

News tecnica n. 4

31 gennaio 2020

L'Italia è il maggior beneficiario dei prestiti BEI

"L'Italia è di gran lunga il maggior beneficiario della finanza Bei. Complessivamente sono stati erogati 11 mld nel 2019 (+14% a/a) per 34 mld di investimenti sostenuti. Le operazioni sono state 143".

Lo ha affermato **Dario Scannapieco**, vicepresidente della Banca Europea per gli Investimenti (Bei), illustrando i risultati 2019 e le prospettive della banca nel 2020.

"All'Italia è andato il **17,3%** del totale erogato dal gruppo Bei in Europa. L'operazione di maggiore dimensione è avvenuta a favore dello Stato italiano nell'ambito scolastico per edifici più sicuri e moderni. Sono in tutto **44.595 le Pmi** finanziate nel 2019 e 734.652 i posti di lavoro sostenuti".

Dal 2010 al 2019 sono stati erogati 102 mld di nuova finanza per 277 mld di progetti realizzati. La Bei in Italia ha all'attivo partnership con 30 gruppi bancari. Dal 2010 ad oggi sono stati erogati 41 mld alle pmi.

"Nell'ambito del Piano Juncker dal 2015 al 2019 sono stati attivati **458 mld di investimenti** su 500 mld previsti in tutta Europa pari al 92% del totale. L'Italia è il secondo Paese in Europa a beneficiare di tali investimenti con il 15,2% del totale". Sempre dal 2015 al 2019 sono stati erogati 11,3 mld di euro di finanziamenti. Il totale degli investimenti sostenuti nel periodo è pari a 9,7 mld. Da *Italia oggi*.



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:

- ◆ L'Italia è il maggior beneficiario dei prestiti BEI
- ◆ Nella progettazione il 2019 è stato in diminuzione sia per i bandi che per gli importi
- ◆ Cassazione: la lieve difformità delle opere attestate nel progetto non è punibile
- ◆ In caso di cambio di destinazione d'uso vale il bonus casa?
- ◆ Il condominio non può impedire il distacco dall'impianto centralizzato
- ◆ UBI Banca offre un portafoglio di immobili in vendita

Per la progettazione il 2019 è stato in diminuzione sia per i bandi che per gli importi

Dopo un primo semestre di bandi per progettazione in forte crescita (+21% in valore sul 2018), il secondo semestre del 2019 inverte il segno e registra un -30%. È questo il dato più significativo del 2019 evidenziato dal rapporto dell'Oice sulle gare di progettazione. Lo scorso anno, ricorda sempre l'Oice, ha visto complessivamente, per tutti i servizi di ingegneria e architettura, un andamento numerico stabile segnato però da un aumento del valore di oltre il 20% rispetto al 2018.

Lo scorso mese di dicembre ha visto una netta ripresa rispetto a novembre e le gare di progettazione sono state 368, per un valore di 64 milioni di euro. Il confronto con il precedente mese di novembre è positivo: sono stati pubblicati più bandi di gara (+58,6%) per un valore molto più alto (+123,6%). Complessivamente, però, il 2019, ha visto numeri più bassi del 2018, per quanto riguarda la progettazione, con un calo del 6,5% dei bandi e del 7% degli importi a base d'asta. Mentre la progettazione pura ha un andamento al ribasso, il mercato di tutti i servizi di ingegneria e architettura nel 2019 mostra ancora un andamento in forte crescita nel valore; le gare pubblicate sono state 5.938 con un valore di 1.501,9 milioni di euro, solo un +0,8% sul 2018 nel numero, ma un +20,1% nel valore.

Nei dodici mesi del 2019 il valore delle gare miste, cioè di progettazione e costruzione insieme (appalti integrati, Pf, concessioni di realizzazione e gestione) ha raggiunto i 14.271,7 milioni di euro, con 694 bandi, rispetto al 2018 il valore cresce del 52,2% e il numero del 10,2%. da *Edilizia e territorio*.



Cassazione: la lieve difformità delle opere attestate nel progetto dal professionista non è punibile

Il progettista e direttore dei lavori che abbia attestato falsamente la conformità di opere edilizie al progetto approvato, può beneficiare della particolare tenuità del fatto. Lo chiarisce la Cassazione con la **sentenza n. 3461/20**.

La multa

Nei precedente grado di appello, infatti, il professionista aveva ricevuto una condanna di 200 euro di multa. I Supremi giudici hanno richiamato quanto disposto dalla Corte d'appello che ha disatteso la richiesta di esclusione della punibilità in considerazione del ruolo non meramente esecutivo ma, anche certificativo, del progettista e direttore dei lavori. Secondo la Corte si tratta di motivazione illogica, fondata sulla impropria valorizzazione di un elemento costitutivo della fattispecie, come tale di per sé inidoneo a consentire di escludere l'esiguità del danno o del pericolo derivato dalla condotta, e soprattutto, priva della necessaria considerazione globale della vicenda e della personalità dell'imputato, non essendo state considerate la modestia delle difformità riscontrate; il loro pressochè immediato accertamento da parte degli organi comunali; l'assenza di precedenti condanne; la considerazione di scarsa gravità del fatto compiuta dalla stessa Corte d'appello, che ha inflitto all'imputato la sola pena pecuniaria, tra l'altro in misura prossima al minimo.

Conclusioni

In conclusione la sentenza deve essere annullata limitatamente alla configurabilità della causa di non punibilità ex articolo 131-bis del codice penale, con rinvio per nuovo giudizio ad altra sezione della Corte d'appello di Trieste. DA *Edilizia e territorio*.



In caso di cambio di destinazione d'uso vale il bonus casa?

Nel caso di cambio di destinazione d'uso si può fruire dei bonus casa? La risposta varia a seconda del bonus (ecobonus o bonus ristrutturazione) e della presenza o meno di ambienti non riscaldati.

Ecobonus e cambio di destinazione d'uso di garage e soffitte

Nel caso di **cambio** di destinazione d'uso di un **garage o soffitta** (non riscaldati) in nuovo appartamento riscaldato, l'ENEA ha chiarito che **non è possibile usufruire dell'ecobonus**.

Secondo l'Enea, nel caso in cui c'è cambio di destinazione d'uso, l'intervento **si configura come nuova costruzione** e devono essere osservati i conseguenti requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di efficienza energetica.

Per avvalersi della detrazione 65% sulla coibentazione di un tetto è necessario, in linea generale, che il **sottotetto sia già abitabile e riscaldato**.

Bonus ristrutturazione e cambio d'uso di soffitte e garage

Secondo la Guida dell'Agenzia delle Entrate la **trasformazione di un sottotetto in una mansarda** accede, invece, alle agevolazioni previste dal **Bonus ristrutturazione**. Nella guida non è espressamente citata la **trasformazione di un garage in un'unità** immobiliare; tuttavia, per similitudine con il caso del sottotetto, si può affermare che anche tale intervento sia agevolabile con la **detrazione del 50%**.

Bonus ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

Infine, l'Agenzia delle Entrate tramite la posta di FiscoOggi ha più volte chiarito che la **detrazione fiscale del 50% prevista per interventi di ristrutturazione** è riconosciuta anche se l'immobile, non accatastato come abitativo, **dopo i lavori viene trasformato** in una o più abitazioni. Nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori deve però essere **indicato in modo chiaro** che gli interventi comporteranno **il cambio della destinazione d'uso**. Da *Edilportale*.



Il condominio non può impedire il distacco dall'impianto centralizzato

I

l condominio non può opporsi al distacco di un condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Lo ha affermato la Cassazione, che con la sentenza 32441 ha spiegato che il regolamento condominiale non può entrare in contrasto con i principi sanciti dal Codice Civile.

Distacco dall'impianto centralizzato, il caso

Un condomino aveva chiesto il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ma l'assemblea condominiale aveva respinto la sua richiesta.

Era quindi iniziato un contenzioso legale. La Corte d'Appello aveva confermato la decisione del condominio, ritenendo illegittimo il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento perché in contrasto con un articolo del regolamento condominiale. L'articolo preso in considerazione non consentiva infatti la rinuncia all'uso degli impianti comuni e statuiva l'obbligatorietà dei relativi canoni.

Distacco dall'impianto centralizzato, è un diritto del condomino

La Corte di Cassazione ha ribaltato la situazione spiegando che "il diritto del condomino a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato non è disponibile e di conseguenza sono nulle le clausole dei regolamenti condominiali che vietino il distacco".

Questo perché le pattuizioni del regolamento condominiale **non possono prevalere** sull'articolo 1118 del Codice Civile, che riconosce al singolo condomino la facoltà di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento, sempre che da ciò non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. Nel caso esaminato, il distacco aveva inciso sull'equilibrio termico dell'impianto di riscaldamento centralizzato in misura del 10% e tutti gli importi erano stati corrisposti.

Come si desume dai principi contenuti nell'articolo 1123 del Codice Civile, la Cassazione ha concluso che il regolamento condominiale può invece obbligare il condomino che si distacca a **concorrere alle spese** per il servizio centralizzato in misura proporzionale all'uso che ne fa.

La Cassazione ha quindi annullato la sentenza della Corte d'Appello, ribadendo il diritto al distacco. Da *Edilportale*.



UBI Banca offre un portafoglio di immobili in vendita

I

l mercato immobiliare corre veloce, vivacizzato da operazioni e gare che attirano sempre più gli investitori esteri.

In questo panorama effervescente, fortemente focalizzato su Milano, sono attese per domani le offerte non vincolanti per il portafoglio di sette immobili che Ubi Banca ha messo in vendita, gestendo in proprio la gara a inviti.

Si tratta di un pacchetto di **sette edifici**, tutti situati a Milano, del valore complessivo di circa 300 milioni di euro. Tra gli asset in vendita ci sono due immobili in corso Europa, ai numeri 16 e 20, piazza Borromeo al numero 1, un edificio in piazza Zavattari, via Boccaccio, via Silvio Pellico e Monte di Pietà. Il portafoglio vanta quindi asset centrali.

Tra gli interessati, secondo le indiscrezioni che circolano sul mercato, ci sarebbero Coima, che per prima avrebbe manifestato interesse per il pacchetto, Hines, Ardian.

Secondo gli ultimi dati elaborati da Bnp Paribas a chiusura del 2019, Milano ha terminato lo scorso anno con investimenti per un totale di circa 4,9 miliardi di euro, il miglior anno di sempre per il real estate commerciale in città superando il precedente record del 2015 (anno dell'Expo) che si fermava a 4,4 miliardi di euro. Il risultato del 2019 è superiore del 30% circa alla media quinquennale. Nel segmento uffici si sono registrati volumi pari a 3,8 miliardi di euro (il 75% del totale investito a Milano).

Si avvia intanto verso la chiusura la gara per la cessione degli immobili Mps arriva alla fase delle scelte. Sarebbero infatti arrivate due offerte per il patrimonio immobiliare della banca senese: la prima sarebbe quella di Blackstone (affiancato dagli advisor Mediobanca e Lazard), mentre la seconda sarebbe quella della cordata costituita da Hines e dal private equity Ardian. Non avrebbe invece presentato la proposta l'altro soggetto che era dato in gara alla vigilia, cioè Dea Capital.

Le prime offerte, quelle non vincolanti, c'erano già state lo scorso anno. La banca senese aveva poi concesso un po' più di tempo ai potenziali acquirenti per preparare le offerte finali.

Tra le proprietà immobiliari messe in vendita rientrano: un edificio storico nelle vie dello shopping di Roma, in via del Corso; due uffici a Firenze situati vicino alla chiesa di Santa Maria Maggiore e Via dei Sassetti; la sede storica a Milano, in via Santa Margherita 11. Inoltre, sono compresi l'immobile ex Antonveneta di via 8 febbraio a Padova e altre strutture tra Mantova, Reggio Emilia, Trieste e Brindisi. Da *Edilizia e territorio*.