

News tecnica n. 32/6

26 ottobre 2018

Fondo Investimenti del Governo

Per rilanciare gli investimenti pubblici il governo gialloverde riparte dal Fondo Investimenti “Renzi-Gentiloni” (comma 140 legge di Bilancio 2017, 47,5 miliardi di euro in 15 anni, rifinanziato per 36,1 miliardi con il comma 1072 del Bilancio 2018). Il presidente del Consiglio Giuseppe Conte ha firmato nei giorni scorsi lo schema di Dpcm (decreto presidente del Consiglio) che ripartisce la quota aggiuntiva dal 2018, pari a 35,53 miliardi di euro in 15 anni, dal 2018 al 2033, di cui 4.287 milioni spendibili nei primi tre anni (2018-2020), e comunque tutti anticipabili tramite finanziamenti di Bei, Cassa Depositi, Banca europea di sviluppo. La cifra originaria di 36,1 miliardi è stata ridotta di 585 milioni dal decreto Genova (28 settembre 2018, n. 109), per finanziare la ricostruzione del Ponte e altri interventi a favore della città, e dunque si attesta a 35,53 miliardi. Lo schema di Dpcm è stato presentato il 23 ottobre alla Camera per il previsto parere, e la Commissione Bilancio comincerà l’esame dalla prossima settimana; avrà tempo fino al 23 novembre, poi anche in caso di mancata emanazione il presidente Conte potrà firmare il decreto in via definitiva.

Il governo gialloverde, per rilanciare gli investimenti, riparte dunque dalle risorse che già sono in bilancio, come fin dal luglio scorso disse il ministro dell’Economia Giovanni Tria. Il Dpcm firmato in prima lettura da Conte ricalca quasi esattamente la bozza di decreto firmata da Gentiloni a maggio, ma poi arenatasi per il cambio di governo; salvo il fatto che gli originari 36,1 miliardi (in 15 anni) messi a disposizione si riducono a 35,53. Le cifre della tabella di maggio sono dunque limiate, ma solo per le risorse del Ministero delle Infrastrutture. 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:

- ◆ Fondo Investimenti del Governo
- ◆ Commissione del Senato per valutare criticità del codice
- ◆ Agenzia del Demanio presenta Estimare
- ◆ Cambia il regime forfettario
- ◆ Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico
- ◆ Shopping Center: investimenti +20%

Commissione del Senato per valutare criticità del codice

Una nuova raffica di audizioni per capire cosa non funziona nel codice appalti. È in dirittura di arrivo al Senato, dove la commissione Ambiente e Lavori pubblici ha intenzione di aprire un'indagine conoscitiva sulle criticità di applicazione riscontrate nei primi due anni di operatività del Dlgs 50/2016. A promuovere l'iniziativa è stato lo stesso presidente della commissione Mauro Coltorti (M5S). «Vogliamo farci trovare pronti quando si tratterà di discutere le correzioni al codice», spiega.

Il riferimento è alla commissione del governo che sta lavorando alle modifiche al codice. Non è ancora chiaro quale sarà il veicolo che sarà adottato per intervenire sull'impianto del codice di due anni fa, ma la messa a punto del provvedimento non dovrebbe tardare molto. Almeno a dare ascolto alle parole del **vicepremier Matteo Salvini che pochi giorni fa ha annunciato di voler chiudere la partita entro novembre**. «La prossima settimana chiederemo alla presidente Casellati il via libera ad avviare l'indagine - continua Coltorti - poi partiremo con un ciclo di audizioni». Tra le personalità che saranno invitate ci sarà il presidente dell'Autorità Anticorruzione Raffaele Cantone e poi rappresentanti delle imprese, ordini professionali e enti locali.

C'è già un'idea sui punti da modificare? «Se ci si mette almeno sei mesi per aggiudicare un appalto qualcosa che non funziona di sicuro c'è - chiude il presidente della commissione -. Dobbiamo semplificare i passaggi che portano i finanziamenti a trasformarsi in cantieri». Da *Edilizia e Territorio*.



Agenzia del Demanio presenta **Estimare**

Presentato dall'Agenzia del Demanio **Estimare**, un nuovo strumento utile a semplificare il processo di stima immobiliare, dedicato a tutti gli operatori del settore.

Estimare è un applicativo informatico, nato dall'esigenza di uniformare e digitalizzare l'attività estimale svolta dalle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della PA. Queste Amministrazioni, infatti, per poter acquistare, vendere o affittare immobili devono rivolgersi all'Agenzia del Demanio e richiedere la congruità del prezzo. Il parere viene rilasciato dalla Commissione di Congruità, l'organo interno all'Agenzia che garantisce il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari.

L'applicativo:

- è **facile** da utilizzare ti guida passo dopo passo nella compilazione della stima semplificando così tutto il processo;
- è **gratuita** perché la registrazione ad Estimare è gratuita come il suo utilizzo, senza nessun tipo di vincolo;
- è **intuitiva** perché il processo di compilazione, registrazione e condivisione della stima è semplice e rapido;
- è **sicura** perché i dati personali e quelli sensibili degli immobili saranno trattati nel rispetto delle norme di sicurezza e della privacy.

Estimare aiuterà ad essere il più preciso possibile nel fornire il giusto valore al bene in linea con il mercato individuando il più probabile valore di mercato di un immobile che è necessario per il controllo della spesa pubblica prevista dal legislatore. La correttezza delle operazioni immobiliari realizzate dalle Amministrazioni pubbliche sono la garanzia della bontà e della trasparenza dell'operato dell'Ente sia verso i cittadini che verso gli Organi di controllo. Con **Estimare** sarà possibile:

- creare il profilo completando il processo di registrazione ad estimare anche attraverso i social network;
- creare la stima compilando le varie sezioni guidate presentate dall'applicativo in maniera rapida ed intuitiva;
- scaricare la stima facendo il download dell'elaborato estimale per poter facilmente avere la stima in versione digitale;
- firmare la stima sottoscrivendo digitalmente l'elaborato estimale per completare il processo di valutazione dell'immobile;
- condividere la stima.

L'applicativo, raggiungibile dal seguente link: <https://estimare-landing.firebaseio.com> è dotato anche di un'interfaccia APP per i dispositivi mobili, consente di individuare il più probabile valore di mercato di un immobile e può essere utilizzato, già dalle prime fasi dei sopralluoghi, per inserire dati e immagini utili a comporre la stima, con un notevole risparmio di tempo ed energie. Da Lavoripubblici.



Cambia il regime forfettario

Il regime forfettario cambia pelle ed introduce una soglia di ricavi e compensi unica, pari a 65mila euro, per tutte le attività. È una delle novità contenute nel **disegno di Legge di Bilancio per il 2019**.

Regime forfettario, soglia a 65mila euro In base alla bozza, i contribuenti, persone fisiche esercenti attività d'impresa, arti o professioni applicheranno il regime forfettario, con tassazione sostitutiva al 15%, se nell'anno precedente hanno conseguito ricavi o percepito compensi non superiori a 65mila euro.

Si tratta di un tetto unico, valido per tutte le attività, mentre con la normativa ad oggi vigente le soglie sono differenziate in base al codice ATECO. Per i professionisti di area tecnica, lo ricordiamo, al momento la soglia per restare nel regime forfettario ammonta a 30mila euro.

Per la determinazione della soglia non avranno importanza gli ulteriori componenti positivi, dovuti ad eventi di natura straordinaria, indicati nelle dichiarazioni fiscali ai sensi dell'articolo 9-bis della manovrina 2017 (**DL 50/2017** convertito nella **Legge 96/2017**). Si tratta della disposizione che ha introdotto gli indici sintetici di affidabilità fiscale, mandando in pensione gli Studi di settore.

Regime forfettario, gli esclusi

Il disegno di legge introduce qualche novità anche sui soggetti esclusi dal regime forfettario. Oltre agli esercenti attività d'impresa, arti o professioni che partecipano contemporaneamente all'esercizio dell'attività, a società di persone, ad associazioni o imprese familiari o a società a responsabilità limitata, non potranno applicare il regime forfettario i soggetti che appartengono ad associazioni in partecipazione.

Sarà escluso anche chi fattura nei confronti di soggetti dai quali ha percepito redditi da lavoro dipendente nei due anni precedenti.

Ricordiamo che sono inoltre esclusi dal regime forfettario, ai sensi della normativa attualmente vigente:

- le persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di regimi forfettari di determinazione del reddito;
- i soggetti non residenti, ad eccezione di quelli che sono residenti in uno degli Stati membri dell'Unione europea o in uno Stato aderente all'Accordo sullo Spazio economico europeo che assicurino un adeguato scambio di informazioni e che producano nel territorio dello Stato italiano redditi che costituiscono almeno il 75% del reddito complessivamente prodotto;
- i soggetti che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato, di terreni edificabili o di mezzi di trasporto nuovi.

Dal 2020 agevolazioni fino a 100mila euro

Dal 1° gennaio 2020 le persone fisiche esercenti attività d'impresa, arti o professioni che nell'anno precedente conseguono ricavi o percepiscono compensi compresi **tra 65.001 e 100.000 euro**, potranno applicare al reddito d'impresa o di lavoro autonomo un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito, delle addizionali regionali e comunali e dell'imposta regionale sulle attività produttive pari al 20%.

Anche in questo caso bisognerà fare riferimento alla somma dei ricavi e dei compensi relativi alle diverse attività esercitate.

I ricavi e i compensi relativi al reddito oggetto del regime forfettario non saranno assoggettati a ritenuta d'acconto da parte del sostituto d'imposta.

I contribuenti persone fisiche che applicano l'imposta sostitutiva saranno esonerati dalla applicazione dell'imposta sul valore aggiunto fermo restando l'obbligo di fatturazione elettronica. Da *Edilportale*.



Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico

È disponibile la nuova **guida aggiornata** a ottobre 2018 dell'Agenzia delle Entrate "**Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico**" nella quale, nell'attesa della nuova legge di bilancio, sono state inserite le novità previste dalla Legge di Bilancio per il 2018 tra le quali:

- la riduzione al 50% della percentuale di detrazione per le spese relative all'acquisto e alla posa in opera di finestre comprensive di infissi, delle schermature solari e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A. È ridotta al 50% anche la percentuale di detrazione per le spese sostenute nel 2018 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro)
- l'esclusione dalle spese agevolabili di quelle sostenute per l'acquisto di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A
- l'introduzione per l'anno 2018 di una nuova detrazione (65%, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro) per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti
- la detrazione del 65% per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

L'agevolazione fiscale consiste in **detrazioni** dall'**Irpef** (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'**I-res** (Imposta sul reddito delle società) ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se **le spese sono state sostenute** per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi)
- l'installazione di pannelli solari
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2018, l'agevolazione è prevista anche per l'acquisto e la posa in opera:

- delle schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro
- di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

Inoltre, la detrazione è stata estesa anche alle spese effettuate, tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2018, per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o climatizzazione delle unità abitative, finalizzati ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento più efficiente degli impianti.

Infine, per il 2018 è prevista anche:

- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori, in sostituzione di impianti esistenti
- per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione. da *Lavoripubblici*.



Shopping center investimenti +20%

Il mercato immobiliare italiano soffre per una serie di motivi, in primis la situazione politica che viviamo, il secondo la mancanza di prodotto. La liquidità in Italia fa fatica a trovare un impiego nel real estate. Gli investimenti totali al terzo trimestre 2018 secondo Cbre sono scesi a 5,4 miliardi di euro (-25% rispetto allo stesso periodo del 2017), paradossalmente il punto di forza del mercato italiano è il retail che ha attirato 1,7 miliardi di euro di investimenti, crescendo del 22% nei primi nove mesi del 2018 sul 2017. Nonostante si parli sempre più spesso di crisi in arrivo dagli Usa e di consumi in riduzione.

Di questi temi e di chiusure domenicali, integrazione con l'e-commerce, flussi di investimento e nuove aperture si parlerà al convegno "Centri Commerciali e Investitori" organizzato dal Cncc. «Il convegno è sempre stato un appuntamento importante e partecipato perché rappresenta il termometro dell'andamento del mercato degli investimenti immobiliari del nostro settore - dice Massimo Moretti, presidente di Cncc -. Quest'anno rappresenterà la profonda riflessione sulla trasformazione dei centri commerciali, sempre più centri di aggregazione dove si intrecciano motivi e occasioni di frequentazioni ben oltre le tradizionali funzioni commerciali. Questa trasformazione, sulla spinta di tre direttrici - leisure, ristorazione e servizi - è espressione del cambiamento delle abitudini e dei bisogni dei nostri visitatori, che richiedono nuove piazze che esaltino la socialità e servizi. Funzioni che si esprimono soprattutto nei giorni feriali». Un retail dinamico viene riconosciuto anche da Bnp Paribas real estate. Gli investimenti sono in crescita del 20% rispetto ai primi nove mesi del 2017, in controtendenza rispetto al generale rallentamento dell'attività sul mercato dei capitali. Ben 1,2 dei due miliardi di euro di volumi registrati finora sono da attribuire al segmento dei centri commerciali. Si tratta di un livello mai raggiunto negli ultimi dieci anni in soli nove mesi di attività, nemmeno nel 2014 che rappresenta l'anno record per il segmento. Da inizio 2018 sei dei 10 deal oltre 100 milioni hanno riguardato shopping center. «In Italia il comparto è da sempre dominato dagli investitori internazionali. Oggi l'investitore è sempre più alla ricerca della qualità immobiliare, sempre più selettivo e vuole effettuare investimenti sostenibili in prodotti che possano funzionare anche nel medio periodo grazie alla possibilità di una gestione attiva» dice Cristina Zanzottera, ufficio studi Bnp Paribas Re. Il segmento vive una profonda trasformazione. «In futuro lo stesso termine "centro commerciale" sarà riduttivo rispetto alla molteplicità di funzioni presenti - dice Claudia Buccini di Cusman&Wakefield -. Sarà probabilmente più adeguata la definizione di "experience center", luogo dove il consumatore avrà la possibilità di sperimentare proposte attuali e future, in un contesto integrato tra spazio fisico e spazio virtuale». Da *Edilizia e territorio*.