

News tecnica n. 7/7

22 febbraio 2019

Lieve crescita per le costruzioni

La buona notizia è che il 2018 può essere considerato il **secondo anno di (lieve) crescita** per le costruzioni dopo almeno sette anni di cali consecutivi, terminati nel 2017. Quella cattiva è che per recuperare il gap accumulato negli anni di buio produttivo ci vorrà molto tempo: ancora oggi i cantieri producono ogni anno circa il 31% in meno di quanto facevano nel 2010. In estrema sintesi è quello che dicono i dati appena pubblicati dall'Istat sull'andamento della produzione edilizia. L'Istituto di statistica certifica che l'anno scorso si è chiuso con un aumento dell'1,6% dell'indice grezzo e dello 0,9% dell'indice corretto dagli effetti imputabili al calendario. Anche nel 2017 questi due dati erano risultati leggermente positivi (+0,1% e +0,7% rispettivamente) a chiusura di un ciclo negativo che ha visto in alcuni anni (2012 e 2013 in particolare) crolli anche a due cifre della produzione edilizia. Ora la tendenza sembra volgere leggermente al meglio. A dicembre l'Istat registra un aumento della produzione dello 0,2% rispetto a novembre, anche se il dato trimestrale risulta negativo (-0,8%). Il problema è il baratro scavato dai crolli produttivi degli ultimi anni. Rispetto al 2010 (sia per i dati grezzi che per quelli depurati dagli effetti di calendario) le serie storiche Istat segnalano una caduta della produzione superiore al 31 per cento (indice sceso da quota 147 a quota 101). Da *Istat*.



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:

- ◆ Lieve crescita per le costruzioni
- ◆ Fondo Investimenti Amministrazioni Centrali
- ◆ Esposizione all'amianto-Interpello
- ◆ Sviluppo dei mutui verdi
- ◆ Omessi versamenti IVA cancellano il credito annuale
- ◆ Compravendite di immobili da costruire

Fondo investimenti Amministrazioni Centrali

Messa in sicurezza del territorio, trasporto pubblico locale e nazionale, edilizia pubblica e carceraria e infrastrutture. Per il finanziamento di queste iniziative, il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (Mit) ha chiesto al Ministero dell'Economia e delle Finanze (Mef) che gli siano trasferiti 19 miliardi di euro dal Fondo Investimenti per le Amministrazioni centrali.

Fondo Investimenti per le Amministrazioni centrali Il Fondo, lo ricordiamo, è stato istituito dalla **Legge di Bilancio per il 2019** con una dotazione di 43,6 miliardi di euro per quindici anni, dal 2019 al 2033.

La ripartizione tra i vari ministeri avverrà sulla base dei programmi presentati. Il Mit ha quindi proposto il suo piano di investimenti. La suddivisione delle risorse avverrà con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Fondo per la progettazione, chiesti 30 milioni di euro Il Mit ha chiesto di destinare 30 milioni di euro al **Fondo per la progettazione** di fattibilità delle infrastrutture e degli insediamenti prioritari per lo sviluppo del Paese.

Si tratta del Fondo previsto dall'articolo 202 del Codice Appalti, già finanziato con 490 milioni di euro dal Fondo Investimenti della Legge di Bilancio per il 2017 (**L.232/2016**).

Strade e ferrovie Secondo le richieste del Mit, una quota consistente delle risorse richieste (8,7 miliardi di euro), andrebbe al Contratto di programma RFI - Investimenti. Altri 3,2 miliardi di euro dovrebbero rifinanziare il programma Anas "Ponti, viadotti e gallerie Anas".

Chiesti inoltre 1,3 miliardi per il trasporto rapido di massa e 785 milioni per il potenziamento, l'ammodernamento e la messa in sicurezza delle ferrovie regionali. Nel piano di investimenti del Ministero spicca poi un programma di manutenzione straordinaria e interventi per la prevenzione degli incendi nelle metropolitane (224 milioni). Da *Edilportale*.



Esposizione all'amianto Interpello in materia di sicurezza sul lavoro

La Regione Toscana ha formulato istanza di interpello per conoscere il parere della Commissione per gli interPELLI in materia di salute e sicurezza sul lavoro in merito all'applicazione, per l'attività degli Enti ispettivi, della Circolare "Orientamenti pratici per la determinazione delle esposizioni sporadiche e di debole intensità (ESEDI) all'amianto nell'ambito delle attività previste dall'art. 249 c. 2 del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 come modificato e integrato dal D. Lgs. 3 agosto 2009, n. 106".

In particolare l'istante chiede se il punto d), dell'allegato 1 alla Circolare ESEDI, trova applicazione per gli Enti ispettivi. Nello specifico il richiedente rappresenta che al punto d), dell'allegato 1 alla lettera circolare richiamata, per la "Sorveglianza e controllo dell'aria e prelievo dei campioni ai fini dell'individuazione della presenza di amianto in un determinato materiale si citano attività di campionamento ed analisi di campioni aerei o massivi ed attività di sopralluogo per accertare lo stato di conservazione dei manufatti installati".

In merito, la Commissione ritiene che il punto d), dell'allegato 1 alla circolare del 25.01.2011 trovi applicazione soltanto nei confronti dei soggetti che svolgono attività rientranti nell'ambito di previsione di cui all'articolo 246 del decreto legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e successive modificazioni e integrazioni.

Resta fermo l'obbligo per il datore di lavoro, pubblico o privato, di effettuare la valutazione dei rischi, anche in relazione all'esposizione ad agenti cancerogeni e mutageni, in conformità a quanto previsto dall'articolo 236 del citato decreto legislativo e di adottare tutte le misure necessarie così come previsto dal titolo IX, Capo II - protezione da agenti cancerogeni e mutageni - del decreto legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 e successive modificazioni e integrazioni. da Promos



Sviluppo dei “mutui verdi”

L'ulteriore crescita del mercato immobiliare nazionale passa per la ristrutturazione degli edifici pubblici e privati, attraverso un miglioramento dell'accesso ai finanziamenti per la riqualificazione energetica (i cosiddetti “mutui verdi”) e una maggiore consapevolezza che la valorizzazione del proprio immobile rappresenta una forma importante di investimento.

È quanto emerge dalla seconda tavola rotonda nazionale sul “**Finanziamento della riqualificazione energetica degli edifici in Italia**” organizzata a Roma dalla Commissione Europea in collaborazione con l'ABI, il Ministero dello Sviluppo Economico e l'Enea con l'obiettivo di sviluppare ulteriormente il dialogo tra i principali interlocutori pubblici e privati in Italia su come favorire l'accesso al credito, ridurre i rischi connessi con la realizzazione di opere di riqualificazione energetica, identificare obiettivi comuni di sviluppo da apportare all'attuale quadro regolamentare. In merito, un elemento rilevante su cui agire è – come emerso dall'incontro – l'individuazione di strumenti/iniziative finalizzati a favorire:

1. La valorizzazione delle informazioni disponibili sulle prestazioni energetiche degli immobili;
2. un rafforzamento dei fondi di garanzia esistenti, come il “Fondo casa” del Ministero dell'Economia e delle Finanze (in attesa di rifinanziamento), per generare attività di riqualificazione energetica degli immobili residenziali;
3. lo stimolo per un rinnovamento culturale sulla convenienza economica di abitare un “immobile verde” o sull'impatto positivo del grado di efficienza energetica sul valore di mercato degli immobili.

È in cantiere l'ipotesi della costituzione di un comitato tecnico permanente tra Istituzioni pubbliche nazionali ed europee, nonché operatori sul mercato, finalizzato a perseguire questi obiettivi. *Da ABI.*

Omessi versamenti IVA cancellano il credito annuale



Gli omessi versamenti periodici Iva cancellano il credito annuale. Ma c'è una via d'uscita. Il contribuente che segua acriticamente le istruzioni, pur versando regolarmente il debito trimestrale, vedrà il proprio credito cancellato d'ufficio, salvo resuscitarlo attraverso dichiarazioni integrative. Tuttavia, indicando nel rigo VL30 colonna 3 un importo versato pari non all'effettivo già versato ma a quanto si verserà con l'integrativa, il credito emergerà naturalmente. E il contribuente potrà compensarlo con il debito iscritto a ruolo. Ma andiamo con ordine. **Le novità della dichiarazione** Tra le novità della dichiarazione Iva 2019, in contrasto con il principio di «estromissione dei debiti Iva dalla dichiarazione» introdotto con il dl 193/2016 e in modifica totale alle istruzioni 2018, il nuovo rigo VL33 limita il credito presente alla sola differenza tra il credito dell'ultimo periodo (trimestre-mese) e gli omessi versamenti, con una evidente disparità di trattamento tra i soggetti a debito e i soggetti a credito. Facciamo un esempio: un contribuente presenta la liquidazione periodica Iva per il primo trimestre con un debito di 10 mila euro (importo non versato); per il secondo trimestre un debito di 5 mila euro regolarmente versato e per il terzo trimestre un debito di 5 mila euro regolarmente versato. Il quarto trimestre si chiude con un credito di 15 mila euro. **2018 vs 2019** Nel 2018 avrebbe indicato come versati anche i trimestri per cui non vi era stato il materiale versamento tramite F24, ma per cui vi era un ruolo ex art. 54 bis, comma 2-bis del dpr 633/1972 (quindi per cui il debito era consolidato e riscuotibile in via autonoma). Da quest'anno, invece, al rigo VL30 il contribuente dovrà indicare come Iva dovuta (prima colonna) «l'ammontare complessivo dell'Iva periodica dovuta; (...) pari alla somma degli importi dell'Iva indicati nella colonna 1 del rigo VP14». Quindi, nell'esempio, 20 mila euro. Nella seconda colonna del medesimo rigo dovrà riportare «il totale dei versamenti periodici» e «l'ammontare dell'Iva periodica, relativa al 2018, versata a seguito del ricevimento delle comunicazioni (...) art. 54-bis (...)». In particolare, occorre indicare la quota d'imposta dei versamenti effettuati con codice tributo 9001 (al netto di sanzioni e interessi) e anno di riferimento 2018, fino alla data di presentazione della dichiarazione (...). Nel nostro caso, quindi, avendo regolarmente versato 10 mila euro tramite modello F24 (secondo e terzo trimestre) e 1.500 euro (tre rate della comunicazione 54-bis), il contribuente riporterà 11.500 euro. Ora, per effetto del sistema di «estromissione dei debiti» dalla dichiarazione, nella colonna di calcolo dell'Iva a debito viene riportato il valore maggiore tra il dovuto e il versato (essendo il versato debito consolidato fuori dalla dichiarazione medesima, lo stesso si considera sempre versato). Si giunge quindi al paradosso (che in realtà è la naturale conseguenza delle scelte del dl 193/2016) che in assenza di versamenti la dichiarazione presenti saldo a debito zero. **Credito non riconosciuto** Se il disposto normativo e la coerenza del sistema di estromissione fossero rispettati (come avveniva nel 2018), il contribuente in oggetto dovrebbe vedersi riconosciuto un credito in dichiarazione pari a 15 mila euro (liquidazione a credito dell'ultimo trimestre) e continuerebbe il versamento dell'Iva omessa con la rateazione della comunicazione 54-bis. Orbene, ciò non accade: il credito viene «espunto» dalla dichiarazione, senza poterne usufruire in alcun modo. Dal 2019 le istruzioni così recitano: (rigo) VL 33 «Calcolare la differenza tra la somma degli importi dei crediti (rigo VL4, VL11, campo 1, e da rigo VL24 a VL31) e la somma degli importi dei debiti (rigo VL3 e da rigo VL20 a VL23). Se tale differenza è positiva (dichiarazione a credito) nel presente rigo deve essere indicato l'importo che si ottiene considerando tra gli importi a credito il campo 3 del rigo VL30 (Iva periodica versata + rate versate) in luogo del campo 1 del medesimo rigo (Iva dovuta). Nel calcolo del credito emergente dalla dichiarazione, infatti, occorre tenere conto esclusivamente dei versamenti effettuati. Qualora da tale calcolo emerga un importo negativo il presente rigo non deve essere compilato». Ecco che un soggetto che non versa nulla in corso d'anno se è sempre a debito presenta dichiarazione con saldo a zero, se è a credito a dicembre e non ha versato nessuno dei mesi precedenti avrà una dichiarazione sempre con saldo a zero. Nel caso in esame il contribuente si vedrà ridurre il credito dell'ultimo trimestre da 15 mila a $15.000 - 9.500 = 5.500$ euro. Le istruzioni del 2018 erano diametralmente opposte: «Rigo VL33 totale Iva a credito, da indicare nel caso in cui la somma degli importi dei crediti (rigo VL4, VL11, campo 1, e da rigo VL24 a VL31) risulti superiore alla somma degli importi dei debiti (rigo VL3 e da rigo VL20 a VL23). Il relativo dato si ricava per differenza dei predetti importi.» Quindi nel 2018 il contribuente avrebbe presentato un credito di 15 mila euro. da *Italia Oggi*.



Compravendite di immobili da costruire

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 (Ccii), 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 appunto modificato dal Ccii (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 Ccii, che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019: articolo 389, comma 1, Ccii).

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 ad 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 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 codice civile), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (articolo 1421 codice civile). La prescrizione di forma in commento, per il “principio di simmetria delle forme” che vige nel nostro ordinamento, comporta 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. Da *Edilizia e territorio*.