

## News tecnica n. 27

24 luglio 2020

### Il privato può intervenire a proprie spese in condominio con il superbonus

Un condomino può realizzare a proprie spese interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e **interventi agevolati dal superbonus 110%**, anche servendosi della cosa comune, nel rispetto dei limiti imposti dal Codice Civile.

Lo prevede l'articolo 10, comma 3, del **DL Semplificazioni**, facendo riferimento agli interventi **per il miglioramento energetico e sismico** e per l'installazione di **fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici** di cui all'articolo 119 del **Decreto Rilancio**, cioè quelli che beneficiano del superbonus 110%, e ai lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche disciplinati dalla **Legge 13 del 9 gennaio 1989**.

Questo significa che, nei casi in cui il condominio non raggiunga l'intesa per eseguire lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche o per il miglioramento energetico o sismico o non voglia installare pannelli fotovoltaici o colonnine di ricarica per auto elettriche, **un singolo condomino può fare i lavori a proprie spese**, anche servendosi della cosa comune.

In assenza di indicazioni più specifiche e dedicate a questa fattispecie, si deduce che i requisiti e le procedure per realizzare i lavori e per usufruire del superbonus 110% siano le stesse dei lavori eseguiti da tutto il condominio.

Il DL Semplificazioni, inoltre, aggiunge all'articolo 2 della Legge 13/1989 che disciplina il superamento e **l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati**, la disposizione per cui "Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile.". Da *Edilportale*.



**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:

- ◆ Il privato può intervenire a proprie spese in condominio con il superbonus
- ◆ Rapporto Ispra sul consumo di suolo
- ◆ Commissari sblocca opere
- ◆ Dalla manovra d'estate 5,2 mld alle regioni e agli enti locali
- ◆ Maglie larghe per il contributo a fondo perduto
- ◆ Patrimonio culturale dei comuni

## Rapporto Ispra sul consumo di suolo

In Italia cresce più il cemento che la popolazione. L'ISPRA ha presentato così i nuovi dati 2020 sul consumo di suolo in Italia nell'edizione del Rapporto del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente.

Nel 2019 il suolo avanza di altri 57 km<sup>2</sup> (57 milioni di metri quadrati) al ritmo, confermato, di 2 metri quadrati al secondo.

La "Sicilia è la regione con la crescita percentuale più alta nelle aree a pericolosità idraulica media. Non mancano segnali positivi: la Valle d'Aosta, con solo 3 ettari di territorio impermeabilizzato nell'ultimo anno, è la prima regione italiana vicina all'obiettivo "Consumo di suolo 0" e si dimezza la quantità di suolo perso in un anno all'interno delle aree protette". Il Veneto è la regione che consuma più suolo, Roma la città.

Nel 2019 secondo i dati del Rapporto ISPRA SNPA "Il consumo di suolo in Italia 2020". Il Veneto, con +785 ettari, è la regione che nel 2019 consuma più suolo, seguita da Lombardia (+642 ettari), Puglia (+625), Sicilia (+611) ed Emilia-Romagna (+404). La Valle d'Aosta, con solo 3 ettari di territorio impermeabilizzato nell'ultimo anno, è la prima regione italiana vicina all'obiettivo "Consumo di suolo 0". Roma, con un incremento di suolo artificiale di 108 ettari, si conferma il comune italiano con la maggiore quantità di territorio trasformato in un anno (arrivando a 500 ettari dal 2012 ad oggi), seguito da Cagliari (+58 ettari in un anno) e Catania (+48 ettari). Va meglio a Milano, Firenze e Napoli, con un consumo inferiore all'ettaro negli ultimi 12 mesi (+125 ettari negli ultimi 7 anni a Milano, +16 a Firenze e +24 a Napoli nello stesso periodo). Torino, dopo la decrescita del 2018, nel 2019 riprende a costruire, perdendo 5 ettari di suolo naturale. Da *Ispra*.



## Commissari sblocca opere

I commissari sblocca-opere si confermano uno strumento che il governo mette sul tavolo per risolvere alcune situazioni specifiche che richiedono appunto uno "sblocco". Uno strumento in teoria molto potente, per via delle deroghe consentite rispetto alle norme sugli appalti, ma che finora è stato solo "minacciato". Le oltre 100 opere da commissariare, infatti, non sono mai uscite dalla ufficiosità delle anticipazioni giornalistiche. La lista delle opere - e soprattutto dei nomi - ancora non si è vista. Il "modello Genova" non è una soluzione replicabile. Lo è, semmai, il "modello Napoli-Bari", dove il commissario è anche stazione appaltante, e dove - soprattutto - si punta a sbloccare la fase a monte della procedura di gara, salvaguardando in modo autentico il contesto concorrenziale in cui selezionare l'operatore. Il Dl Semplificazioni - nel riscrivere la norme sui commissari del decreto sblocca cantieri - promette una seconda occasione. I risultati sono tutti da verificare sul campo. **Il commissario secondo il Dl Semplificazioni** Come si diceva, il Dl Semplificazioni - all'[articolo 9](#) - raccoglie il testimone del decreto "sblocca cantieri" del 2019, confermandolo, con alcuni aggiustamenti e novità. Viene prorogato al 31 dicembre 2020 il termine per emanare i decreti di nomina, spirato il 31 dicembre 2019; e viene fissato un termine al 30 giugno 2021 per l'adozione di ulteriori Dpcm di nomina. Il commissario, secondo il testo del Dl sblocca-cantieri "novellato" dal decreto Semplificazioni, non interviene più sugli interventi ritenuti «prioritari» ma scende in campo per risolvere «interventi infrastrutturali caratterizzati da un elevato grado di complessità progettuale, da una particolare difficoltà esecutiva o attuativa, da complessità delle procedure tecnico-amministrative o comportanti un rilevante impatto sul tessuto socio-economico a livello nazionale, regionale o locale». Il parere delle commissioni parlamentari viene confermato ma non più come obbligatorio. E l'intesa con il presidente della regione interessata è richiesta solo per gli interventi «di rilevanza esclusivamente regionale o locale».

### Le deroghe al codice appalti

Il commissario potrà agire in deroga al codice appalti, ma non delle direttive europee. Deve in ogni caso rispettare alcune norme del codice di carattere generale indicate all'articolo 30 (come le norme su concorrenza, durc, partecipazione delle Pmi), le norme sui Cam (articolo 34) e quelle sui conflitti di interesse (articolo 42). Ovviamente, il commissario, deve anche rispettare le norme antimafia. Avrà a disposizione una propria contabilità e dovrà sottoporre i suoi atti al controllo preventivo dell Corte dei Conti. Dovrà poi trasmettere al Cipe (tramite il ministero competente) i progetti approvati, il cronoprogramma dei lavori (con relativi Sal) e - questa è una novità - anche il quadro economico degli interventi. Da *NT+*.



## Dalla manovra d'estate 5,2mld alle regioni e agli enti locali

**C**ome accaduto ai suoi predecessori di marzo e maggio, anche lo scostamento numero tre per finanziare la replica delle misure anticrisi lievita sul finale. E nella discussione al consiglio dei ministri proseguito ieri fino a tarda sera punta a quota 25 miliardi: portando a 100 miliardi lo sforzo complessivo portato avanti in disavanzo da governo e Parlamento per contrastare la ricaduta economica della pandemia.

A spingere in alto la terza puntata del deficit aggiuntivo sono stati due fattori. L'accordo di Bruxelles sul Recovery and Resilience Fund ha spazzato il campo dalle incognite dei rapporti con la commissione Ue: e i calcoli tecnici andati avanti anche ieri al ministero dell'Economia hanno potuto muoversi in un orizzonte un po' più ampio. Il conto puntuale delle misure indispensabili per la manovra estiva, attesa al consiglio dei ministri nella prima settimana di agosto, si era fermato poco sotto quota 22 miliardi. Ma l'esperienza insegna che un po' di margini di sicurezza aiutano, anche nel passaggio parlamentare e nei rapporti con l'opposizione a partire da Forza Italia: utili in vista del via libera di Camera e Senato al nuovo disavanzo, che è in programma per mercoledì prossimo (per ora la data è stata fissata solo al Senato) e ha bisogno della maggioranza assoluta dei componenti. Ammortizzatori sociali, fisco, scuola e turismo sono stati i quattro motori che hanno spinto la macchina del nuovo deficit. Perché tra rifinanziamento della Cassa integrazione, Naspi e incentivi alle imprese, il capitolo lavoro promette di assorbire fino a 10 miliardi. Lo stesso ministro dell'Economia Gualtieri ha ricordato ieri alla Camera i numeri monstre della Cig (2,1 miliardi di ore autorizzate per 12,6 milioni di lavoratori), con una spesa da 16,5 miliardi che «ha salvato almeno 1,5 milioni di posti di lavoro».

La manovra estiva dovrà avviare il percorso d'uscita da questa condizione di emergenza, che però sarà lento e progressivo e dopo settembre chiederà di rimettere mano al deficit per ottenere i prestiti Sure. Il rinvio delle scadenze fiscali di settembre costerà almeno altri 4-5 miliardi. E 5,2 miliardi vale anche la quota di nuovi aiuti per gli enti territoriali: alle Regioni andranno 2,8 miliardi, i Comuni si attendono almeno un altro miliardo, 500 milioni sono per Province e Città metropolitane, ma nell'elenco ci sono anche 250 milioni circa per l'imposta di soggiorno e 500 per le aziende di trasporto locale in crisi.

**F**ra le repliche delle misure di marzo e maggio c'è poi il rifinanziamento del Fondo di garanzia per le Pmi, che ha già accumulato richieste per 4,7 miliardi dei 5 stanziati e dovrebbe ottenere altri 1-2 miliardi dal nuovo provvedimento. Da NT+.



## Maglie larghe per il contributo a fondo perduto

Fondo perduto fruibile anche dalle piccole e microimprese in difficoltà purché non soggette a procedure concorsuali e in assenza di aiuti finalizzati alla ristrutturazione e/o al salvataggio. Il contributo spetta anche alle società in liquidazione volontaria, la cui fase straordinaria sia stata avviata successivamente al 31 gennaio scorso (data di dichiarazione dello stato di emergenza).

Queste alcune precisazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la circolare 22/E, uscita nella tarda serata di ieri, sulla fruizione del contributo a fondo perduto, di cui all'art. 25 del dl 34/2020 (decreto Rilancio).

Il documento di prassi è stato suddiviso in cinque capitoli e sviluppato nella forma di risposte ai quesiti, trattando anche le modalità di determinazione del contributo e di restituzione dello stesso in taluni casi.

Con riferimento alle società in liquidazione, anche volontaria, in linea di principio non è possibile fruire del contributo giacché l'attività ordinaria risulta interrotta ma, stante la ratio della norma, le Entrate precisano che lo stesso contributo spetta ai soggetti la cui fase di liquidazione è stata avviata dopo il 31 gennaio scorso (data di dichiarazione dello stato emergenziale Covid-19), dovendo far riferimento ai ricavi del 2019 e restando ferme le modalità di determinazione della riduzione del fatturato (circ. 15/E/2020).

Se l'attività è iniziata a partire dall'1/01/2019, il contributo spetta esclusivamente ai soggetti per i quali la data di apertura della partita Iva coincide e/o è successiva alla detta data, ferme restando le altre condizioni; chi ha iniziato una nuova attività in un diverso settore dal 1° gennaio scorso deve tenere conto, ai fini della valutazione dei requisiti di accesso, di tutte le attività esercitate.

Le associazioni di promozione sociale possono fruire del contributo per la sola parte relativa all'attività di impresa, tenendo conto del tetto di ricavi (soglia di 5 milioni di euro) e con riduzione del fatturato (aprile 2020–aprile 2019) inferiore ai due terzi.

Le imprese che hanno realizzato un fatturato pari a zero, sia in aprile 2019 sia in aprile 2020, anche se l'attività esercitata è stagionale, non possono fruire del contributo in commento, poiché non emerge alcun calo di fatturato.

Dal punto di vista della determinazione della riduzione del fatturato, sul fronte dei passaggi interni, l'agenzia precisa che, per ragioni di semplificazione, devono essere considerate tutte le fatture, con esclusione dell'Iva, con la data di effettuazione dell'operazione che cade in aprile, nonché le fatture differite emesse nel mese di maggio e relative ad operazioni del mese di aprile, incluse le operazioni eseguite tra le diverse attività dai soggetti fruitori, ai sensi dell'art. 36 del dpr 633/1972 (decreto Iva).

Con riferimento alle imprese di trasporto, che possono emettere un'unica fattura riepilogativa trimestrale per ogni committente, l'Agenzia richiede che la verifica del fatturato sia eseguita con riferimento alle sole operazioni effettuate nei mesi di aprile 2019 e aprile 2020. da *Italia Oggi*.



## Patrimonio culturale dei comuni

# U

*n* plafond di 20 milioni di euro per la concessione di mutui agevolati volti al completamento di interventi su beni culturali pubblici.

*Lo mette a disposizione dei Comuni l'Istituto per il Credito Sportivo (ICS), attraverso il Protocollo d'Intesa Art Bonus firmato con Arte Lavoro e Servizi S.p.A. (ALES), la società in house del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MiBAC) impegnata in attività di supporto alla conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale e l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (ANCI).*

*I finanziamenti dovranno essere utilizzati per completare il fabbisogno finanziario necessario all'integrale realizzazione dei progetti, a condizione che questi abbiano ottenuto donazioni con Art Bonus per un importo di almeno il 51% del costo complessivo dell'intervento. Per i Comuni delle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sardegna e Sicilia la soglia è ridotta al 30%. Ogni Comune potrà ottenere uno o più mutui, fino all'importo massimo di 6 milioni di euro.*

*L'Art Bonus è lo strumento fiscale introdotto nel 2014 allo scopo di favorire il mecenatismo culturale attraverso l'attribuzione di un credito di imposta a fronte di erogazioni liberali a sostegno del patrimonio culturale pubblico italiano. Ad oggi hanno beneficiato di tale misura 1.884 enti e oltre 15.500 mecenati, per un totale di 3.800 interventi e 464 milioni di euro raccolti su tutto il territorio nazionale.*

*"In qualità di banca sociale per lo sviluppo sostenibile dello Sport e della Cultura - spiega ICS -, intendiamo assumerci nuove responsabilità per sostenere concretamente le esigenze del sistema culturale italiano. Il primo impegno, mettendo a disposizione risorse umane e finanziarie, sarà quello di collaborare con Ales e Anci per contribuire a potenziare lo strumento Art Bonus, non solo attraverso finanziamenti a condizioni fortemente agevolate, ma anche promuovendo e raccogliendo donazioni da soggetti privati. In questo modo intendiamo favorire lo sviluppo di progetti, l'apertura di cantieri e la ripresa di attività che potranno contribuire, attraverso la Cultura e la piena fruizione dei suoi beni pubblici, al ritorno alla normalità e alla ripartenza di tutto il Paese". Da Edilportale.*