della stazione appaltante. Per tale ragione è opportuno che l'Anac valuti la possibilità di sopprimere l'inciso «di regola».

— © Riproduzione riservata —



Peso: 28%

Le criticità in materia di infrastrutture segnalate dal procuratore generale della Corte dei conti

Opere lente, colpa della p.a.

Poca tempestività. Lavori di qualità inferiore a quella pagata

Pagina a cura
DI ANDREA MASCOLINI

Carenze infrastrutturali, ritardi nel rispetto dei tempi di realizzazione; mancata definizione degli obiettivi di interesse pubblico in caso di affidamento della progettazione all'esterno; insufficienti asseverazioni dei progetti. Sono questi alcuni dei punti segnalati il 15 febbraio scorso dal procuratore generale della Corte dei conti, Alberto Avoli, in occasione dell'inaugurazione dell'anno giudiziario 2019.

Il procuratore generale ha toccato nel suo discorso inaugurale alcuni profili legati al funzionamento del settore dei lavori pubblici partendo innanzitutto dal problema della carenza di infrastrutture che affligge il nostro paese: «Si tratta di una realtà incontrovertibile», ha detto Avoli, «che incide negativamente anche sulla qualità della vita dei cittadini: i trasporti, la viabilità, le reti di comunicazione, i sistemi portuali, la raccolta e la valorizzazione reddituale dei rifiuti, la sicurezza del lavoro, la manutenzione idrogeologica del territorio sono questi alcuni dei principali settori di sofferenza».

In prospettiva, peraltro, è difficile che si possa risolvere il problema perché «la mancanza di congrui investimenti rischia di accrescere

ulteriormente il gap, non solo facendo perdere competitività all'Italia ma determinando anche un peggioramento delle condizioni sociali delle comunità».

Scendendo nel dettaglio delle criticità, il procuratore, ha messo in evidenza la notevole frequenza delle indagini che interessano il settore che hanno avuto ad oggetto «irregolarità nelle gare e mancanza di ricorso alle procedure ad evidenza pubblica, soprattutto in sede di rinnovo o proroga del contratto di appalto, con conseguenti danni da violazione degli obblighi di concorrenza». Altri problemi, ha detto Avoli, si sono riscontrati, sempre in sede giudiziaria, rispetto ad «opere pubbliche e forniture di qualità inferiore a quella prevista e pagata, modifiche progettuali inutili ed irrazionali, certificazione di lavori mai effettuati».

Esiste, poi, una costante rilevata in tutti gli interventi, cioè il ritardo e il mancato rispetto della tempistica prevista negli atti di gara e questo «dal più piccolo allestimento dell'arredo urbano in un giardino alla realizzazione di una strada».

Per Avoli la ragione di questo fenomeno generalizzato risiede nella difficoltà dell'amministrazione a progettare e realizzare gli interventi con la doverosa tempestività che

si accompagna anche alla «incapacità di definire le modalità ed i costi di gestione dell'opera una volta realizzata».

Un discorso a parte meritano gli investimenti per interventi non conclusi, ovvero per opere pubbliche realizzate e mai utilizzate, le cosiddette «opere incompiute che, una volta progettate, appaltate e magari anche cantierate, vengono abbandonate a sé stesse, dimenticate per semplice incuria, per errate valutazioni progettuali, per lunghi contenziosi con gli appaltatori, per sopravvenute interruzioni delle linee di finanziamento».

Nel discorso di Avoli viene poi toccato il tema delle progettazioni affidate all'esterno della pubblica amministrazione che ha evidenziato, nell'analisi fatta dalla Corte dei conti, un preoccupante fenomeno che vede, nel conferimento dell'incarico, l'amministrazione particolarmente carente nella definizione dei parametri e degli obiettivi di interesse pubblico che vuole raggiungere. A questo fenomeno si aggiunge quello, sentito soprattutto per le opere oggetto di finanza di progetto, della assenza di «un'attenta opera di asseverazione accompagnata da un'opportuna analisi costi-benefici, proiettata nel tempo e basata sulla valorizzazione di tutti i fattori necessari, economici, finanziari e sociali».



Peso: 35%

CASA FISCO IMMOBILIARE

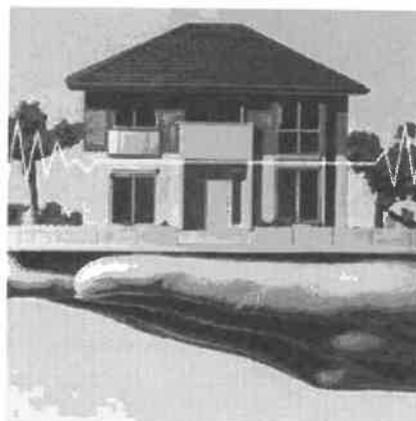
Sismabonus anche sugli interventi di manutenzione ordinaria

Massimo Frontera

La nuova guida delle Entrate spiega che l'intervento di categoria superiore "assorbe" quelli di categoria inferiore ad essi collegati

22 Feb
2019

«Anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017). La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera». L'indicazione si legge nell'ultimo aggiornamento della guida dell'Agenzia delle Entrate sul Sismabonus. La guida ricorda che per il beneficio fiscale si applica sulle spese sostenute tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 fino a una spesa massima di 96mila euro, recuperabile in cinque anni. La detrazione base del



Peso:41-53%,42-52%

50% sale al 70% se l'intervento consegue il passaggio a una classe di rischio inferiore a quella di partenza, e sale all'80% se l'intervento consegue due classi di rischio inferiore. Allo stesso modo, per l'intervento sulle parti comuni dell'immobile, lo sgravio passa, rispettivamente al 75% e all'85 per cento. In questo caso la detrazione va calcolata su un ammontare delle spese di max 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio (e va ripartita in cinque quote annuali di pari importo).

Il sismabonus del 75%-85% (a seconda della diversa classe di rischio) può anche essere lucrato attraverso l'acquisto di case antisismiche. Per usufruire della detrazione, la guida ricorda che gli immobili devono trovarsi in una zona classificata a rischio sismico 1. Inoltre la casa deve far parte di un edificio demolito e ricostruito per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio (se le norme urbanistiche in vigore la consentono). Infine, è necessario che i lavori siano stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che vendono l'immobile entro 18 mesi dal termine dei lavori.

LA GUIDA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SUL SISMABONUS

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso:41-53%,42-52%

L'invio di dati all'Enea slitta al 1° aprile 2019

PER I LAVORI EDILIZI

Altra proroga per l'invio della comunicazione all'Enea sui dati relativi al risparmio energetico realizzato con interventi edilizi.

Si tratta dei lavori di manutenzione, recupero e ristrutturazione ma anche di quelli per il risparmio energetico "non qualificato", per i quali la detrazione fiscale è del 50% delle spese. La data di invio della comunicazione (che va fatta direttamente online sul portale www.ristrutturazioni2018.enea.it),

era già slittata dal 19 al 21 febbraio e

ora è stata fissata al 1° aprile 2019 (lo ha comunicato ieri Enea).

La comunicazione riguarda tutti gli interventi effettuati nel 2018, mentre i dati relativi ai nuovi lavori (cioè quelli ultimati dal 1° gennaio 2019 in poi) vanno inviati entro 90 giorni dalla conclusione degli interventi stessi.

Sempre entro 90 giorni dalla fine dei lavori si effettua anche la comunicazione dei dati relativi agli interventi di risparmio energetico qualificato (detrazione del 65%) al portale <https://finanziaria2018.enea.it>.



Peso: 4%

Norme & Tributi

La vendita dell'immobile da demolire non è cessione d'area edificabile

CASSAZIONE

Riqualificazione immotivata se si basa sull'intenzione di abbattere l'edificio

Al venditore non si applica la tassazione della plusvalenza

Laura Ambrosi

L'agenzia delle Entrate non può riqualificare la cessione dell'immobile da demolire in cessione di area edificabile: la norma individua tassativamente le ipotesi da assoggettare ad imposizione e non consente alcuna interpretazione. Ad affermarlo è la Corte di cassazione con la sentenza 5088 depositata ieri.

Una contribuente cedeva a una società immobiliare un edificio vetusto

adibito a propria abitazione. Secondo l'accordo, il pagamento doveva avvenire con la permuta di due appartamenti che l'acquirente avrebbe realizzato dalla demolizione e ricostruzione dell'immobile. L'Ufficio riqualificava il trasferimento come cessione di terreno edificabile perché era chiaro l'intento di abbattere l'immobile e

quindi il "corrispettivo" pattuito individuava la capacità edificatoria dell'area. Da qui la tassazione della plusvalenza per cessione di terreno edificabile ex articolo 67 del Tuir.

La contribuente impugnava il provvedimento rilevando che oggetto della cessione era un fabbricato e non un'area. La Ctp respingeva il gravame, ma la decisione veniva riformata in appello. L'Agenzia ricorreva così in Cassazione, lamentando, in sintesi, l'errata interpretazione della norma.

I giudici di legittimità hanno rilevato la necessità di un preliminare esame dell'articolo 67 del Tuir, ossia se sia possibile considerare la vendita di area già edificata quale cessione di terreno a fronte di una riqualificazione presuntiva dell'amministrazione.

Secondo la Cassazione, la norma è stata modificata con la legge 413/91 assoggettando a tassazione la plusvalenza di terreni divenuti edificabili. Ciò che rileva, quindi, è la destinazione edificatoria originariamente conferita all'area "non edificata" e non quella ripristinata, conseguente all'intervento eseguito sull'area "già edificata". Perciò la demolizione e successiva ricostruzione eseguita dal nuovo acquirente, sebbene con consistente ampliamento della volumetria, non autorizza l'Ufficio ad una riqualificazione dell'oggetto della cessione: la realizzazione, infatti, è futura rispetto alla compravendita, poi-

ché si tratta di opere rimesse alla potestà di un soggetto diverso da chi deve subire la tassazione. L'articolo 67 del Tuir, secondo i giudici, non attribuisce alcuna rilevanza all'intenzione delle parti ovvero ai motivi che hanno giustificato l'accordo di cessione. La Suprema corte precisa altresì che si tratta di una norma eccezionale che non ammette interpretazione analogica.

Sono stati così affermati i seguenti principi:

- la distinzione fra edificato e non ancora edificato è alternativa e non ammette terze soluzioni;
- la cessione di un edificio non può essere riqualificata quale cessione del terreno edificabile neppure se l'edificio non assorbe integralmente la volumetria del lotto su cui insiste;
- la pattuizione di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non si può riqualificare come cessione di terreno edificabile;
- il potere generale dell'amministrazione di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione di carattere tassativo del legislatore, che nella specie ha previsto due regimi fiscali differenti per la cessione di edifici e di terreni edificabili.

I PRINCIPI ESPRESSI

- La distinzione fra edificato e non ancora edificato è alternativa e non ammette terze soluzioni
- La cessione di un edificio non può essere riqualificata quale cessione del terreno edificabile neppure se l'edificio non assorbe integralmente la volumetria
- La pattuizione di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile
- La riqualificazione è limitata dal fatto che il legislatore ha indicato tassativamente due regimi fiscali differenti per la cessione di edifici e di terreni edificabili



Peso: 17%

Per l'edificabilità di un'area conta il Prg

La Cassazione, con l'ordinanza n. 4072 del 12/02/2019, ha chiarito i presupposti di legittimità degli accertamenti Ici di maggior valore su terreni edificabili. Nella specie, una società proponeva ricorso avverso l'avviso con il quale il comune, in relazione ad un terreno edificabile, aveva elevato la base imponibile dell'Ici. La contribuente aveva versato la prima rata dell'Ici sulla base del valore agricolo di euro 1.652.662,08 e, dopo la stipula della convenzione urbanistica e la sottoscrizione del piano di lottizzazione, aveva versato l'Ici a conguaglio sulla base del maggior valore di euro 9.438.315,65, considerata la sopravvenuta edificabilità del terreno. Il comune aveva tuttavia notificato avviso di accertamento, con cui rideterminava la base imponibile in euro 10.439.955,00. La Commissione tributaria provinciale rigettava il ricorso e la Commissione tributaria regionale accoglieva parzialmente l'appello del contribuente, sul rilievo che il terreno era divenuto potenzialmente edificabile solo dopo la stipula della convenzione e la sottoscrizione del piano di lottizzazione, laddove comunque, anche dopo la stipula di detta convenzione, il terreno non era prontamente edificabile, dovendosi quindi applicare la riduzione del valore determinato dal comune.

Avverso la sentenza della commissione tributaria regionale il comune proponeva ricorso per Cassazione, sostenendo, per quanto di interesse, che ciò che rilevava ai fini della determinazione del valore era solo la circostanza della previsione dell'edificabilità da parte del piano regolatore generale, essendo ininfluenza la mancata adozione di strumenti attuativi. Secondo la Corte, la censura era fondata. Evidenza infatti la Cas-

azione che, in tema Ici, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.

L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo ius aedificandi, o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo, senza che ciò comporti il diritto al rimborso per gli anni pregressi.

La Commissione tributaria regionale aveva quindi errato nell'affermare che, fino alla stipula della convenzione urbanistica, al terreno poteva essere riconosciuto il valore agricolo, dovendo invece tale valore essere determinato sulla base dell'edificabilità attribuita dal piano regolatore generale e commisurato al tempo occorrente per pervenire alla possibilità di concreto sfruttamento edificatorio.

Giovambattista Palumbo



Peso: 24%

Per gli immobili in costruzione preliminare solo con il notaio

COMPRAVENDITE

Se il titolo abilitativo edilizio è presentato o richiesto dopo il 16 marzo

Dalla promessa di acquisto alla stesura del preliminare, più spazio ai notai nella compravendita di immobili da costruire. Il nuovo Codice della crisi d'impresa impone infatti che tutti gli atti relativi al trasferimento di proprietà di edifici non ancora costruiti debbano essere «stipulati per atto pubblico o

per scrittura privata autenticata». E dunque davanti al notaio non essendo più sufficiente utilizzare, come ora spesso accade, la forma della scrittura privata non autenticata. Questo nuovo obbligo, che ha l'obiettivo di tutelare ulteriormente l'acquirente, riguarda gli immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio è richiesto a partire dal prossimo 16 marzo. L'eventuale mancato rispetto non fa scattare sanzioni, ma può determinare la nullità del contratto.

Angelo Busani a pag. 23

Contratto preliminare dal notaio per gli immobili in costruzione

EDILIZIA

Il Dlgs 14/2019 prevede l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata

L'imperatività della norma indica che i contratti in forma diversa sono nulli

Angelo Busani

Nuove regole per le compravendite di "immobili da costruire", vale a dire i contratti aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni) per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

Infatti, il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, recato dal

decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, comporta alcune importanti innovazioni in questo delicato ambito, disciplinato dal Dlgs 20 giugno 2005, n. 122 il quale viene ap-

punto modificato dal Codice della crisi d'impresa (articoli 389-391)

Queste nuove norme divengono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/05) ai contratti aventi a oggetto "immobili da costruire" per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (vale a dire il trentesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta ufficiale del Codice sulla crisi d'impresa che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019: articolo 389, comma 1).

È stato anzitutto modificato l'articolo 6 del Dlgs 122/05, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che ... sia comunque diretto al successivo acquisto in capo a una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico

o per scrittura privata autenticata». L'innovazione apportata dalla norma consiste nel fatto che la legge attualmente vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata.

La legge non reca un'espressa sanzione per la violazione di questa prescrizione formale: si devono applicare, pertanto, le previsioni "generali": vale a dire (dato che l'imperatività della norma è fuori discussione, in quanto il legislatore ricorre al verbo «devono») l'articolo 1418, comma 1 del Codice civile, per il quale è nullo il



Peso: 1-5%, 23-22%

contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325, n. 4), 1350, n. 13) e 1418, comma 2, del Codice civile, per i quali sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. La nullità in questione è "assoluta": è insanabile (articolo 1423 del Codice civile), l'azione è imprescrittibile (articolo 1422 del Codice civile), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile). La prescrizione di forma in commento, per il "principio di simmetria delle forme" che vige nel nostro ordinamento, compor-

ta che per atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, debbano essere redatte anche la proposta e l'accettazione finalizzate alla stipula dei contratti in questione (e la modulistica delle agenzie va fuorilegge) nonché la procura che sia rilasciata in vista di essi.

Le regole

1

L'OBBLIGO

Il decreto legislativo 122/2005 dispone che in sede di stipula di un contratto preliminare avente a oggetto un "edificio da costruire", il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto (che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente) a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote dall'acquirente prima del contratto definitivo. Per "edificio da costruire" si intende quello per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata e si trovi in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità

2

FIDEIUSSIONI E POLIZZE

La fideiussione che il costruttore deve consegnare al promissario acquirente deve essere rilasciata da una banca o da una compagnia di assicurazione. La fideiussione può essere escussa se il costruttore versa in una "situazione di crisi" o se, al momento del contratto definitivo, si rende inadempiente all'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio. C'è situazione di crisi: a) se l'edificio è oggetto di pignoramento; b) se viene pubblicata una sentenza dichiarativa di fallimento del costruttore; c) se è presentata una domanda di ammissione del costruttore alla procedura di concordato preventivo



Peso:1-5%,23-22%

CASA FISCO IMMOBILIARE

Bonus e permessi: per i lavori titoli abilitativi a misura di trasformazione

Guido Inzaghi

Dalla Cila al permesso di costruire: ecco come orientarsi in base al progetto da realizzare

21 Feb
2019

La disciplina edilizia non primeggia per semplicità e coerenza d'insieme, ma il lavoro di semplificazione sta cominciando a dare i suoi frutti. Il Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/01, come da ultimo modificato dal decreto Scia 2 Dlgs 222/16), ordina l'attività costruttiva in diversi regimi assertivi a seconda della tipologia di intervento:

- attività edilizia libera e comunicazione di inizio lavori (articolo 6);
- comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila, articolo 6-bis);
- segnalazione certificata di inizio attività semplice e in alternativa al permesso di costruire (articoli 22 e 23);
- permesso di costruire (articolo 10).

A fronte della babele di schemi procedurali potenzialmente utilizzabili, un aiuto nell'individuazione del regime applicabile a ciascuna categoria di intervento arriva dalla Tabella A del decreto Scia 2 (Dlgs 222/2016), strumento solamente orientativo ma non per questo meno utile. Si parte

dunque dagli interventi che, in realtà, non necessitano di alcun titolo abilitativo, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e a tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Sono le opere elencate all'articolo 6 del Dpr 380/01, come recentemente compendiate in via non esaustiva dal "Glossario edilizia



Peso: 1-73%, 26-94%

libera".

Quando l'intervento edilizio comporta un'incisività urbanistica di maggior rilievo, è necessario presentare o richiedere un titolo abilitativo (Cil, Cila, Scia, Scia alternativa o permesso di costruire), secondo il principio per cui al crescere del grado di trasformazione del territorio si accompagna un maggior coinvolgimento della Pa.

La Cil e la Cila

I titoli abilitativi più semplici, sia per quanto concerne il tipo di opere interessate sia per l'iter burocratico di presentazione, sono il binomio composto da Cil e Cila. Secondo l'impostazione del Dpr 380/01, per il solo caso di opere temporanee (che vengono rimosse entro 90 giorni) è sufficiente la presentazione di una Cil.

Nei fatti si tratta di una semplice comunicazione all'amministrazione comunale, anche telematica, finalizzata a monitorare l'effettiva casualità dell'opera. Al contrario, la Cila si definisce solo per sottrazione: dev'essere presentata in tutti i casi di opere con un impatto urbanistico maggiore rispetto a quelle oggetto della disciplina dell'attività edilizia libera (elencate nell'articolo 6 Dpr 380/01), ma, al contempo, non di tale intensità da integrare i requisiti trasformativi del regime Scia o del permesso di costruire.

L'elemento in più richiesto per la Cila è invece l'attestazione da parte di un tecnico abilitato circa la conformità urbanistica ed edilizia dei lavori in progetto, pena l'applicazione di una sanzione pari a mille euro (irrogata in misura ridotta se effettuata spontaneamente).

La Scia

La Scia, disciplinata dall'articolo 22 del Dpr 380/01, nell'architettura disegnata dalla riforma Madia fa la parte del leone: applicabile fino alla ristrutturazione edilizia cosiddetta "leggera" (opere di trasformazione dell'organismo edilizio che non comportano un aumento di volume, una modifica dei prospetti dell'edificio, un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, se l'immobile è situato nel centro storico, o una modifica della sagoma nel caso di edifici vincolati), ricomprende tutti i casi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo aventi a



Peso:1-73%,26-94%

oggetto parti strutturali dell'edificio. Presentata la Scia si può dare il via ai lavori.



Peso:1-73%,26-94%

21 Feb 2019

Fondo Imu-Tasi a 1.825 Comuni: 110 milioni su 300 alla spesa corrente

di Anna Guiducci e Patrizia Ruffini

Con la legge di conversione del decreto semplificazioni (legge 12/2019) il fondo Imu-Tasi si scinde in due. Gli enti che avevano approvato il bilancio di previsione 2019 entro fine anno dovranno dunque procedere a variare i propri atti di programmazione al fine di dare evidenza delle due quote di contributo.

La prima quota, pari complessivamente a 190 milioni per le annualità 2019/2033, era già stata prevista nella legge di bilancio 2019 e può essere iscritta per l'importo pari al 66,67% di quanto assegnato nel 2018. Queste risorse hanno però una destinazione vincolata. Devono infatti essere impiegate per il finanziamento dei piani di sicurezza a valenza pluriennale finalizzati alla manutenzione di strade e delle scuole e altre strutture di proprietà comunale. Sparisce la parte relativa all'obbligo di monitoraggio delle opere pubbliche, per cui viene via il vincolo al finanziamento delle spese in conto capitale. Le spese relative ai piani di sicurezza devono essere liquidate o liquidabili entro il 31 dicembre di ogni anno.

La restante quota, aggiunta con il decreto semplificazioni per complessivi 110 milioni, sarà ripartita tra tutti gli enti nella misura del 33,33% di quanto previsto nel 2018 e non avrà alcun vincolo di destinazione. Potrà però essere stanziata solo per l'annualità 2019.

Proprio ieri, in attesa che si perfezionino i decreti di approvazione, la direzione centrale del Dipartimento per la finanza locale del Viminale ha anticipato la ripartizione del contributo compensativo tra 1.825 Comuni delle regioni a statuto ordinario e delle regioni a statuto speciale Friuli Venezia Giulia, Siciliana e Sardegna, pari complessivamente a 110 milioni di euro, per l'anno 2019 e di quello pari complessivamente a 190 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2019 al 2033.

Contributi per la videosorveglianza

Fra le novità per il bilancio 2019 anche l'incremento di 20 milioni delle risorse destinate all'installazione di sistemi di videosorveglianza da parte dei Comuni che raggiunge così lo stanziamento di 45 milioni. L'installazione dei sistemi di videosorveglianza è finalizzata a potenziare gli interventi in materia di sicurezza urbana per la realizzazione degli obiettivi del decreto legge 14/2017.

Un ulteriore intervento del decreto semplificazioni ha prorogato al 30 dicembre (era il 15 dicembre) il termine per il rimborso delle anticipazioni di liquidità ottenute dagli enti per il pagamento dei debiti di fine 2018.

Meno immediati sono invece gli effetti della costituzione del tavolo tecnico-politico per la formulazione di proposte per la ristrutturazione del debito gravante sugli enti locali, senza maggiori oneri per la finanza pubblica.

Incide solo sull'ultima annualità del bilancio (2021) poi la norma che consente l'utilizzo delle alienazioni per finanziare quote capitale dei mutui, senza i vincoli temporali prima previsti solo per il triennio 2018-20.

Stralcio dei crediti fino a mille euro

Una novità rilevante per il rendiconto 2018 è la norma del decreto semplificazioni che consente agli enti locali di ripartire l'eventuale disavanzo derivante dallo stralcio dei crediti fino a mille euro in un numero massimo di 5 annualità, a quote costanti. L'importo del disavanzo oggetto del ripiano in questione non potrà essere superiore ai residui attivi cancellati al netto degli



Peso:1-100%,1-100%

accantonamenti Fondo crediti di dubbia esigibilità nel risultato di amministrazione. Lo stralcio dei crediti in questione è quello disposto ai sensi dell'articolo 4 del Dl 119/2018 (Dl fiscale) che ha stabilito l'annullamento automatico dei debiti tributari fino a mille euro (compreso capitale, interessi e sanzioni) risultanti dai singoli carichi affidati agli agenti della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2010. La norma, rileva Anci, consente di assorbire in modo più sostenibile gli eventuali disavanzi che potrebbero emergere dall'abolizione dei crediti esattoriali di minor importo.

Contabilità economico-patrimoniale

L'assenza di novità, infine, in tema di contabilità economico-patrimoniale, consente di confermare per tutti gli enti l'obbligo di adottare con il rendiconto 2018 il principio contabile allegato 4/3 al Dlgs 118/2011 e di approvare, insieme al conto del bilancio e relativi allegati, il conto economico e lo stato patrimoniale. Gli enti con meno di cinquemila abitanti che nel 2017 si sono avvalsi della facoltà di rinviare l'applicazione al 2018 devono anche effettuare le operazioni connesse con la riapertura dei conti economico-patrimoniali al 1 gennaio 2018. La semplificazione approvata per i comuni con meno di cinquemila abitanti riguarda solo il bilancio consolidato.



Anticipazioni sblocca-debiti, dubbi sulla competenza

Sulle anticipazioni sblocca-pagamenti la richiesta rimane un rebus. A poco più di una settimana dalla scadenza, vi sono ancora notevoli dubbi su quale sia l'iter amministrativo corretto da seguire, in particolare per quanto concerne l'organo competente.

In base all'art. 1, commi 849 e seguenti della legge 145/2018, gli enti locali hanno la possibilità di richiedere a Cassa depositi e prestiti, ovvero a banche ed altre istituzioni finanziarie, anticipazioni di liquidità da destinare al pagamento di debiti, certi, liquidi ed esigibili, maturati alla data del 31 dicembre 2018, relativi a somministrazioni, forniture, appalti e a obbligazioni per prestazioni professionali.

Le richieste (che non possono superare il limite di 3/12 delle entrate correnti accertate come da rendiconto 2017) dovranno essere presentate entro il 28 febbraio 2019, corredate da un'apposita dichiarazione sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente richiedente, contenente l'elenco dei debiti da pagare con l'anticipazione; per il pagamento di debiti fuori bilancio, occorre procedere preliminarmente al riconoscimento. Trattandosi di un'operazione di mera cassa che non costituisce indebitamento (per espressa previsione del comma 851, anche se deve essere garantita da delegazione di pagamento), essa dovrebbe rientrare nelle prerogative della Giunta e non, anche a mente dell'art. 42 del Tuel, del Consiglio. Tuttavia,

la Cdp, nella circolare n. 1292/2019, ha previsto l'obbligo di produrre una delibera consiliare di autorizzazione. E qui iniziano i dubbi: ad esempio, vista l'urgenza, è possibile un intervento giuntale (salvo ratifica) ai sensi dell'art. 175, comma 4, del Tuel? A nostro avviso sì, fermo restando che, laddove la richiesta sia presentata ad un soggetto diverso da Cdp, è possibile verificare la fattibilità di una richiesta di giunta.



Peso: 29%

Ovviamente, radicare la competenza in capo all'organo consiliare impone di valutare la necessità di acquisire il parere dell'organo di revisione economico-finanziaria, anche se la tesi negativa pare più conforme al tenore dell'art. 239 del Tuel. Occorre comunque prestare attenzione nella definizione dei criteri di scelta delle fatture da includere nella richiesta, al fine di evitare successive contestazioni da parte dei creditori esclusi.

Altro dubbio riguarda l'Iva, visto che gli elenchi scaricabili dalla piattaforma per la certificazione dei crediti includono (almeno per la fatture split) solo l'imponibile, ma l'anticipazione dovrebbe essere comunque erogata per l'importo lordo.

Matteo Barbero



Peso:29%

CASA FISCO IMMOBILIARE

Sismabonus/1. La ristrutturazione con permesso (invece che Scia) perde lo sgravio

Massimo Frontera

Nessuna tolleranza dell'Agenzia delle Entrate per la tardiva - anche se giustificata - presentazione dell'asseverazione

20 Feb
2019

Uno sfortunato contribuente di Macerata è incappato nel semaforo rosso dell'Agenzia delle Entrate che - con la risposta n.64 pubblicata ieri - nega la possibilità di beneficiare del sismabonus in mancanza della presentazione della asseverazione del progettista oltre il termine previsto dalla norma. Va subito precisato che nel caso in questione, la tardiva presentazione dell'asseverazione ha una sua giustificazione.



Il comune infatti ha imposto al promotore l'ottenimento del permesso edilizio - in luogo della Scia - in quanto l'intervento prevedeva anche una parziale modifica della destinazione d'uso (del primo piano, da abitativo a commerciale).

Come spiega l'istante nella richiesta di parere, «l'asseverazione prevista dalla norma per l'accesso alla detrazione non è stata allegata alla presentazione del permesso a costruire in comune (i lavori sono, infatti, iniziati solo per la parte non strutturale, in attesa del sopracitato deposito). Ciò in quanto essendo il permesso a costruire un titolo non immediatamente abilitativo



Peso:1-100%,1-100%

ma subordinato al rilascio della concessione comunale, che potrebbe anche non avvenire, è prassi consolidata effettuare i calcoli strutturali solo nel caso in cui la pratica viene autorizzata dal comune».

L'agenzia delle Entrate esclude senza possibilità di appello la possibilità di beneficiare dello sgravio in assenza della asseverazione o, comunque, con una presentazione tardiva, essendo questo vincolo espressamente richiesto da una norma (Dm Infrastrutture 28 febbraio 2017, n.58). «Sulla base delle richiamate disposizioni - conclude la risposta n.64 - deve, ritenersi, dunque, che, nel caso in esame, la non contestuale/tardiva allegazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione non consente l'ottenimento dei benefici fiscali».

LA RISPOSTA N.64 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dati all'Enea entro il 21/2 Una corsa a ostacoli

Sito offline, disagi tecnici e complessità compilative segnano l'invio del ridefinito modello Enea che dal 2018 riguarderà anche ristrutturazioni e bonus mobili e la cui scadenza è prevista entro domani 21 febbraio.

A partire dal 2018 infatti l'adempimento è previsto non solo per gli interventi relativi al c.d. ecobonus ma anche per quelli di efficientemente energetico conseguenti a lavori di ristrutturazione ed anche per la parte elettrodomestici detraibili in diretta conseguenza della fruizione del bonus mobili. Se da un punto di vista gestionale, la comunicazione all'Enea per l'ecobonus risulta adempimento complesso mettendo il contribuente di fronte a dati poco gestibili senza specifiche competenze tecniche come indicazione di trasmittanze, kilowatt, consumi caldaia condominiale e risparmio energetico stimato, la parte «ristrutturazioni ed elettrodomestici» risulta invece più snella e con meno dati da indicare alcuni dei quali peraltro facoltativi. L'invio della comunicazione all'Enea è di fatto vincolante per la l'ottenimento dell'ecobonus, lo stesso non si può dire in relazione alla parte ex 16-bis tur del risparmio energetico, dove l'adempimento sembra essere più di rilevanza statistica e di monitoraggio. Dal punto di vista meramente operativo, la «nuova» comunicazione Enea segue la stessa procedura di quella prevista per l'ecobonus, con obbligo di invio entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo ma, in questa fase di prima applicazione, essendo stato messo a disposizione per i contribuenti il compilativo online solo alla fine del 2018, per gli interventi terminati tra il 1° gennaio 2018 e il 21 novembre 2018 l'invio è stato (necessariamente) posticipato con scadenza fissata al 21 febbraio.

Secondo quanto disposto dalla norma dunque andranno inviati tramite specifica comunicazione all'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea), non solo gli interventi relativi all'efficientamento energetico degli edifici (il cosiddetto ecobonus), ma anche quelli finalizzati al risparmio energetico realizzato in assenza di opere edilizie propriamente dette come l'installazione/sostituzione di caloriferi e condizionatori ed anche quello conseguente l'acquisto di elettrodomestici classe A+ (il c.d. Bonus mobili).

Giuliano Mandolesi

— © Riproduzione riservata —



Peso: 17%

RISTRUTTURARE LA CASA

01 LA MANUTENZIONE

Prorogato il bonus ristrutturazione: aliquota al 50%

di Marco Zandonà

La legge di Bilancio 2019 ha prorogato sino al 31 dicembre 2019 la detrazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie che consente di detrarre il 50% delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2019 per interventi di recupero eseguiti su abitazioni e pertinenze, entro il limite di 96mila euro. La proroga a tutto il 2019 riguarda anche la detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di

edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96mila euro) e la detrazione del 50% per l'acquisto o realizzazione di box pertinenti alle abitazioni.

A partire dal 1° gennaio 2020 la detrazione sarà fruibile nella misura del 36% su un ammontare di spesa non superiore a 48mila euro per unità immobiliare. Questa, infatti, è la misura prevista a regime dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86. L'agevolazione spetta sia per le spese relative a lavori eseguiti su singole unità immobiliari, che per quelle eseguite su parti comuni con-

dominiali e comprende anche le spese di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie. Confermate le modalità applicative in vigore inclusa l'ultima novità della legge di Bilancio 2018 in merito all'introduzione dell'obbligo di comunicazione all'Enea delle informazioni sugli interventi di ristrutturazione edilizia agevolati con la detrazione Irpef del 50% che comportino una riduzione dei consumi energetici o l'uso di fonti rinnovabili di energia.

I paragrafi

1. La detrazione del 50% si applica per gli interventi di recupero edilizio eseguiti su case, pertinenze e parti comuni condominiali
2. La detrazione compete: al proprietario dell'abitazione o al titolare di diritto reale di godimento; al detentore; al familiare convivente con questi soggetti
3. A partire da 1° gennaio 2018 è necessario inviare una speciale comunicazione all'Enea se sia stata richiesta la detrazione per intervento di risparmio energetico
4. In presenza di prosecuzione nel 2019 di lavori iniziati nel 2018, il limite massimo cui commisurare la detrazione per i due anni non può superare i 96mila euro
5. La detrazione residua si trasferisce, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare
6. La detrazione è subordinata alla regolarità urbanistica dell'intervento tenuto conto di quanto previsto nel Dpr 380/2001 e nel regolamento edilizio comunale
7. Nell'ipotesi in cui non sia necessario il provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio
8. Gli interventi di recupero dei fabbricati di edilizia residenziale (manutenzione straordinaria e anche ordinaria per gli spazi comuni condominiali, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione) sono soggetti all'Iva con l'aliquota ridotta del 10%, con l'eccezione prevista per i beni significativi
9. Per l'acquisto dei beni significativi si rende applicabile l'Iva con l'aliquota del 10% solo se insieme viene fornita anche la manodopera per l'installazione
10. Ai fini della detrazione del 50% occorre inviare una raccomandata, preventivamente all'inizio dei lavori, alla Asl competente per territorio
11. Prorogata fino al 31 dicembre la detrazione Irpef del 36% per le spese sostenute per il verde
12. Sono detraibili gli interventi di isolamento acustico: prodotti fonoassorbenti e spese di installazione



Peso: 9-12%, 10-40%, 11-47%

LE DETRAZIONI AL 50%

Tetto di spesa a 96mila euro Dal 2020 si dimezza Aliquota al 36%

di Luca De Stefani

La maxi-detrazione del 50% sugli interventi sul recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni e restauro e risanamento conservativo), in vigore dal 26 giugno 2012 al posto del 36%, è stata prorogata fino al 31 dicembre 2019. È stato confermato anche il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), che rimarrà di 96mila euro e che dal 2020 tornerà ai consueti 48mila euro. L'importo massimo della detrazione per singola unità immobiliare, quindi, fino a fine 2019 sarà ancora di 48mila euro (17.280 euro dal 2020 in poi).

Gli adempimenti

Cerchiamo allora di capire quali sono gli adempimenti necessari per ottenere l'agevolazione. Per poter usufruire della detrazione Irpef del 50% (36% per i pagamenti effettuati fino al 25 giugno 2012 e dopo il 31 dicembre 2019) sugli interventi per il recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 1, Dm 41/98 Finanze - Lavori pubblici, i soggetti Irpef devono effettuare gli adempimenti riportati di seguito.

La notifica preliminare all'Asl

Solo nei casi previsti dall'articolo 99, comma 1, Dlgs 81/08 (Testo unico sulla sicurezza), devono spedire all'azienda sanitaria locale (Asl) territorialmente competente (Spisal), mediante raccomandata con ricevuta di ritorno (o pec), prima dell'inizio dei lavori, l'apposita «notifica preliminare» prevista dall'allegato XII del Dlgs 81/08, con i seguenti dati (si veda anche a pagina 40):

- la natura dell'intervento da realizzare e l'ammontare complessivo presunto dei lavori, in euro;
- la data presunta di inizio dei lavori e la durata presunta degli stessi;
- le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione degli stessi;
- i dati (nome, cognome, codice fiscale e indirizzo) del responsabile dei la-

vori, del coordinatore della sicurezza e la salute durante la progettazione dell'opera e del coordinatore della sicurezza e la salute durante la realizzazione dell'opera;

- il numero massimo presunto dei lavoratori sul cantiere;
- il numero previsto di imprese e di lavoratori autonomi sul cantiere (tutti i soggetti già selezionati) e i loro dati identificativi, con allegate le loro assunzioni di responsabilità circa il corretto adempimento di tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro e in materia di contribuzione del lavoro (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E).

La «notifica preliminare» alla Asl, comunque, va spedita solo se il suo invio è obbligatorio in base all'articolo 99, comma 1, Dlgs 81/08, cioè:

- per i cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
- per i cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nelle categorie di cui al punto 1 per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera;
- per i cantieri, in cui opera un'unica impresa, la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini-giorno. Un'entità presunta di lavoro pari a 200 uomini-giorno si ha se il cantiere richiede, ad esempio, dieci lavoratori per 20 giorni.

Per i cantieri che invece non ricadono nei casi precedenti e che quindi non sono soggetti all'obbligo di «notifica preliminare», l'invio della raccomandata ai fini del 36-50% non è previsto. Relativamente alla casistica dei «cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea», la comunicazione preventiva non dovrebbe essere applicabile al caso in cui vi siano più «lavoratori autonomi», perché la norma parla di «imprese».

Tuttavia, per il Dlgs 81/08 la definizione di lavoratore autonomo non è molto chiara ed è diversa rispetto a quella fiscale, la quale esclude le imprese (artigiani e commercianti, che vengono tassati sempre col reddito d'impresa). Per la normativa sulla sicurezza sul lavoro, infatti, il «lavoratore autonomo» è la «persona fisica la cui attività professionale contribui-

sce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione» (articolo 89, comma 1, lettera d, Dlgs 81/08). Ma gli artigiani (elettricisti, idraulici, muratori), come i piccoli commercianti, comunque, sono sempre piccoli imprenditori per l'articolo 2083 del Codice civile, quindi, dovrebbero rientrare tra quelle «imprese» citate nell'articolo 90, comma 3, Dlgs 81/08, che se lavorano nello stesso cantiere, anche non contemporaneamente, comportano l'obbligo di inviare la «notifica preliminare» alla Asl. Occorrerebbe un chiarimento. Quindi, non si capisce quali siano i «lavoratori autonomi» per la normativa sulla sicurezza, che anche se lavorano contemporaneamente non comportano l'obbligo di inviare la «notifica preliminare» alla Asl.

L'omissione della preventiva comunicazione alla Asl «provoca la decadenza dalla detrazione solo qualora risulti che per la tipologia di lavori eseguiti o per le modalità di svolgimento degli stessi, il contribuente vi era tenuto sulla base della legislazione extra fiscale vigente» (circolare 121/E/98, paragrafo 8 e articolo 4, comma 1, lettera a, decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41).

Se nell'esecuzione dell'intervento presso l'unità immobiliare vengono «violato le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo del lavoro e nei cantieri» ovvero, con riferimento agli operai utilizzati dalla ditta durante l'esecuzione dei lavori nella unità immobiliare, vengono «violato le obbligazioni contributive, accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione regionale delle Entrate territorialmente competente, il contribuente perde il diritto alla detrazione».

Questa, comunque, non si perde, se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, Dpr 445/00, attestante l'osservanza



delle suddette disposizioni (circolare 121/E/98, paragrafo 8 e articolo 4, comma 1, lettera a, decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41).

Sia chiaro, però, che questa dichiarazione non sana il mancato invio della notifica preliminare all'Asl, ma solo la decadenza del bonus fiscale in capo al contribuente, derivante delle violazioni, da parte degli esecutori degli interventi, delle norme sulla salute e sulla sicurezza sul luogo del lavoro e nei cantieri e sulle obbligazioni contributive.

Il bonifico parlante

I contribuenti devono effettuare i pagamenti delle fatture relative agli interventi agevolati tramite bonifico bancario o postale, cosiddetto "parlante", perché la ricevuta deve contenere la causale del versamento (ad esempio, detrazione Irpef del 36-50%, per l'articolo 16-bis, Dpr 917/86 o Tuir), il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;

Dichiarazione dei redditi

I contribuenti devono indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile, a pena di decadenza dell'agevolazione.

Inoltre, vanno indicati nel modello Unico gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, se i lavori sono effettuati dal detentore, ad esempio dall'inquilino o il comodatario (che è diverso dal familiare convivente, per il quale non serve alcun comodato);

Conservare ed esibire

I contribuenti devono, in base al provvedimento del direttore delle Entrate del 2 novembre 2011, conservare ed esibire, in caso di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria:

● le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, relativamente alla tipologia di lavori da realizzare, come ad esempio la Cila (Comunicazione di inizio lavori

asseverata) o la Scia (segnalazione certificata di inizio attività). Per poter beneficiarie della detrazione del 36-50%, però, non sempre è necessario presentare al Comune dove è situato l'immobile una delle suddette comunicazioni, in quanto vi sono alcune spese agevolate che non richiedono alcuna comunicazione, come ad esempio le 58 elencate nel cosiddetto glossario unico per l'edilizia libera, approvato con il decreto del ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018, in vigore dal 23 aprile 2018. Tra queste vi troviamo, tra l'altro, le manutenzioni ordinarie, l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercepimenti interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati, l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona e l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore. Ma poi non necessitano di autorizzazioni comunali, neanche molti degli altri interventi rientranti tra i cosiddetti altri interventi o interventi minori, indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c) ad l) Tuir, come ad esempio, la prevenzione di atti illeciti di terzi, la cablatura di edifici, gli interventi per il contenimento dell'inquinamento acustico, alla riduzione

degli infortuni domestici (ad esempio o la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di presa malfunzionante, per la circolare 13/E/01).

- Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per lo specifico intervento agevolato al 36-50%, va sottoscritta e conservata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui va indicata la data di inizio dei lavori e va attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente (provvedimento 2 novembre 2011, n. 149646, punto 1); questa dichiarazione è necessaria solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia agevolati dalla normativa fiscale (circolare 19/E/12);
- la domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta fino al 2011 (circolare Entrate 25/E/12, risposta 1.1);
- la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- per i lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione lavori;
- la comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Asl, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- le fatture e le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute;
- le ricevute dei bonifici.



LAVORI PUBBLICI

Subappalto, dopo le contestazioni Ue possibile disapplicare il tetto del 30%

Roberto Mangani

Il focus su tutte le questioni aperte alla luce della lettera di messa in mora sul codice inviata da Bruxelles

19 Feb
2019

La disciplina del subappalto contenuta all'articolo 105 del D.lgs. 50/2016 ha dato luogo nella prassi applicativa a numerose questioni interpretative, alcune delle quali meritano di essere approfondite anche alla luce della recente lettera della Commissione UE che, tra l'altro, ha contestato la legittimità comunitaria di alcune previsioni nazionali proprio in materia di subappalto.



Il limite quantitativo del 30%

È indubbio che entro il limite quantitativo del 30% dell'importo totale del contratto il subappalto sia ammesso, senza che agli enti appaltanti residui alcun margine di manovra in senso più restrittivo. Occorre tuttavia tenere presente che sussistono da sempre forti dubbi sulla compatibilità comunitaria del limite quantitativo, come di recente confermato anche dalla lettera della Commissione Ue.

Alla luce di questa circostanza si può porre il dubbio se un ente appaltante – dandone preventiva evidenza nei documenti di gara - possa decidere di ignorare questo limite quantitativo consentendo il ricorso al subappalto anche al di là della quota del 30%. Si tratterebbe sicuramente di una scelta inedita, che tuttavia potrebbe essere giustificata sulla base del principio della disapplicazione della norma nazionale in quanto in evidente contrasto con la corrispondente previsione comunitaria.



Peso:1-100%,1-100%,1-100%,1-100%,1-100%

Subappalto e avvalimento

Tra le condizioni per il ricorso al subappalto vi è quella secondo cui l'affidatario del subappalto non deve aver partecipato alla procedura per l'affidamento dell'appalto (comma 4, lettera a). Rispetto a questa previsione si è posto il dubbio se la stessa debba riguardare anche l'ipotesi dell'avvalimento, nel senso di estendere la condizione anche a chi nell'ambito della procedura di gara abbia assunto il ruolo di impresa ausiliaria. Detto altrimenti si tratta di stabilire se coloro che in sede di gara si sono qualificati come impresa ausiliaria di un concorrente per ciò solo non possano poi assumere il ruolo di subappaltatori nei confronti di altro soggetto. Posta la questione in questi termini si deve ritenere che la risposta sia negativa. Ciò in primo luogo in virtù dell'espressione letterale della norma, giacché chi si è obbligato come impresa ausiliaria non può considerarsi come un partecipante in senso proprio alla procedura di gara, essendo tale qualifica tipica di chi presenta l'offerta.

Ma anche la ratio della norma rafforza questa conclusione. Se infatti la stessa va individuata nell'esigenza di evitare accordi collusivi – per cui un'impresa potrebbe orientare la propria offerta in relazione alla futura possibilità di diventare subappaltatrice – è evidente che il divieto di diventare subappaltatore può operare solo nei confronti dell'impresa che presenta l'offerta, e non quindi rispetto all'impresa ausiliaria.

Contratti continuativi di cooperazione, servizio e/o fornitura

Il comma 3, lettera c - bis), stabilisce che non costituiscono subappalto le prestazioni rese a favore dei soggetti affidatari in forza di contratti continuativi di cooperazione, servizio e/o fornitura sottoscritti in epoca anteriore alla indizione della procedura di gara finalizzata all'affidamento dell'appalto. Fin dalla sua entrata in vigore la norma ha suscitato molti dubbi, non essendo ben chiaro in cosa debbano consistere i contratti in questione. Ciò soprattutto alla luce del fatto che la loro vigenza – con la sola condizione della preesistenza all'avvio della procedura di gara- consentirebbe di affidare a soggetti terzi l'esecuzione delle prestazioni senza incorrere nei limiti del subappalto.

Proprio questo aspetto appare particolarmente critico. Sarebbe infatti sufficiente stipulare un contratto continuativo di cooperazione, servizio e/o fornitura per aggirare tutta la disciplina vincolistica sul subappalto, a cominciare dal limite quantitativo. Detto altrimenti le prestazioni oggetto di affidamento potrebbero essere subappaltate anche in toto.



Questa lettura della norma è stata tuttavia bocciata dai primi interventi giurisprudenziali che si sono occupati del tema. È stato infatti affermato che nell'interpretazione di tutte le norme in materia di subappalto non può prescindersi dal principio secondo cui le attività oggetto di appalto devono, in linea generale, essere eseguite dal soggetto aggiudicatario. Per tale ragione le prestazioni affidabili mediante contratti continuativi di cooperazione, servizio e/o fornitura debbono necessariamente riguardare attività sussidiarie e secondarie rispetto a quelle oggetto dell'appalto (Tar Lazio, Sez. III, 29 gennaio 2019, n. 1135; Tar Sicilia, Sez. III, 6 dicembre 2018, n. 2583).

In base a questa lettura della norma nei due casi presi in considerazione dalle citate sentenze il ricorso a queste formule contrattuali è stato ritenuto illegittimo in relazione ad attività ritenute centrali rispetto all'oggetto dell'appalto. In particolare in un caso si trattava di una parte significativa dei servizi da rendere nell'ambito della copertura sanitaria a favore dei dipendenti di un ente, mentre nell'altro caso del servizio di ispezione sinistri nell'ambito di un contratto di copertura assicurativa.

Va detto che anche se appaiono comprensibili le ragioni addotte dalle citate pronunce non altrettanto solide e articolate sono le motivazioni poste a sostegno della soluzione prescelta, restando dei notevoli margini di incertezza sulla corretta definizione dei contratti continuativi di cooperazione, servizio e/o fornitura.

La terna dei subappaltatori

Il comma 6 impone l'indicazione di una terna di subappaltatori in sede di offerta in due ipotesi predeterminate: per gli appalti di importo inferiore alle soglie comunitarie e quando si tratti di appalti relativi ad attività maggiormente esposte a rischio di infiltrazione mafiosa. Per quanto riguarda questa seconda ipotesi è da ritenersi che, nonostante la norma faccia testualmente riferimento agli appalti, la ratio della stessa porta a concludere che il legislatore intendesse riferirsi ai subappalti soggetti a rischio di infiltrazione mafiosa.

Ci si è chiesti se gli enti appaltanti possano, nell'ambito della loro discrezionalità, richiedere l'indicazione della terna di subappaltatori in ipotesi diverse da quelle indicate dalla norma. Si deve ritenere che questa possibilità sia preclusa, considerando che l'indicazione della terna dei subappaltatori costituisce un vincolo all'utilizzo del subappalto, che può essere ammesso nella misura in cui vi sia una norma che ne legittimi l'apposizione.

In questo senso va peraltro rilevato che nella lettera Ue di



contestazione per presunte infrazioni comunitarie viene espresso un orientamento negativo sulla scelta del legislatore nazionale di imporre l'indicazione della terna di subappaltatori.

Altro tema che si è posto è se, nei casi in cui è richiesta l'indicazione della terna di subappaltatori, sia necessario indicare sempre la terna ovvero sia possibile limitarsi a segnalare uno o due nominativi come possibili futuri subappaltatori.

La formulazione testuale della norma non dovrebbe legittimare questa seconda opzione. Tuttavia anche in questo caso occorre tenere in considerazione la ratio della norma, che è quella di conoscere in anticipo gli eventuali subappaltatori. Dunque se l'appaltatore intende servirsi di un solo subappaltatore si deve ritenere che possa limitarsi ad indicare solo il nominativo dello stesso, senza necessità di presentare una terna.

Ancora una volta depone a favore di questa interpretazione la lettera della Commissione UE, dove esplicitamente si indica come contraria alla disciplina comunitaria l'obbligo di indicazione della terna.

Un'ultima questione che si è posta attiene al momento in cui la terna dei subappaltatori deve essere indicata, in relazione al comportamento posto in essere da alcuni enti appaltanti che anticipano tale momento alla fase di prequalifica. Si deve tuttavia ritenere che non vi siano ragioni a sostegno del superamento del dato letterale della norma che, come detto, prevede che tale indicazione avvenga in sede di offerta.

Il deposito del contratto di subappalto

Il comma 7 stabilisce che l'appaltatore debba depositare il contratto di subappalto presso la stazione appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio delle relative prestazioni. Tuttavia questa previsione va letta in coordinamento con l'altra, contenuta nel medesimo comma 7, secondo cui unitamente al deposito del contratto di subappalto l'appaltatore deve anche trasmettere la certificazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei relativi requisiti di qualificazione e l'autodichiarazione dello stesso subappaltatore in merito all'assenza della cause di esclusione.

Considerato che l'accertamento in ordine al possesso dei requisiti generali e speciali in capo al subappaltatore è propedeutico al rilascio dell'autorizzazione al subappalto, si deve ritenere che anche il contratto di subappalto vada depositato in sede di richiesta dell'autorizzazione al subappalto.

Il pagamento diretto dei subappaltatori (e la fatturazione)



Il comma 13 prevede tre ipotesi di pagamento diretto dei subappaltatori da parte dell'ente appaltante. Particolare attenzione ha suscitato l'ipotesi contemplata alla lettera c), che ammette il pagamento diretto su richiesta del subappaltatore se la natura del contratto lo consente.

Infatti una forma rafforzata di tutela del subappaltatore quale è da considerarsi il pagamento diretto è subordinata, oltre che alla richiesta del subappaltatore stesso, a una condizione non particolarmente chiara, legata alla natura del contratto (si deve intendere di appalto). Il legislatore italiano ha riportato pedissequamente la formulazione contenuta nella direttiva comunitaria, non offrendo alcun elemento interpretativo volto a chiarire quale sia la natura del contratto che consente il pagamento diretto.

In mancanza di indicazioni specifiche e volendo ragionare specularmente in termini opposti, va detto che non risulta agevole individuare particolari caratteristiche del contratto che identifichino una natura tale da non consentire il pagamento diretto dei subappaltatori. In linea astratta, infatti, il pagamento diretto appare sempre ammissibile, non riscontrandosi ragioni riconducibili alla natura del contratto di appalto che possano rendere non praticabile tale soluzione.

Un'altra questione sorta in tema di pagamento diretto riguarda le modalità di fatturazione, se cioè la fattura debba essere emessa nei confronti dell'appaltatore o dell'ente appaltante. Poiché la prestazione viene resa nei confronti dell'appaltatore e considerando che il rapporto intercorre esclusivamente tra appaltatore e subappaltatore mentre l'ente appaltante ne rimane del tutto estraneo, ne deriva che la fattura andrà emessa nei confronti dell'appaltatore. L'ente appaltante procederà poi al pagamento, configurandosi l'istituto della delegazione di pagamento, che consente a un debitore di un soggetto (appaltatore) di pagare direttamente il creditore di quest'ultimo (subappaltatore).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso:1-100%,1-100%,1-100%,1-100%,1-100%

Bonus 50%, finestre e caldaie guidano gli invii all'Enea

CASA E SCONTI FISCALI

Prima scadenza giovedì 21
Le comunicazioni online
al ritmo di 17mila al giorno

Il cambio delle finestre e la sostituzione delle caldaie guidano gli interventi comunicati all'Enea, più indietro gli impianti fotovoltaici e le coibentazioni. È il primo bilancio del nuovo obbligo di invio previsto per i lavori agevolati con la detrazione del 50% che comporta un risparmio energetico. Il termine per la comunicazione, già

prorogato di 48 ore, scade giovedì prossimo (21 febbraio), anche se diverse associazioni di categoria hanno chiesto un ulteriore rinvio, che non può essere escluso.

L'appuntamento di giovedì riguarda gli interventi ultimati tra il 1° gennaio e il 21 novembre 2018, data di attivazione del portale internet per la trasmissione dei dati. Per i cantieri chiusi successivamente, invece, l'invio deve avvenire entro 90 giorni, anche se chi ha concluso le opere nel 2019 dovrà attendere la messa online del portale dedicato.

Venerdì scorso erano state trasmesse 187mila pratiche relative a

291mila interventi, con una media in crescita (17mila al giorno alla fine della scorsa settimana). Nella lista degli interventi da comunicare c'è anche l'acquisto degli elettrodomestici agevolato con il bonus mobili e abbinato a interventi di ristrutturazione.

Aquaro e Dell'Oste a pagina 5

Primo Piano

Agevolazioni

Primo invio entro giovedì per i lavori di risparmio energetico detraibili al 50 per cento
Finestre e caldaie guidano le comunicazioni - Correzioni possibili fino al 31 ottobre

Bonus casa, già 300mila pratiche all'Enea

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Il cambio delle finestre e la sostituzione delle caldaie guidano le comunicazioni all'Enea per il bonus del 50% sul risparmio energetico. Quasi la metà dei 291mila interventi notificati fino a venerdì scorso riguarda queste due tipologie di lavori. Seguono l'installazione delle pompe di calore e l'acquisto degli elettrodomestici. Più staccati, gli impianti fotovoltaici e le coibentazioni.

«Si tratta comunque di dati che vanno analizzati con cura e offrono solo un primo bilancio», avverte Domenico Prisinzano, responsabile del gruppo di lavoro dell'Enea. La comunicazione, infatti, è arrivata solo adesso al rush finale: la prima scadenza, dopo una proroga di 48 ore, è attualmente fissata a giovedì 21 febbraio e riguarda tutti coloro che hanno ultimato i lavori tra il 1° gennaio e il 21 novembre 2018 (data di avvio del portale dedicato). Anche se non si può escludere un ulteriore rinvio, chiesto da diverse associazioni di categoria.

Di certo, il flusso online delle pratiche al sito dell'Enea non ha ancora rallentato; anzi, negli ultimi giorni è arrivato a 17mila invii ogni 24

ore. Venerdì scorso il totale aveva già raggiunto quota 187mila (con una media, quindi, di 1,55 interventi per pratica).

D'altra parte, la platea degli interessati è ampia. Secondo un'analisi del Cresme, negli ultimi tre anni circa 1,6 milioni di case all'anno sono state ristrutturate con lavori potenzialmente agevolati dal 50%; oltre la metà dei quali (il 53%) comprende interventi soggetti all'obbligo di invio all'Enea.

Infatti, la comunicazione - che non va confusa con quella relativa all'ecobonus, il vecchio 55% - riguarda tutti quei lavori agevolati dalla detrazione per le ristrutturazioni che hanno un impatto sui consumi energetici dell'edificio (si veda la scheda a fianco). È escluso, ad esempio, il rifacimento del bagno o dell'impianto elettrico, ma rientra per l'appunto il cambio delle finestre.



Peso:1-6%,5-38%

Le informazioni da inviare all'Enea sono più semplici rispetto a quelle richieste per l'ecobonus. Un caso su tutti: per gli infissi l'unico dato "a campo libero" da inserire è la superficie (la trasmittanza, obbligatoria per l'ecobonus, qui è facoltativa).

Anche se molti contribuenti sono in grado compilare la scheda con il fai-da-te, qualche difficoltà l'ha incontrata chi nei giorni scorsi si è cimentato con gli elettrodomestici. Per i quali viene chiesta la «potenza elettrica assorbita», non indicata sull'etichetta energetica: il dato, però, è stato reso facoltativo.

Il termine non è uguale per tutti. Per gli interventi ultimati dal 22 novembre in poi, l'invio va fatto entro 90 giorni. Per quelli finiti dal 1° gennaio scorso, arriverà online a breve il nuovo sito dedicato agli interventi del 2019.

L'Enea ha anche chiarito che chi trasmette dati errati relativi al 2018 può correggerli fino al termine per l'invio della dichiarazione dei redditi (31 ottobre). E chi dimentica l'invio? Posto che la comunicazione è obbligatoria per legge a fini statistici e conviene eseguirla anche in ritardo, la norma istitutiva non prevede la decadenza dalle agevolazioni. Né l'ha fatto l'agenzia delle Entrate, che nella versione aggiornata della guida «Ristrutturazioni edilizie» non menziona il mancato invio tra le cause per cui si può perdere la detrazione del 50 per cento.

LE QUATTRO SITUAZIONI

LAVORI TERMINATI ENTRO IL 21 NOVEMBRE 2018

La regola

Per gli interventi soggetti a comunicazione ultimati tra il 1° gennaio e il 21 novembre 2018, il termine attuale per l'invio tramite il sito dell'Enea è il 21 febbraio (prorogato rispetto al 19)

Attenzione a...

- Per chi non rispetta il termine è senz'altro opportuno eseguire un invio tardivo.
- In caso di errore nella compilazione è possibile correggere i dati - tramite il portale dell'Enea - fino al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (31 ottobre)

LAVORI TERMINATI DAL 22 NOVEMBRE 2018

La regola

A regime, l'invio all'Enea deve avvenire entro 90 giorni dalla fine dei lavori

Attenzione a...

- In caso di interventi terminati tra il 22 novembre e il 31 dicembre 2018, va usato il portale dell'Enea già attualmente online
- Per gli interventi terminati a partire dal 1° gennaio 2019, sarà messo online nei prossimi giorni un portale dedicato per la trasmissione delle comunicazioni. Per i lavori finiti tra il 1° gennaio e il giorno di attivazione del sito 2019, il termine di 90 giorni decorrerà dalla messa online

CANTIERE FINITO NEL 2017 E PRATICA CHIUSA NEL 2018

La regola

Il termine d'invio decorre dalla fine lavori (collaudo delle opere, certificato di fine lavori o dichiarazione di conformità). I cantieri chiusi nel 2017 con "fine lavori" nel 2018 sono soggetti a comunicazione

Attenzione a...

È possibile ancorare la decorrenza del termine d'invio all'ultimazione delle singole opere: anche con fine lavori nel 2018, si può evitare l'invio se si prova che la singola opera è stata ultimata nel 2017 (es. un verbale dell'impresa che ha sostituito le finestre o collaudo parziale a cura del direttore dei lavori)

ELETTRODOMESTICI COMPRATI DAL 2018

La regola

In caso di acquisto di elettrodomestici agevolato con il bonus mobili, per il quale è obbligatorio l'invio all'Enea, il termine di 90 giorni segue le stesse regole previste per i lavori edilizi

Attenzione a...

I dati degli elettrodomestici, se acquistati prima della data di fine lavori a cui sono collegati, possono essere inseriti nella stessa dichiarazione con la quale si comunicano i dati di altri interventi; diversamente, come data di fine lavori, si fa riferimento alla data riportata nel documento di acquisto



Il sito per l'invio
È online dal 21 novembre scorso il sito per inviare all'Enea i dati sugli interventi di risparmio energetico agevolati dalla detrazione al 50% (articolo 16-bis del Tuir) e chiusi nel 2018
<https://ristrutturazioni2018.enea.it>



Peso:1-6%,5-38%

**LE REGOLE
PER L'INVIO**

**In agenda
Le date
spartiacque**

- La scadenza di giovedì 21 febbraio riguarda chi ha ultimato i lavori dal 1° gennaio al 21 novembre 2018
- Per chi ha finito gli interventi dal 22 novembre al 31 dicembre, l'invio va fatto entro 90 giorni
- Stesso termine per chi ha concluso le opere dal 1° gennaio 2019, ma occorre aspettare la pubblicazione online del portale dedicato

**L'elenco
Gli interventi
con obbligo
di invio**

Strutture edilizie

- Colibentazione di pareti, coperture e pavimenti

Infissi

- Sostituzione di serramenti comprensivi di infissi

Impianti tecnologici

- Collettori solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento
- Sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti o per la sola produzione di acqua calda per più utenze
- Sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione
- Pompe di calore per climatizzazione degli ambienti
- Sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore)
- Microgeneratori (Pv-SolarWa)
- Scaldacqua a pompa di calore
- Generatori di calore a biomassa
- Contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati
- Termoregolazione e building automation
- Impianti fotovoltaici

Elettrodomestici*

- Forni
- Frigoriferi
- Lavastoviglie
- Piani cottura elettrici
- Lavasciuga
- Lavatrici

* Per acquisti avvenuti dal 1° gennaio 2018 e legati a lavori edilizi iniziati dal 1° gennaio 2017



Peso:1-6%,5-38%