

## News tecnica n. 38/5

3 novembre 2017

### I PIR spingono i titoli del mattone

Effetto Pir sul **real estate di** Piazza Affari. Nella versione definitiva della legge di bilancio approvata in Senato per l'approvazione è stata confermata l'estensione del regime fiscale dei Piani individuali di risparmio (Pir) alle società immobiliari. La strada per l'approvazione della legge è ancora lunga ma il mercato si sta portando avanti. I titoli sono in rialzo dal 19 ottobre ma hanno registrato lo scatto decisivo nelle ultime sedute, in particolare dopo l'indiscrezione pubblicata dal Sole 24 Ore lo scorso week end a proposito dell'imminente connubio tra Pir e società immobiliari nella legge di bilancio. La società che ha messo a segno il rialzo più importante in questo breve range temporale è Aedes, il cui valore di Borsa è lievitato del 28%. Segue Risanamento (+13%), Gabetti (+12,4%). Vicine alla performance a doppia cifra Brioschi (+9,97%), Compagnia immobiliare azionaria (+8,9%) e Igd (+8,55). Bene anche Coima Res (+6,8%) e Beni Stabili (+6%).

Nell' universo del risparmio gestito italiano i Pir rappresentano sicuramente una **straordinaria ventata di novità** che potrebbe continuare a crescere anche nei prossimi anni considerando che gli italiani hanno 1.400 miliardi parcheggiati nei conti correnti. Le società immobiliari sono state fino a questo momento escluse dai Pir e la loro inclusione nei piani potrà avere un impatto positivo sulla liquidità del settore così come sullo sbarco in Borsa di nuove realtà. Sono fattori che hanno inciso nella scelta dei legislatori di accogliere la richiesta del settore real estate che da tempo premeva per l'inclusione nell'universo Pir. Questa mossa ha anche l'indubbio vantaggio di ampliare il bouquet degli strumenti acquistabili dai fondi Pir e quindi di ridurre il rischio che si crei una bolla finanziaria tra gli strumenti finanziari (azioni e bond) delle piccole e medie imprese. Da *Edilizia e Territorio*.



**Siti e riviste controllate:** sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

#### Sommario:

- ◆ I PIR spingono i titoli del mattone
- ◆ Tutele per chi acquista su "carta"
- ◆ Cessione dell'ecobonus anche per le singole unità immobiliari
- ◆ Ispettorato del lavoro: sanzione per l'imprenditore che non effettua sorveglianza sanitaria
- ◆ Ai comuni 850mln per la messa in sicurezza degli edifici pubblici
- ◆ Ricerca del Cresme "Chi ha progettato l'Italia"
- ◆ Periodo transitorio senza norme per il DM Beni culturali relativo ai contratti pubblici

## Tutele per chi acquista "su carta"

**P**iù vicine le tutele pensate per chi acquista un immobile "su carta", cioè direttamente dall'impresa prima che venga costruito.

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale ed entrerà in vigore il 14 novembre 2017 la **Legge 155/2017** che delega il Governo all'adozione di una riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza.

## Tutele per chi acquista immobili da costruire

L'articolo 12 della legge cerca di dare risposta al problema di chi, dopo aver versato delle quote per l'acquisto di un immobile "su carta" vede l'impresa costruttrice affrontare una situazione di crisi, cioè fallimento o liquidazione coatta amministrativa, ammissione alla procedura di concordato preventivo o stato di insolvenza. In questi casi l'immobile oggetto del contratto viene pignorato.

Normalmente, in base al **D.lgs 122/2005**, il costruttore deve rilasciare all'acquirente una fideiussione pari alle somme riscosse e a quelle da riscuotere prima del trasferimento della proprietà. Il costruttore deve consegnare anche una polizza assicurativa decennale, con decorrenza dalla data di conclusione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

In alcuni casi, però, questi obblighi non vengono rispettati e l'acquirente ha difficoltà ad ottenere la restituzione della cifra già pagata. Da *Edilportale*.



## Cessione dell'ecobonus anche per le singole unità immobiliari

Massimizzare il ricorso all'ecobonus, stanando anche chi è interessato agli interventi di efficientamento energetico, ma è frenato da problemi di liquidità. È uno degli obiettivi del **disegno di legge di Bilancio 2018**, che riconosce a tutti la possibilità di cessione della detrazione sui lavori per la riqualificazione energetica.

Il ddl prevede inoltre la proroga degli incentivi di un anno, fino al 31 dicembre 2018, mentre alcune percentuali di detrazione saranno riviste al ribasso. Ipotesi che sta suscitando le proteste degli addetti ai lavori.

**Ecobonus e cessione del credito** Al momento la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione fiscale è possibile solo per i lavori di miglioramento della prestazione energetica effettuati sulle **parti comuni degli edifici condominiali**: i condòmini possono cedere il credito a fornitori e imprese, gli incapienti anche alle banche.

Con la cessione, l'impresa pratica uno **sconto immediato** e, in cambio, usufruisce della detrazione fiscale al posto del condomino che ha sostenuto la spesa.

Il meccanismo è interessante anche per chi desidera effettuare la riqualificazione energetica della sua unità immobiliare, ma è **scoraggiato dai costi iniziali**. Per bypassare questa difficoltà, il ddl prevede invece che possa optare per la cessione del credito anche chi esegue i lavori di efficientamento sulla singola unità immobiliare.

A conferma che il mercato può trarre un notevole impulso da questa misura c'è la **piattaforma per la cessione del credito**, cui stanno lavorando Ance e Deloitte. Sulla piattaforma cittadini e imprese potranno cedere i propri crediti fiscali creando un vero e proprio mercato.

**Ecobonus e Fondo per l'eco-prestito** Con lo stesso obiettivo di massimizzare il ricorso all'ecobonus, sarà istituito un **Fondo che offrirà garanzie** a quanti intendano chiedere un prestito per pagare gli interventi di riqualificazione energetica del proprio immobile.

Il Fondo potrà avere una dotazione complessiva di **150 milioni di euro** (50 milioni all'anno dal 2018 al 2020 ripartiti tra Ministero dell'Ambiente e Ministero dello Sviluppo Economico).

**Ecobonus, premi in base ai risultati raggiunti** Rispetto agli anni passati, la detrazione fiscale **scenderà dal 65% al 50%** per le spese relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e a biomassa. Con un decreto del Ministero dello Sviluppo Economico saranno definiti i **requisiti tecnici** che dovranno essere soddisfatti dagli interventi a cui sono riconosciute le agevolazioni. Verranno inoltre stabiliti i massimali di costo in base alle tipologie di intervento e le modalità per lo svolgimento dei controlli. Fino ad allora si applicheranno le vecchie regole.

**Ecobonus, proroga fino al 31 dicembre 2018** La detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari sarà prorogata di un anno, fino al **31 dicembre 2018**. Nei condomini dovrebbe essere confermato il termine del **31 dicembre 2021**. Potranno usufruire dell'ecobonus non solo gli **immobili di edilizia popolare** di proprietà degli IACP, o altri enti analoghi, ma anche quelli gestiti da questi enti ma di **proprietà dei Comuni**. Da *Edilportale*.



# Ispettorato del lavoro: sanzioni per l'imprenditore che non effettua sorveglianza sanitaria

Con le "Indicazioni operative sulle sanzioni da applicare in caso di omessa sorveglianza sanitaria dei lavoratori" l'ispettorato nazionale del lavoro ha illustrato le tre ipotesi cui ricondurre i comportamenti omissivi da parte del datore di lavoro (o del dirigente) circa l'obbligo di sorveglianza. L'aspetto da non sottovalutare è che per ognuno dei tre principali comportamenti omissivi, sono previste specifiche sanzioni, penali e amministrative. Sanzioni che, in un caso in particolare, possono arrivare anche all'arresto.

## La valutazione dello stato di salute del lavoratore

La circolare Inl ricorda che secondo l'articolo 18 comma 1 lett. c) del decreto legislativo 81/2008 nell'affidare i compiti ai lavoratori, occorre tenere conto delle loro capacità e condizioni in rapporto alla loro salute e alla sicurezza. L'ispettorato sottolinea che la valutazione va fatta tenendo conto del compito specifico da affidare e dalla capacità del lavoratore di svolgerlo. L'omissione di questa valutazione è sanzionata in modo particolarmente severo, con l'arresto da due a quattro mesi oppure una ammenda che può andare da 1.315,20 euro a 5.699,20 euro (articolo 55, comma 5, lettera c))

## Le visite mediche periodiche

Il datore di lavoro che omette di inviare i lavoratori alla visita medica entro le scadenze previste dal programma di sorveglianza sanitaria e omette anche di chiedere al medico competente l'osservanza degli obblighi previsti a suo carico (articolo 18 comma 1 lett. g)) va incontro a una ammenda che varia da 2.192 euro a 4.384 euro. Ma se la violazione si riferisce a più di cinque lavoratori, gli importi sono raddoppiati; se la violazione si riferisce a più di 10 lavoratori, gli importi sono triplicati. (articolo 55 comma 5 lett. e) e comma 6-bis)

## Mansioni precluse a lavoratori inadatti a svolgerle

La terza attività di vigilanza a carico del datore di lavoro in materia di salute riguarda la sorveglianza finalizzata a impedire che gli addetti non vengano adibiti a mansioni lavorative specifiche senza che siano dichiarati idonei a svolgerle (articolo 18 comma 1 lett. bb)). La violazione scatta - spiega l'Ispettorato - nel caso in cui nei confronti del lavoratore non sia stato ancora espresso il giudizio di idoneità (pur essendo stato sottoposto a visita medica, esami clinici e biologici e indagini diagnostiche) e tuttavia lo stesso sia adibito alla specifica mansione. La sanzione amministrativa in questo caso varia tra 1.096 euro e 4.932 euro (articolo 55 comma 5 lett. g)). Da *Edilizia e Territorio*.



## Ai comuni 850mln per la messa in sicurezza degli edifici pubblici

**R**isorse per 850 milioni in tre anni (2018-2020) a favore degli enti locali finalizzati alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio. Le risorse sono stanziolate dall'articolo 71 della legge di bilancio. La ripartizione sull'arco del triennio premia soprattutto il futuro. Per il 2018 ci sono infatti solo i primi 150 milioni, mentre 300 sono appostati sul 2019 e gli ultimi 400 milioni sull'anno successivo. Dall'opportunità sono esclusi gli enti locali già inclusi nelle graduatoria del piano periferie (il programma previsto dall'articolo 1, comma 974, della finanziaria 2016). Un'altra limitazione riguarda il fatto che le risorse non possono essere assegnate a opere «integralmente finanziate da altri soggetti».

La gestione di questo programma - rivolto espressamente ai comuni rimasti a bocca asciutta nel precedente piano periferie - è gestito dal ministero dell'Interno. Per ottenere la prima tranche di 150 milioni di euro i comuni devono inviare la richiesta al ministero entro il termine «perentorio» entro il 20 febbraio (poi entro il 20 settembre 2018 per la tranche del 2019 e, infine, entro il 20 settembre del 2019 per l'anno 2020). Entro un Dm Interno-Mef da emanare entro il successivo 31 marzo indicherà il contributo assegnato a ciascun comune. Contributo che, in ogni caso non potrà superare i 5.225.000 euro. Il contributo inoltre, dovrà riferirsi a «opere inserite in uno strumento programmatico». Nella definizione della graduatoria saranno premiati gli enti locali «che presentano la minore incidenza dell'avanzo di amministrazione, al netto di quella accantonate, rispetto alle entrate finali di competenza, ascrivibili ai titoli 1,2,3 4 e 5 dello schema di bilancio previsto dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118, risultanti dai rendiconti della gestione del penultimo esercizio precedente a quello di riferimento».

Importante il vincolo imposto al comune di «affidare i lavori per la realizzazione delle opere pubbliche entro otto mesi» dal decreto di assegnazione dei fondi. Il contributo viene erogato ai comuni per tranche, a partire da un'anticipazione del 20% entro il 15 aprile 2018. Una seconda rata del 60% arriva entro il 30 novembre 2018, dopo l'affidamento dell'appalto. Infine, l'ultima quota del 20% viene trasferita al Comune a fronte del certificato di collaudo oppure dell'attestato di regolare esecuzione dell'opera. Se l'ente locale manca una scadenza perde i fondi. Se invece riesce a rispettare i tempi può anche riutilizzare le eventuali economie derivanti dai ribassi d'asta. Da *Edilizia e Territorio*.





# Ricerca del Cresme

## “Chi ha progettato l'Italia”

**De**gli 11,9 milioni di edifici destinati all'attività residenziale in Italia, 5 milioni, il 41%, sono stati realizzati attraverso forme di auto-promozione e di autocostruzione o da figure professionali che nel passato erano quelle del capocantiere o del mastro-costruttore – ed è qui, all'interno di questo mondo, che si annida la più parte della produzione abusiva. Altri 4,8 milioni di edifici, il 40% del totale, sono stati progettati dai geometri; 1,3 milioni, l'11%, dagli architetti; 900 mila edifici, infine, dagli ingegneri. E' quanto emerge dalla ricerca Cresme/Consiglio Nazionale degli Architetti **“Chi ha progettato l'Italia? Ruolo dell'Architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano”** presentata a Padova nel corso della Conferenza Nazionale degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori.

### Le epoche di costruzione del patrimonio edilizio

2,15 milioni di edifici sono stati costruiti prima del 1919; 1,38 milioni sono il frutto della costruzione tra le due guerre, 51.100 edifici costruiti all'anno; 1,66 milioni di edifici sono il risultato della ricostruzione avvenuta tra 1946 e 1960; si tratta di una produzione di circa 110.700 edifici all'anno; 1,97 milioni sono il prodotto degli anni '60, quelli del boom economico e del triangolo industriale, si tratta di 197.000 edifici all'anno. Ed ancora 1,98 milioni di edifici sono stati realizzati nelle provincia e nel sud negli anni '70; 198mila edifici all'anno.

La produzione di edifici è fortemente scesa negli anni '80, con la crisi delle città del centro nord e il concentrarsi dell'edificazione nel mezzogiorno; 1,29 milioni di edifici nel decennio, 129.000 all'anno; 80.000 edifici all'anno hanno caratterizzato il primo decennio del XXI secolo; mentre la produzione annua tra 2011 e 2016 è scesa a 32.000 edifici all'anno.

### La progettazione

Relativamente alla progettazione, su un campione di 3.600 cantieri e progetti di nuova costruzione attivi nel 2017 i progetti a firma di un architetto sono pari al 47,8%, quelli di un ingegnere al 32,2%, mentre quelli a firma di un geometra sono pari al 19,8%. Se si analizza il campione l'architetto vede crescere il suo ruolo nell'attività di progettazione generale (50,3%), soprattutto si sale al 75,8% per la progettazione architettonica; mentre gli impianti per l'86,1% e le strutture per il 93,6% sono progettati da ingegneri; la voce in cui il geometra emerge con maggior peso è quella della progettazione generale, all'interno della quale il geometra firma il progetto nel 23% dei casi analizzati. Oltre ad illustrare chi ha progettato il nostro Paese, la ricerca consente anche una riflessione sulle tipologie edilizie e sul modello insediativo che caratterizza i nostri territori.

### Le tipologie degli edifici

Sul territorio italiano sussistono 15 milioni di edifici: 11,9 milioni di edifici sono costituiti da edifici residenziali, destinati unicamente all'abitare o a un mix di attività residenziali ed economiche; 1,6 milioni sono gli edifici interamente destinati allo svolgimento di attività non residenziali, primarie, secondarie o terziarie; 1,5 milioni di edifici sono o non utilizzati, o non in grado di produrre reddito, o destinati ad altri usi. Degli 11,9 milioni di edifici destinati alla residenza, 9,1 milioni, il 76,5%, sono costituiti da edifici mono-bifamigliari; 2,3 milioni per 9 milioni di abitazioni pari al 19,3% dell'stock edilizio e al 29,4% delle abitazioni, sono costituiti da edifici da 3 a 8 piani; 300mila, per 3,6 milioni di abitazioni sono costituiti da edifici da 9 a 15 abitazioni; 200mila, per 6,3 milioni di abitazioni, sono costituiti da edifici con oltre 15 abitazioni. Considerando questi dati, la ricerca ipotizza che l'Italia potrebbe essere divisa in tre grandi tipologie:

- l'Italia mono-bifamigliare della provincia e della dispersione, prevalentemente costituita da edilizia mono-bifamigliare, o da una moda costruttiva costituita da edifici comunque di piccole dimensioni in parte “autopromossa”, quando non abusiva;
- l'Italia della periferia, addossata alle aree centrali, frutto di modelli edilizi più intensi, fatta di edifici con oltre 5 abitazioni, e che man mano salgono in altezza in relazione ai valori immobiliari urbani e ai cicli storici della speculazione immobiliare senza mai raggiungere nel nostro Paese l'intensità e la dimensione raggiunta nelle altre grandi metropoli europee e internazionali;
- la “piccola” Italia dei centri storici, perché i centri storici sono piccoli in termini di edifici e popolazione; è l'Italia della conservazione del patrimonio storico-artistico e del tessuto storico-edilizio, l'esito di un percorso culturale e di valori architettonici così forte da determinare la principale specificità politica italiana in materia di urbanistica, forse l'unica vera politica dal secondo dopoguerra, tale da segnare l'immagine del nostro Paese come un paese ancorato al suo passato fatto di cento città che restano identificate nella massima rappresentazione di “città storiche”. Da *Lavoripubblici*.



## Periodo transitorio senza norme per il DM Beni Culturali relativo ai contratti pubblici

Sulla Gazzetta ufficiale n. 252 del 27 ottobre 2017 è stato pubblicato il [decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo 22 agosto 2017, n. 154](#) recante "Regolamento concernente gli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Il decreto in argomento, predisposto così come disposto all'articolo 147, comma 1 del Codice dei contratti di cui al d.lgs. n. 50/2016, avrebbe dovuto essere emanato **entro il 18 ottobre 2016** e, quindi, è arrivato con oltre un anno di ritardo sulla tabella di marcia dettata dal citato codice dei contratti ma, ovviamente, **meglio tardi che mai**.

Il decreto, così come disposto all'articolo 28, comma 1, **entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla data della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale** e, quindi, l'11 novembre 2017 e da tale data **cesseranno di avere efficacia le disposizioni di cui agli articoli dal 239 al 248** nonché gli allegati o le parti di allegati ivi richiamate **e di cui all'articolo 251 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207**.

Il provvedimento ha avuto il parere positivo del [Consiglio di Stato n. 263 del 30 gennaio 2017](#) e nel parere è stata, anche, sottolineata l'**opportunità di una disciplina ad hoc e ancora più snella per i lavori sotto i 40.000 euro**. In tali casi, si dovrebbe consentire che il certificato di buon esito dei lavori possa essere rilasciato, oltre che dalla soprintendenza, anche dall'amministrazione aggiudicatrice.

Il Consiglio di Stato, aveva, poi, espresso parere favorevole su una delle principali novità previste dallo schema di Regolamento, e cioè sulla "**possibilità di omettere, in situazioni particolari, il progetto esecutivo e di affidare i lavori sulla base del progetto definitivo**", sottolineando che "per prevenire il contenzioso occorre validare definitivamente la scelta con previsioni ad hoc un sede di decreti correttivi al codice appalti".

Il decreto **mutua in buona parte la previgente disciplina regolamentare contenuta nel D.P.R. n. 207 del 2010 e nel d.m. n. 294 del 2000**, e si pone in continuità con la disciplina previgente, salvi limitati aggiornamenti. Si tratta di un "regolamento classico", con la peculiarità che si ha un regolamento autonomo per i lavori relativi a beni culturali, mentre nel vigore del previgente Codice dei contratti la disciplina era contenuta nel regolamento generale. Si passa così dal regolamento governativo a quello interministeriale, con un iter procedimentale più snello, e viene, inoltre, perseguito l'obiettivo di raccogliere in un testo normativo unitario ed organico la "disciplina speciale" per gli appalti di lavori riguardanti i beni culturali.

Il Titolo III, Capo I del provvedimento e, quindi, gli articoli dal 14 al 21 che contengono i livelli ed i contenuti della progettazione entreranno in vigore successivamente all'entrata in vigore del decreto di cui all'articolo 23, comma 3, del Codice dei contratti pubblici con cui devono essere definiti i contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali.

La **domanda che è lecito porsi è la seguente**: se dall'11 novembre 2017 **cesseranno di avere efficacia le disposizioni di cui agli articoli dal 239 al 248 nonché gli allegati o le parti di allegati ivi richiamate e di cui all'articolo 251 del previgente Regolamento n. 207/2010** (vigenti, come disposto all'articolo 216 comma 19, sino alla data di entrata in vigore del dm 22/08/2017, n. 154 e, quindi, sino al 10 novembre 2017) **e se gli articoli dal 14 al 21 del dm 14 agosto 2017 non entrano in vigore come disposto all'articolo 28, comma 2 del provvedimento, sino all'entrata in vigore del decreto di cui all'articolo 23, comma 3 del Codice** (decreto sui livelli di progettazione), dall'11 novembre 2017, visto che cessano di avere efficacia gli articoli dal 239 al 248 del Regolamento n. 207/2010 (Attività di progettazione per i lavori riguardanti i beni del patrimonio culturale - Progetto preliminare per i lavori riguardanti i beni del patrimonio culturale - Progetto definitivo per i lavori riguardanti i beni del patrimonio culturale - Progetto esecutivo per i lavori riguardanti i beni del patrimonio culturale - Progettazione dello scavo archeologico - Progettazione di lavori di impiantistica e per la sicurezza riguardanti i beni del patrimonio culturale), **quali norme dovranno essere utilizzate per la progettazione dei beni culturali?** Questa con tutte le altre incongruenze che sono scaturite e continueranno a scaturire, purtroppo, dal Codice dei contratti ricordando che le possibilità di **appalto integratosi** allarga anche ai casi di interventi sui beni culturali per i quali ci sia l'esigenza di integrare la progettazione durante le fasi di cantiere. È questa l'interpretazione estensiva del Consiglio di Stato che ha combinato l'articolo 147 del Codice appalti e il nuovo regolamento attuativo in materia di beni culturali. *Da Lavoripubblici*.