

## News tecnica n. 15/6

4 maggio 2018

### Bonus del 50% quando si applica a nuove costruzioni

Non tutti gli interventi di ‘nuova costruzione’ sono esclusi dalle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni; ad esempio, la costruzione di un box auto pertinenziale ad una unità immobiliare, la realizzazione di una canna fumaria e la nuova costruzione di un locale tecnico accedono al bonus 50%.

**Detrazioni fiscali per la ristrutturazione e ‘nuove costruzioni’** Generalmente gli interventi di ‘nuova costruzione’ non usufruiscono del bonus 50% previsto per le ristrutturazioni. Lo scopo di tali detrazioni, infatti, è puntare alla **riqualificazione del patrimonio esistente** senza consumare nuovo suolo.

In merito agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi alla detrazione fiscale del 50%, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che per la **demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta** in quanto l’intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”. Inoltre, ha specificato che se la ristrutturazione avviene senza demolire l’edificio esistente e con **ampliamento** dello stesso, la **detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente** in quanto l’ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”. E’ chiaro quindi che se per ‘nuova costruzione’ s’intende la costruzione dell’unità immobiliare non è possibile sfruttare alcun bonus. Tuttavia, se la ‘nuova costruzione’ riguarda alcune piccole parti dell’organismo edilizio, è possibile usufruire dell’agevolazione.

**Detrazioni fiscali: i casi di ‘nuova costruzione’ ammessi** L’Agenzia delle Entrate, nella Guida alle ristrutturazioni edilizie, elenca tra i lavori ammessi al beneficio anche quelli necessari alla **costruzione**, interna o esterna, della **canna fumaria** e della **fognatura**. Sono agevolabili anche i lavori esterni all’abitazione purché ne siano pertinenziali; questo è il caso della costruzione **ex novo del box auto** (purché reso pertinenziale di una unità immobiliare) e la nuova costruzione di un **garage, pertinenziale** all’unità immobiliare.

Tra i lavori esterni è previsto l’accesso alla detrazione anche per la **nuova realizzazione di muri esterni di contenimento**. Sul fronte impianti, sono agevolabili gli interventi di **nuova costruzione del volume tecnico** che contenga all’interno una centrale idrica e/o una centrale termica. Da *Edilportale*.



#### Sommario:

- ◆ Bonus del 50% quando si applica a nuove costruzioni
- ◆ Progettisti con certificazione EMAS se lo richiede il bando
- ◆ Detrazioni Irpef per proprietari unici di edificio
- ◆ AVCPass addio: da ottobre passerà tutto al MIT
- ◆ Scuola: pubblicati i bandi per realizzare interventi con mutui BEI
- ◆ Consolidamento del terreno con resine

**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.

## Progettisti con certificazione EMAS se lo richiede il bando

**L**a certificazione ISO 14001 o Emas (o equivalente) non è obbligatoriamente richiesta al gruppo di progettazione, ma diventa necessaria se il bando lo richiede. È questo, in sintesi, il chiarimento fornito dal ministero dell'Ambiente in materia di «Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici», entrati in vigore dal 7 novembre scorso.

Il chiarimento si trova nell'ultima versione delle Faq che i tecnici del ministero aggiornano periodicamente. Nella versione - **aggiornata al 17 aprile scorso** - compaiono due nuove risposte a quesiti rispetto alla **precedente versione dell'8 marzo scorso**.

Nel primo quesito si chiede appunto se la certificazione ISO 14001 o EMAS o equivalente sia «richiesta anche al gruppo di progettazione». Il ministero risponde che «trattandosi di sistemi di gestione ambientale, il criterio si riferisce alla ditta appaltatrice che esegue i lavori. Potrebbe riferirsi anche agli studi di progettazione in caso di offerta per gara di progettazione ma comunque il criterio non è obbligatorio ai sensi del codice appalti e sta alla stazione appaltante decidere se inserirlo nella documentazione di gara».

Con la risposta a un secondo quesito il ministero fornisce anche la definizione di «gruppi di edifici», ai quali vanno applicate le apposite specifiche tecniche indicate **al punto 2.2 dei Cam approvati con il decreto Ambiente 6 novembre 2017**. «Per gruppi di edifici - si legge nelle Faq del ministero - si intende un insieme di due o più edifici, siano essi contigui o meno». Da *Edilizia e territorio*.



## Detrazioni Irpef per proprietari unici di edificio

**L'**unico proprietario di un intero edificio può accedere alle detrazioni Irpef per le spese di ristrutturazione sulle parti comuni. A chiarirlo l'Agenzia delle Entrate attraverso la posta di Fisco Oggi.

**Bonus ristrutturazione: cosa s'intende per 'parti comuni'** L'Agenzia ha sottolineato che la locuzione utilizzata dal legislatore, "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e si riferisce a **parti comuni a più unità immobiliari** e non alle parti comuni a più possessori.

Di conseguenza, nel caso in cui un intero edificio, in cui siano presenti parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, sia posseduto da un **unico proprietario**, quest'ultimo **ha diritto alla detrazione** per le spese relative agli interventi di recupero edilizio realizzati sulle parti comuni.

**Detrazioni fiscali ristrutturazione: le agevolazioni per le 'parti comuni'** Ricordiamo che per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spetta la detrazione del 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) fino al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**.

Le **parti comuni** interessate dall'agevolazione sono:

- il suolo su cui sorge l'edificio, **le fondazioni**, i muri maestri, i **tetti e i lastri solari**, le **scale**, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i **portici**, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- **i locali per la portineria** e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli **ascensori**, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Sulle parti comuni, ogni condomino **può richiedere la detrazione per gli interventi di:** manutenzione ordinaria (opzione esclusa per la singola unità immobiliare); manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia.

Le detrazioni spettano **a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale** di proprietà. Da *Edilportale*.



## AVCPass addio: da ottobre passerà tutto al MIT

# Sc

atterrà il 18 ottobre il passaggio di consegne tra l'Avcpass gestito dall'Anac e la nuova banca dati degli operatori economici (Bdoe) del ministero Infrastrutture. Da quella data ad assicurare il controllo telematico dei requisiti di gara dichiarati dalle imprese dovrà essere la nuova banca dati messa in piedi a Porta Pia, in ossequio alle previsioni del nuovo codice appalti.

La data è messa nero su bianco nel decreto di 11 articoli con cui le Infrastrutture hanno disciplinato l'avvio del nuovo sistema che sostituirà l'Avcpass nel collegamento con gli enti (Agenzia delle Entrate, Camere di Commercio, ministero della Giustizia, Inarcassa ecc.) che possono certificare i dati dichiarati dai concorrenti che partecipano alle gare d'appalto.

Non si tratta di una data scelta a caso. Come si rileva **nel parere del Consiglio di Stato che dà l'ok (con rilievi) al provvedimento**, si tratta del termine stabilito dal codice appalti (articolo 40) per inaugurare l'obbligo di gestire in via esclusivamente telematica il flusso di informazioni e comunicazioni tra stazioni appaltanti e imprese coinvolte nelle gare d'appalto. Prima di questo spartiacque, entro il 30 giugno, il ministero (secondo quanto prevede la bozza di decreto) dovrà chiarire sia le specifiche con cui saranno erogati i servizi alle stazioni appaltanti sia i modi con cui potranno usufruire di questo servizio le Pa eventualmente ancora prive di strumenti telematici. Non sono pochi i suggerimenti arrivati da Palazzo Spada sulla bozza di decreto, anche per evitare che il passaggio di consegne si riveli una via crucis costellata di proroghe e disservizi come quella vissuta ai tempi del primo avvio dell'Avcpass, sotto l'egida della vecchia Autorità di vigilanza sui contratti pubblici. Tra questi la richiesta di chiarire meglio le fonti di finanziamento della banca dati (che in realtà è un sistema di mediazione di informazioni tra stazioni appaltanti, altre Pa e imprese) e anche il momento in cui l'Avcpass cesserà di esistere, visto che in un passaggio il decreto fa riferimento al sistema gestito dall'Anac anche per date successive all'ottobre 2018.

Inoltre Palazzo Spada chiede al Mit di fornire un elenco tassativo dei dati e dei documenti reperibili tramite la nuova Bdoe. Altrimenti, quando questa strada risultasse troppo complicata, l'invito è quello di elencare per converso i certificati e i dati che dovranno essere reperiti al di fuori della banca dati «per insormontabili ostacoli legislativi». Bisogna poi, sostengono a Palazzo Spada, chiarire se il servizio facoltativo di memorizzazione dei dati inseriti dalle imprese è da considerare gratuito o a pagamento e soprattutto indicare strade alternative a quella della Banca dati, nel caso in cui i documenti richiesti non fossero reperibili tramite Bdoe, per evitare contenziosi. Da *Edilizia e territorio*.



# Scuola: pubblicati i bandi per interventi da realizzare con i mutui BEI

**L**e Regioni iniziano a definire la programmazione degli interventi di edilizia scolastica per il triennio 2018-2020. In palio ci sono 1,7 miliardi di euro che il Ministero dell'istruzione, dell'Università e la ricerca (Miur) erogherà a garanzia dei mutui stipulati dagli Enti locali con la Banca europea degli investimenti (BEI) per la realizzazione di progetti di messa in sicurezza o la costruzione di nuovi edifici scolastici.

Per ottenere i finanziamenti, le proposte progettuali dovranno attenersi ad una serie di **requisiti**, primi fra tutti risolvere le esigenze di messa in sicurezza in rapporto alla popolazione scolastica.

Le Regioni hanno quindi iniziato a pubblicare i **bandi** per la selezione delle proposte presentate dai Comuni. I progetti ritenuti più interessanti e urgenti saranno sottoposti al Miur, che effettuerà un'ulteriore scrematura e definirà il **piano triennale unico di edilizia scolastica** su base nazionale. A questo punto la palla tornerà agli Enti locali, che stipuleranno i mutui con la Bei e potranno aprire i cantieri.

## Scuola, il piano triennale da 1,7 miliardi di euro

Le risorse, messe a disposizione dalla legge di Stabilità per il 2016 (**L.208/2015**), che ha rifinanziato il programma nazionale in materia di edilizia scolastica, copriranno gli oneri di ammortamento dei mutui contratti dagli Enti locali con la Bei per la realizzazione di interventi straordinari di ristrutturazione, messa in sicurezza, adeguamento sismico, efficientamento energetico di edifici scolastici pubblici, costruzione di nuove scuole e palestre e interventi di miglioramento delle palestre scolastiche esistenti. Il **DM 3 gennaio 2018** ha dettato le priorità per la realizzazione di interventi e le tempistiche da seguire.

Nella definizione delle **priorità** da proporre al Miur, le Regioni devono seguire il seguente ordine: - interventi di adeguamento sismico, o di nuova costruzione per sostituzione degli edifici esistenti nel caso in cui l'adeguamento sismico non sia conveniente, ovvero di miglioramento sismico nel caso in cui l'edificio non sia adeguabile per la presenza di un vincolo di interesse culturale; interventi finalizzati all'ottenimento del certificato di agibilità delle strutture; interventi finalizzati all'adeguamento dell'edificio scolastico alla normativa antincendio previa verifica statica e dinamica dell'edificio; ampliamenti e/o nuove costruzioni per soddisfare specifiche esigenze scolastiche; altri interventi a condizione che l'ente certifichi che la struttura sia adeguata alle normative vigenti e i relativi dati sono stati inseriti nell'anagrafe dell'edilizia scolastica.

Gli **enti beneficiari** sono individuati tenendo conto: della necessità di interventi relativi agli edifici scolastici di secondo grado in base al numero degli studenti; del livello di progettazione; del completamento dei lavori già iniziati e non completati per mancanza di finanziamento misurato attraverso il rapporto fra il costo dell'intervento di completamento e il costo degli interventi già sostenuti; della maggiore popolazione scolastica beneficiaria dell'intervento; della valutazione della sostenibilità del progetto; della dismissione di edifici scolastici per la riorganizzazione del servizio.

**Non sono ammessi** ai finanziamenti: gli interventi sugli edifici nelle zone 1 e 2 di elevato rischio sismico, per i quali l'ente non si sia impegnato ad effettuare la verifica di vulnerabilità sismica; gli interventi che prevedano esclusivamente la sistemazione a verde e l'arredo urbano delle aree di pertinenza. Le Regioni trasmettono al Miur i piani regionali triennali di edilizia scolastica entro il 2 agosto 2018. Il Miur a sua volta deve elaborare un'unica programmazione triennale entro il 1° ottobre. Da *Edilportale*.



## Consolidamento del terreno con resine

**Le** problematiche di **dissesto idrogeologico** sono molto diffuse sul territorio italiano ed in particolare sulla dorsale appenninica e preappenninica, vista la presenza in questi territori di terreni argillosi, soggetti a tutta una serie di instabilità. Le argille infatti possono manifestare cinematismi legati sia a periodi di forte siccità, che ne determinano il ritiro volumetrico, che a periodi piovosi che favoriscono movimenti franosi veri e propri.

L'incremento di questi fenomeni, legato anche e soprattutto ai cambiamenti climatici, ha favorito la ricerca di soluzioni di consolidamento sempre meno invasive e più efficaci rispetto a quelle adottate tradizionalmente. Eccone un esempio.

Il consolidamento dei terreni di fondazione con iniezione di resine espandenti rappresenta uno dei metodi per il **recupero di edifici interessati da cedimenti** e conseguenti lesioni strutturali; è una tecnica relativamente recente (proposta da circa 23 anni in Italia) e, sebbene abbastanza diffusa sulla mercato, povera di letteratura scientifica. La metodologia in oggetto rientra tra le tecniche di **compattazione** o costipamento ovvero che producono artificialmente un addensamento del terreno per mezzo di un'azione meccanica. Lo studio più autorevole sui meccanismi e sugli effetti indotti dal consolidamento con resine a lenta espansione è basato su due approcci:

- uno empirico con indagini geognostiche pre e post iniezione ed elaborazioni statistiche dei risultati ottenuti
- uno teorico con l'implementazione di un modello matematico di analisi geomeccanica del continuo di una porzione di terreno reale in cui viene simulata l'iniezione delle schiume espandenti con il confronto finale tra i risultati ottenuti con i due criteri. L'iniezione avviene mediante la messa in posto di cannule in alluminio, attraverso fori di circa 25 mm eseguiti attraverso la fondazione. Il materiale iniettato è un bi-componente liquido, la cui reazione esotermica determina una forte espansività del prodotto con relativa generazione di sovrappressioni nel terreno e la formazione di un composto finale solido completamente inerte. Il processo determina:
  - riempimento di vuoti e cavità
  - riattivazione della fondazione con il ripristino dell'appoggio di eventuali tratti delle fondamenta lavoranti a mensola
  - compattazione del terreno nel bulbo delle tensioni significative. Il raggio d'azione dell'effetto "consolidante" della resina è mediamente 1,5 m dal punto di iniezione; ovviamente la presenza di orizzonti compatti o litoidi influisce sulla distribuzione del materiale che comunque assume nel terreno l'aspetto di un reticolo con spaziatura e persistenza decrescente man mano che ci si allontana dalla zona di inoculazione. Da *Lavoripubblici*.