

News tecnica n. 25

10 luglio 2020

855mln per la manutenzione straordinaria degli edifici scolastici superiori

Nuovo sprint per l'edilizia scolastica in vista della riapertura di settembre: la Ministra dell'Istruzione Lucia Azzolina ha firmato un decreto che mette a disposizione di Province e Città Metropolitane 855 milioni di euro per la manutenzione straordinaria delle scuole superiori.

In più, il Ministero dell'Istruzione ha pubblicato la graduatoria degli enti locali beneficiari del finanziamento per interventi di 'edilizia leggera'. In arrivo 855 milioni per il finanziamento di **interventi di manutenzione straordinaria** ed efficientamento energetico a favore di edifici scolastici di Province e Città metropolitane. La Ministra Azzolina, infatti, ha firmato il decreto, sottoscritto anche dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, con il quale vengono stanziati le risorse che interessano le **scuole secondarie di secondo grado**. Il decreto andrà ora alla firma del Presidente del Consiglio e, subito dopo saranno ripartite le risorse tra le Province e le Città metropolitane **sulla base della popolazione scolastica, del numero degli edifici scolastici** presenti sul territorio.

Gli Enti locali dovranno individuare e comunicare **gli interventi che vorranno realizzare in via prioritaria**. Per accelerare l'attuazione di queste opere, anche alla luce dell'attribuzione dei **poteri commissariali a Sindaci e Presidenti** di Province e Città metropolitane, nei prossimi giorni il Ministero fornirà agli Enti locali le indicazioni operative per l'inoltro dei piani di interventi da attuare che verrà effettuato tramite apposito sistema informativo.

Sul sito del Ministero sono stati **pubblicati i risultati** relativi al bando che ha messo a disposizione 330 milioni di euro per il finanziamento di interventi di adeguamento e di adattamento funzionale degli spazi e delle aule didattiche in conseguenza dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

Gli Enti locali hanno già fatto domanda per oltre **290 milioni di euro**. Secondo i primi dati, la Lombardia è la Regione che ha partecipato con il numero più alto di candidature (720) seguita dal Piemonte con 619, Campania, 361 e Veneto con 338.

Sarà subito **assegnato oltre l'87% delle risorse** totali disponibili. In questo modo Comuni, Province, Città Metropolitane, **potranno iniziare i lavori da subito**, con adeguamento e adattamento funzionale e per forniture di arredi e attrezzature scolastiche idonei a favorire il necessario distanziamento tra gli studenti.

Poiché dei 330 milioni di euro previsti, al momento sono stati assegnati 290 milioni, il Ministero dell'Istruzione ha pubblicato un **nuovo avviso** per quelli che non sono riusciti ad accreditarsi in tempo. Le nuove candidature potranno essere inoltrate fino alle ore 15.00 del **10 luglio 2020**. da *Edilportale*.



Sommario:

- ◆ 855mln per la manutenzione straordinaria degli edifici scolastici superiori
- ◆ Il Demanio pubblica a Napoli il bando di progettazione per il restauro del Palazzo Fondi di Genzano
- ◆ Imposte in misura fissa si applicano per il fabbricato ristrutturato
- ◆ Nel DL Semplificazioni il RUP è responsabile al rispetto dei tempi a pena di danno erariale
- ◆ Sarà consentito demolire e ricostruire con maggiori volumi e stesse distanze
- ◆ Le verifiche fiscali privilegiano il digitale

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.

Il Demanio pubblica a Napoli il bando di progettazione per il restauro di Palazzo Fondi di Genzano

A Napoli l'Agenzia del Demanio affida - con procedura aperta - l'aggiornamento della progettazione definitiva, progettazione esecutiva, aggiornamento del PSC, DL e CSE" dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione del Palazzo Fondi Genzano, che si trova in via Medina. L'aggiornamento prevede anche l'applicazione della metodologia Bim.

Il valore complessivo sfiora gli 800mila euro (esattamente 791.656,21 euro). Aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'incarico prevede un'impegno temporale di 585 giorni. Il bando prescrive la presenza nel gruppo di lavoro delle seguenti sei specifiche professionalità: un architetto; un ingegnere; un professionista antincendio; un tecnico abilitato al coordinamento della sicurezza nei cantieri; un geologo; un restauratore. Scadenza per le offerte: 2 settembre prossimo. Da NT+.



Imposte in misura fissa si applicano per il fabbricato ristrutturato

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa si applicano per il fabbricato ristrutturato. L'agevolazione fiscale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna imposta riguarda i trasferimenti di «interi fabbricati» a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, acquistati entro il termine di 10 anni per almeno il 75% del volume del fabbricato stesso. Così le Entrate con due risposte a interpello.

Risposta all'interpello n. 203 - Ai sensi del dl 34/2019, c.d. decreto Crescita, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna per l'acquisto di un «intero fabbricato», indipendentemente dalla natura dello stesso, effettuato entro il 31/12/2021 da imprese che svolgono attività di costruzione o ristrutturazione di edifici. Inoltre, per fruire del beneficio, il soggetto che acquista l'intero fabbricato, deve provvedere, entro dieci anni dalla data di acquisto alla demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato anche con variazione volumetrica, ove consentito dalle normative urbanistiche ovvero, a eseguire interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia; all'alienazione delle unità immobiliari il cui volume complessivo superi il 75% del volume dell'intero fabbricato. Se non sono rispettate queste condizioni, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria con l'applicazione della sanzione del 30% delle stesse imposte. La norma, infatti, intende agevolare i trasferimenti di «interi fabbricati», a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.

Risposta all'interpello n. 204 - Per quanto riguarda gli immobili confluiti in un fondo immobiliare chiuso, su questi non si applica l'imposta di registro ed ipotecaria in misura fissa. Ai fini dell'applicabilità del beneficio fiscale agli atti di trasferimento d'immobili che confluiranno nel patrimonio del fondo immobiliare chiuso (Fia), il fondo comune d'investimento acquirente deve poter essere equiparato ai soggetti destinatari della norma agevolativa, ossia le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare. Tuttavia, secondo la Cassazione, in caso di acquisto nell'interesse del fondo l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia. Di conseguenza il fondo immobiliare, configura un patrimonio separato della società di gestione del risparmio la quale, nello svolgimento dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, non può, per divieto espresso, esercitare direttamente l'attività di costruzione di beni immobili. Dunque, il beneficio fiscale dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro non può trovare applicazione. Da *Italia Oggi*.



Nel DL semplificazioni il RUP è responsabile del rispetto dei tempi a pena di danno erariale

Il primo articolo dello schema di Dl Semplificazioni chiarisce il drastico intervento nell'ambito del sottosoglia comunitario (fino alle soglie quindi indicate nell'articolo 35 del codice dei contratti) e introduce, tra l'altro, una deroga a tempo sulle disposizioni dell'articolo 36, comma 2 e articolo 157, comma 2, del Codice.

Il primo comma chiarisce che i procedimenti disciplinati nei commi successivi vanno intesi e applicati in deroga alle norme sul sottosoglia sempre che la determina a contrarre o comunque l'atto di avvio del procedimento venga adottato entro il 31 luglio 2021. Il primo aspetto che viene preso in considerazione è il contingentamento sui tempi di applicazione di un regime, per certi versi, assolutamente straordinario.

Ulteriore momento, relevantissimo: i procedimenti di affidamento devono concludersi entro due mesi dalla data di adozione della determina a contrarre (nel caso di affidamento diretto) ed entro 4 mesi totali nel caso di procedure negoziate a invito di almeno 5 operatori economici per affidamenti di importo pari o superiore ai 150mila euro fino all'intero sottosoglia. Il terzo periodo, oggettivamente nuovo nella formulazione ma, se vogliamo, ovvio nella sua precisazione, enfatizza la responsabilità del responsabile unico del procedimento che è tenuto ad assicurare il rispetto della tempistica appena sintetizzata a pena di danno erariale. In sostanza, il RUP deve giungere alla stipula del contratto e all'avvio dell'esecuzione dello stesso nei termini appena riportati (2 mesi per gli affidamenti diretti, 4 mesi per gli altri procedimenti). Se la mancata stipula del contratto e il ritardo nell'esecuzione sono imputabili all'operatore economico questo, di diritto viene escluso dalla procedura o subisce la risoluzione del contratto a cui la stazione appaltante deve procedere «senza indugio».

Le procedure di affidamento, che devono essere utilizzate nel frangente preso in considerazione dal Dl (dalla sua entrata in vigore fino al caso di determinazione adottata entro il 31 luglio 2021), sono quelle già anticipate in più di una circostanza.

In primo luogo, l'affidamento di lavori/servizi/forniture per importi inferiori ai 150mila euro deve avvenire con l'affidamento diretto. Da notare che rispetto all'attuale formulazione contenuta nell'ipotesi di cui alla lettera a), comma 2, articolo 36, non si precisa che ciò può avvenire anche senza confronto di preventivi trattandosi di circostanza ovvia e scontata. La novità, come si diceva, riguarda il forte innalzamento della "soglia" visto che attualmente l'affidamento diretto "puro" è consentito solo nell'ambito dei 40mila euro.

Il RUP deve procedere secondo il comma 1 dell'articolo 36 che non viene derogato e quindi nel rispetto dei classici principi di oggettività e, soprattutto, applicando il criterio della rotazione come si chiarisce nella relazione illustrativa.

Di rilievo è la disposizione in cui si puntualizza che l'affidamento diretto può avvenire con la cosiddetta determinazione a contrarre "semplificata". Lo schema di Dl, pertanto, si pone in perfetta sintonia con quanto chiarito nello schema di regolamento attuativo che contingentata l'applicabilità della determinazione semplificata alla sola fattispecie dell'affidamento diretto e non anche ai casi di procedura negoziata (come attualmente previsto dal Codice).

La lettera b), comma 2, impone, per gli affidamenti di importo pari o superiori ai 150mila euro fino all'intero sottosoglia comunitario (anche per lavori quindi) la procedura negoziata in base all'articolo 63 del Codice e quindi la procedura negoziata senza pubblicazione di bando. Ciò rappresenta, almeno per lavori, una forte novità visto che per servizi e forniture risulta già previsto per effetto delle modifiche apportate con la legge 55/2019.

La procedura negoziata prevede l'invito di almeno 5 operatori che il RUP deve individuare attraverso indagine di mercato o attingendo dall'elenco di operatori economici.

Al RUP, sempre nel rispetto della rotazione, non si chiarisce - come già nelle modifiche apportate dallo Sbloccacantieri - in che modo condurre il procedimento soprattutto nel caso della indagine di mercato.

Dalla lettura della norma, ma anche dai pareri resi dal Mit sulle disposizioni volute dalla legge 55/2019, emerge come non sia prevista la pubblicazione dell'avviso a manifestare interesse e/o a presentare la propria migliore offerta. Si riproduce, in sintesi, quella «delega in bianco» al RUP voluta dalla legge 55/2019. In ogni caso l'avviso sui risultati della procedura di affidamento dovrà contenere l'indicazione degli operatori invitati e, ovviamente, la sintesi sulle loro dinamiche di scelta.

Il RUP può prescindere dalla richiesta della "cauzione" provvisoria e nel caso sia necessaria - con richiesta da motivare - gli importi devono essere dimezzati rispetto a quanto previsto nell'articolo 93 del Codice. Da NT+.



Sarà consentito demolire e ricostruire con maggiori volumi ma stesse distanze

“Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime, la ricostruzione è comunque consentita nell’osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti”.

Sarà questo il nuovo articolo 2-bis, comma 1-ter, del Testo Unico Edilizia (**DPR 380/2001**), modificato dal **DL Semplificazioni** approvato ‘salvo intese’ dal Consiglio dei Ministri.

Ad oggi, infatti, l’articolo 2-bis, comma 1-ter, del TUE prevede che, “in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest’ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell’area di sedime e del volume dell’edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell’altezza massima di quest’ultimo”. Detto in altre parole, oggi le ricostruzioni conseguenti alle demolizioni possono rispettare le **distanze preesistenti** (generalmente minori di quelle imposte alle nuove costruzioni) a patto di conservare l’area di **sedime**, il **volume** e l’**altezza** preesistenti. Se invece si vuole ‘spostare’ l’edificio o aumentarne il volume o l’altezza, si devono osservare le distanze vigenti al momento della nuova costruzione.

Se il testo del DL non si modificherà nel corso dell’iter parlamentare, questa regola decadrebbe lasciando il posto ad una **maggiore libertà di ricostruire** un edificio diverso (di volume maggiore e di diversa sagoma e altezza) ma mantenendo le distanze preesistenti.

Inoltre, all’articolo 3, comma 1, lettera b) del TUE, il DL Semplificazioni aggiunge: “Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le **modifiche ai prospetti degli edifici** legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004)”.

Conseguentemente, il DL interviene sull’articolo 3, comma 1, lettera d) che definisce gli ‘interventi di ristrutturazione edilizia’, modificando, in particolare, la definizione dei lavori di demolizione e ricostruzione.

Ad oggi, il TUE prevede che “nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la **stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”.

Il DL Semplificazioni modifica il testo in questo modo: “nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti **con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana**”.

Ricordiamo che presso il Ministero delle Infrastrutture è in corso la **revisione complessiva del Testo Unico dell’Edilizia**. Tra le novità previste c’è lo snellimento dei processi di demolizione e ricostruzione. Una bozza del testo è stata annunciata **per luglio**. Da *Edilportale*.



Le verifiche fiscali privilegiano il digitale

Accertamenti fiscali solo se reditizi. Ripartono i questionari e le lettere fiscali, stop agli accessi esterni e via alla notifica degli atti indifferibili e urgenti, il cui requisito dovrà essere evidenziato nell'atto stesso. Attività di verifica per quanto possibile da condurre a distanza attraverso trasmissione degli atti in digitale o con sola consegna agli uffici.

Sono queste alcune indicazioni che arrivano da diverse direzioni provinciali dell'Agenzia delle entrate ai propri dipendenti, in attesa che il direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto M. Ruffini, emani il provvedimento con le specifiche normative sulla nozione di atto emesso dopo la ripartenza, secondo il calendario fissato nei mesi precedenti dai decreti Cura Italia (dl8/20), Liquidità (dl 23/20) e Rilancio (dl 34/20).

Le note ricordano che l'art. 157 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio) ha stabilito che gli atti di accertamento, di contestazione, di irrogazione sanzioni, di recupero dei crediti di imposta di liquidazione e di rettifica e liquidazione per i quali i termini di decadenza scadono tra l'8 marzo e il 31 maggio 2020, sono emessi entro il 31 dicembre 2020 e sono notificati nel periodo compreso tra 1° gennaio e 31 dicembre 2021, salvo i casi, tra gli altri, di indifferibilità e urgenza.

Nei documenti si dà un elenco non tassativo, ma esemplificativo di quegli atti da considerare indifferibili e urgenti. Si tratta di: contestazioni di frodi fiscali, indebite compensazioni di crediti d'imposta inesistenti conseguenti a condotte fraudolente, recuperi di imposta a carico di contribuenti assoggettati a procedure concorsuali, atti contenenti rilievi di natura penale tributaria oppure quelli conseguenti l'applicazione dei provvedimenti cautelari previsti dall'articolo 22 del dlgs 472/1997 anche relativi ad annualità non in decadenza.

Un occhio è dato anche ai piani di budget 2020 che, dopo l'emergenza Covid-19, andranno rimodulati. In particolare, in una nota rivolta agli uffici del centro Italia è evidenziato che «emerge la presenza di un certo numero di posizioni, relative in particolare ad imprese di piccole dimensioni, derivanti da percorsi selettivi basati su scostamenti dei dati contabili rispetto ad analisi di settore (es. bassa redditività, non congruita alle risultanze degli studi di settore, ecc.) o comunque su generici indizi di evasione, senza l'individuazione di specifiche ipotesi di violazioni fiscali. Considerati i residui tempi a disposizione», prosegue il documento «e, più in generale, la necessità, sempre ribadita dalle circolari di programma, di indirizzare le attività di controllo verso le forme più insidiose di evasione, e, soprattutto, di privilegiare i controlli degli anni d'imposta più recenti, onde favorire ricostruzioni della capacità contributiva più aderenti alle realtà riscontrate durante l'attività istruttoria, appare opportuno che le situazioni descritte vengano attentamente vagliate» dalle direzioni provinciali. In particolare, il documento invita i direttori provinciali, in qualità di responsabili del processo di selezione dei soggetti, ad effettuare, con riferimento alle situazioni viste sopra, «valutazioni di sostenibilità della pretesa, proficuità comparata e solvibilità adeguate al contesto attuale, profondamente mutato a causa degli effetti economici indotti dall'emergenza Covid-19». Da *Italia Oggi*.