

News tecnica n. 29

4 settembre 2020

Superbonus: ogni condomino può optare per l'agevolazione che preferisce

Nel caso in cui un condominio realizzi un cappotto termico esterno, ottemperando agli obblighi e ai requisiti sia del bonus facciate che dell'ecobonus, ciascun condòmino, per la parte di spesa a lui imputabile, può scegliere l'agevolazione che preferisce, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condòmini.

A chiarirlo l'Agenzia delle Entrate sia nella **Risoluzione 49/2020** sia nella **Risposta 294/2020** in cui si prospettano due casi di lavori sulle facciate, deliberati in un condominio, che potrebbero potenzialmente fruire sia del "bonus facciate" sia dell'ecobonus".

Cappotto termico: ok alla doppia possibilità tra le agevolazioni L'Agenzia ritiene **possibile la scelta tra due differenti agevolazioni** nel caso in cui si eseguano interventi che consentano di ricondurre i lavori a due diverse fattispecie agevolabili.

In un caso presentato, infatti, i condòmini intendono **realizzare un cappotto termico esterno** in tutte le facciate del fabbricato che si trova all'interno di una zona omogenea B (individuata dal decreto ministeriale n. 1444/1968) quindi rientrando fra quelle agevolabili sia con il bonus facciate sia con l'ecobonus.

Ecobonus o bonus facciate: ogni condòmino può scegliere indipendentemente l'Agenzia, richiamando il quadro della normativa delle agevolazioni, ha precisato che, in considerazione della possibile sovrapposizione delle due agevolazioni ("bonus facciate" ed "ecobonus"), **il contribuente potrà optare per una sola di esse**, rispettando tutti gli adempimenti prescritti per la singola agevolazione e i requisiti previsti dalle disposizioni normative. Nella scelta, **ogni condòmino potrà stabilire la soluzione a lui più vantaggiosa**, indipendentemente dalla scelta degli altri comproprietari.

Superbonus e bonus facciate: i criteri della scelta. Questa doppia possibilità, sottolinea l'Agenzia, è dovuta al fatto che gli **adempimenti necessari ai fini del bonus facciate e dell'ecobonus sono identici**. Ma ad oggi - ricorda l'Agenzia - **gli interventi sull'involucro beneficiano del superbonus 110% e tutte le agevolazioni permettono di optare per la cessione del credito**. E allora perché un condòmino dovrebbe prendere in considerazione bonus con percentuali di detrazione più basse? Perché oltre alla percentuale (110% per il superbonus, 90% per bonus facciate e dal 65% all'85% per riqualificazione energetica e sismica), i bonus differiscono per il **limite di spesa** (il bonus facciate non ha limite) e per il numero di **anni in cui recuperare la detrazione** (5 anni o 10 anni).

Cappotto termico: le modalità per fruire delle agevolazioni. Una volta scelto il bonus, l'amministratore di condominio dovrà suddividere la spesa del condominio in base alla scelta operata, **indicare le due distinte tipologie di interventi e le relative spese**, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati dei condòmini con le relative quote di spesa, specificando chi ha esercitato l'opzione per la cessione del credito.

Riguardo alle **modalità di pagamento**, i contribuenti soggetti all'Irpef sono tenuti a eseguire il pagamento **tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento**, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o del codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. I contribuenti devono, inoltre, **acquisire e conservare l'asseverazione del tecnico abilitato** o che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi e l'attestato di prestazione energetica (Ape) per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali. Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, **esclusivamente in via telematica all'Enea, la scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati (dati identificativi dell'edificio e del soggetto che ha sostenuto le spese, la tipologia di intervento eseguito, risparmio energetico conseguito, costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali, importo utilizzato per il calcolo della detrazione). 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:

- ◆ Superbonus: ogni condòmino può adottare l'opzione che preferisce
- ◆ Bonus facciate ad ampio raggio
- ◆ Sentenza Cassazione sul compenso dovuto ai professionisti
- ◆ Il CdS sulla verifica dell'anomalia
- ◆ 74,7mld le richieste al Fondo di Garanzia per le PMI
- ◆ Piano Città Italia



Bonus facciate ad ampio raggio

Si al bonus facciate per gli interventi sulla facciata solo parzialmente visibile dalla strada. Con le risposte nn. 294 e 296 del 1/9/2020, l'Agenzia delle entrate ha chiarito i dubbi sull'applicabilità del bonus facciate.

L'agevolazione riguarda i lavori sull'involucro «esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)», e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la «struttura opaca verticale». Si tratta, a titolo esemplificativo, della ristrutturazione degli elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi, dei lavori alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata. La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quelle visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico. Sono, dunque, escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Nel caso in cui si volessero effettuare lavori su una facciata del cortile interno condominiale, su cui e tra l'altro ubicato l'accesso dello stabile, in parte visibile dalla strada, l'Agenzia ha chiarito che il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata interna dell'edificio solo parzialmente visibile dalla strada. Il singolo condomino sceglie la propria detrazione. Da *Italiaoggi*.

Sentenza Cassazione sul compenso dovuto ai professionisti

Il professionista deve sempre essere pagato, anche se il Comune rinuncia ai fondi europei che gli erano stati assegnati. Lo ha chiarito la Corte di Cassazione con la sentenza 18031/2020.

La pronuncia della Cassazione è arrivata dopo un lungo contenzioso. Nel contratto stipulato dal Comune con il professionista nel 1987, c'era una **clausola** che prevedeva che non sarebbe stato corrisposto alcun compenso se il Comune non avesse usufruito dei **finanziamenti della Comunità Europea**.

Dopo la redazione dei progetti, e il pagamento di una prima tranche, il Comune aveva comunicato alla Regione di voler **rinunciare ai contributi** del Fondo europeo di sviluppo regionale (Fesr). A quel punto, il professionista reclamava il pagamento dell'intera somma, mentre il Comune chiedeva la restituzione della somma indebitamente incassata dal progettista.

Secondo i giudici di primo grado, dal momento che i finanziamenti europei erano venuti meno, il professionista **non poteva pretendere il pagamento** dei corrispettivi dovuti. Alcuni progetti erano inoltre stati elaborati senza un contratto scritto, quindi i giudici ritenevano che, anche in questo caso, il professionista non avesse diritto al compenso.

Una delle motivazioni che hanno spinto i giudici di primo grado a respingere le richieste del professionista era la **manca di correlazione** tra la rinuncia ai finanziamenti e la **volontà di pagare** il progettista. A loro avviso non ci sarebbe stata "alcuna proporzione tra quanto l'Amministrazione avrebbe potuto ricevere a titolo di finanziamento e quanto eventualmente da corrispondere al professionista". La Cassazione non ha condiviso questa motivazione e ha sottolineato come il Comune non avesse avuto una condotta omissiva, a causa della quale aveva perso il diritto al finanziamento, ma, al contrario, avesse **rinunciato ad un finanziamento già concesso**.

I giudici della Cassazione hanno evidenziato che la **condizione** cui era subordinato il pagamento al professionista, cioè la concessione del finanziamento, **si era avverata**, ma poi il Comune è tornato sui suoi passi. La Cassazione, dopo aver stabilito che il professionista **avrebbe avuto diritto al pagamento** del compenso per la prestazione svolta, ha quindi rinviato la questione ad un'altra sezione della Corte d'Appello per la quantificazione economica. Da *Edilportale*.



Il CdS sulla verifica dell'anomalia

Nell'attuale Codice dei contratti, ha chiarito il Consiglio di Stato, sezione IV, con la sentenza [n. 4793/2020](#), si è superata la rigida scomposizione procedimentale della verifica della potenziale anomalia strutturata nel passato (articolo 88 del Dlgs 163/2006) nei tre momenti «giustificazioni - chiarimenti – contraddittorio». L'attuale procedura si sostanzia, invece, in una struttura monofasica caratterizzata dalla valutazione delle giustificazioni presentate dall'appaltatore a offerta potenzialmente anomala con conseguente decisione.

La sentenza del Consiglio di Stato n. 4793/2020

Con la pronuncia, il giudice ha scandito perfettamente le prerogative del Rup che, normalmente – nella fisiologia del procedimento – viene coinvolto dalla commissione di gara (se l'offerta deve essere aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa) o direttamente (o tramite il seggio di gara) dal risultato "aritmetico" come chiarito nell'articolo 97 del Codice.

Una delle contestazioni, già mosse in primo grado, è stata la pretesa (eccessiva) perentorietà della decisione (di escludere) assunta dal Rup una volta rilevata l'anomalia.

Secondo l'appellante, invece, il responsabile del procedimento avrebbe dovuto richiedere ulteriori chiarimenti visto che alcune censure - sull'offerta - sarebbero state sollevate solo successivamente.

Il giudice ha sconfessato questa posizione alla luce del dettato normativo e del sostanziale mutamento intervenuto rispetto al pregresso codice.

Dalla lettura della sentenza e, tra l'altro, dalla limitata possibilità di rimaneggiamento della propria offerta (se non nei limiti di motivati ed attendibili scostamenti a livello di singole voci) emerge che la fase di verifica della potenziale anomalia è rimessa al raggiungimento del Rup sulla veridicità della proposta tecnico/economica.

Una volta che il Rup, magari con l'ausilio della commissione di gara (ipotesi solo eventuale e non obbligatoria), giunge a questo convincimento non ha alcun obbligo di spingersi oltre e/o di giungere alla preventiva convocazione dell'appaltatore prima di formulare il provvedimento di esclusione. A proposito, nella sentenza si legge che «l'art. 97 del d.lgs. n. 50 del 2016 non contiene più le rigide scansioni temporali dettate dal previgente art. 87 d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163».

Non esiste disposizione normativa che imponga al responsabile del procedimento, che ha già richiesto spiegazioni, «di assegnare un ulteriore termine al concorrente per integrare o chiarire le deduzioni presentate, né per una eventuale convocazione».

Il Codice, oggi, (con l'articolo 97, comma 5) sintetizza il procedimento in un'unica fase in luogo delle tre fasi previste in precedenza «giustificativi, chiarimenti, contraddittorio di cui al previgente art. 87 d.lgs. n. 163 del 2006».

Eventuali ulteriori fasi

Un eventuale prolungamento del procedimento, spiega il giudice, si può decidere «soltanto laddove la stazione appaltante non sia in condizione di risolvere tutti i dubbi in ordine all'attendibilità dell'offerta soggetta a verifica di anomalia».

Anche in questo caso, pertanto, ha rilievo il ruolo svolto dalla commissione di gara (se presente) ma soprattutto dello stesso Rup, il quale dovranno far constatare – con verbalizzazione a tutela degli altri competitori – che le giustificazioni prodotte sono insufficienti o non consentono di «accertare l'inadeguatezza complessiva dell'offerta (Cons. Stato, sez. V, sentenza n. 690 del 28 gennaio 2019)».

Nel caso di specie, inoltre, lo stesso disciplinare chiariva l'eventualità di ulteriori fasi scandendo chiaramente la competenza, e la discrezionalità tecnica, del Rup.

Più nel dettaglio, il giudice segnala che lo stesso disciplinare di gara - come ricordato dalla stessa appellante - prevedeva appunto che «il RUP, con il supporto della commissione, esamina in seduta riservata le spiegazioni fornite dall'offerente e, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine massimo per il riscontro».

Ulteriore implicazione logica di questa previsione è tuttavia quella secondo cui, se il Rup è in grado di accertare l'anomalia dell'offerta (come avvenuto nel caso in esame) non ha necessità alcuna di una ulteriore interlocuzione procedimentale. Da *NT+*



74,7 mld le richieste al Fondo di Garanzia per le PMI

Fondo di Garanzia

La Banca d'Italia continua a rilevare presso le banche, con cadenza settimanale, dati riguardanti l'attuazione delle misure governative relative ai decreti legge 'Cura Italia' e 'Liquidità', le iniziative di categoria e quelle offerte bilateralmente dalle singole banche alla propria clientela. Sulla base di dati preliminari, al 21 agosto sono pervenute oltre 2,7 milioni di domande o comunicazioni di moratoria su prestiti, per 301 miliardi. Si stima che, in termini di importi, circa il 93% delle domande o comunicazioni relative alle moratorie sia già stato accolto dalle banche, pur con differenze tra le varie misure; il 3% circa è stato sinora rigettato; la parte restante è in corso di esame.

Più in dettaglio, le domande provenienti da società non finanziarie rappresentano il 44% del totale, a fronte di prestiti per 196 miliardi di euro. Per quanto riguarda le PMI, le richieste ai sensi dell'art. 56 del DL 'Cura Italia' (quasi 1,3 milioni) hanno riguardato prestiti e linee di credito per oltre 158 miliardi, mentre le 51 mila adesioni alla moratoria promossa dall'ABI hanno riguardato oltre 12 miliardi di finanziamenti alle PMI.

Le domande delle famiglie hanno riguardato prestiti per circa 95 miliardi di euro. Le banche hanno ricevuto circa 213 mila domande di sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa (accesso al cd. Fondo Gasparrini), per un importo medio pari a circa 94 mila euro. Le moratorie dell'ABI e dell'Assofin rivolte alle famiglie hanno raccolto 467 mila adesioni, per circa 20 miliardi di prestiti.

Sulla base della rilevazione settimanale della Banca d'Italia, si stima che le richieste pervenute dagli intermediari per l'accesso al Fondo di Garanzia per le PMI abbiano continuato a crescere nella settimana dal 14 al 21 agosto, superando 1,2 milioni, per un importo di finanziamenti di oltre 91 miliardi. La percentuale di prestiti erogati risulta in ulteriore crescita rispetto alla fine della settimana precedente. In particolare, al 21 agosto è stato erogato quasi l'89% delle domande per prestiti interamente garantiti dal Fondo.

Il Ministero dello Sviluppo Economico e Mediocredito Centrale (MCC) segnalano che sono complessivamente 1.028.852 le richieste pervenute dagli intermediari al Fondo di Garanzia nel periodo dal 17 marzo al 1 settembre 2020 per richiedere le garanzie ai finanziamenti in favore di imprese, artigiani, autonomi e professionisti, per un importo complessivo di oltre 74,7 miliardi di euro. In particolare, le domande arrivate e relative alle misure introdotte con i decreti 'Cura Italia' e 'Liquidità' sono 1.023.531, pari ad un importo di circa 74,1 miliardi di euro. Di queste, oltre 857.519 sono riferite a finanziamenti fino a 30.000 euro, con percentuale di copertura al 100%, per un importo finanziato di circa 17 miliardi di euro che, secondo quanto previsto dalla norma, possono essere erogati senza attendere l'esito definitivo dell'istruttoria

Salgono a circa 12,9 miliardi di euro, per un totale di 468 operazioni, i volumi complessivi delle garanzie nell'ambito di "Garanzia Italia", lo strumento di SACE per sostenere le imprese italiane colpite dall'emergenza Covid-19. Di questi, circa 6,7 miliardi di euro riguardano le prime tre operazioni garantite attraverso la procedura ordinaria prevista dal Decreto Liquidità, relativa ai finanziamenti in favore di imprese di grandi dimensioni, con oltre 5000 dipendenti in Italia o con un valore del fatturato superiore agli 1,5 miliardi di euro. Crescono inoltre a 6,2 miliardi di euro circa i volumi complessivi garantiti in procedura semplificata, a fronte di 465 richieste di Garanzia gestite ed emesse entro 48 dalla ricezione attraverso la piattaforma digitale dedicata a cui sono accreditate oltre 250 banche, istituti finanziari e società di factoring e leasing. Da ABI



Piano Città Italia

Periferie, mobilità, scuola e riforma della Pubblica amministrazione. Ruota intorno a queste priorità il lavoro dei sindaci sui progetti da presentare al governo per la costruzione del Recovery Plan. Le riunioni si susseguono, il calendario è fitto e l'obiettivo è quello di portare sui tavoli del Comitato interministeriale per gli Affari europei un pacchetto di proposte in grado di portare le città nella prima fila del programma di rilancio: un ruolo "dovuto" perché dai Comuni passa il 25% degli investimenti pubblici. Con due presupposti: bisogna concentrarsi su pochi filoni il più possibile comuni, evitando elenchi sterminati di microinterventi chiamati a soddisfare con i fondi europei le esigenze localistiche, e accompagnare il tutto con una serie di proposte di riforma per mettere la Pa locale nelle condizioni di saper spendere davvero le risorse che possono arrivare. Perché il primo rischio avvertito dagli amministratori, anche se il tema resta sottotraccia perché non incrocia l'enfasi sulle opportunità aperte dagli aiuti comunitari, è quello di perdere il treno non per assenza di soldi o di progetti, ma delle condizioni per realizzarli nei tempi necessari. Nasce da questi presupposti il piano «Città-Italia» su cui sta lavorando l'Anci in queste settimane. Il piano in via di definizione, articolato in 10 «azioni di sistema per il rilancio» che i sindaci chiedono di finanziare con il 10% della Recovery and Resilience Facility (poco più di 20 miliardi), parte dalle città metropolitane ma guarda a tutti i Comuni e alle aree interne, interessate anche da altri dossier che viaggiano in parallelo al Recovery come il progetto di rete unica per la banda ultralarga. Proprio il potenziamento delle reti digitali con l'obiettivo di superare un isolamento tecnologico ritenuto ormai «ingiustificabile» di molte aree del Paese è una delle azioni chiave su cui lavorano i sindaci, anche con l'obiettivo di attuare un piano per la diffusione e la condivisione dei big data pubblici che le amministrazioni gestiscono in quantità enorme ma che restano confinati in bolle locali.

L'altro fil rouge che collega le esigenze dei grandi centri e dei territori è quello della mobilità leggera, con un programma di interventi infrastrutturali che aiuti a ripensare i sistemi di trasporto messi spesso a dura prova anche dalla quotidianità che ha preceduto la pandemia. A mancare è anche l'integrazione fra l'offerta di servizi pubblici e la domanda di mobilità individuale, che secondo gli amministratori dovrebbe allargarsi a un sistema integrato di micro-mobilità per permettere lo «shift modale», cioè la possibilità di abbandonare il mezzo privato per utilizzare i servizi pubblici, al 50% degli spostamenti entro il 2030. Questi piani rimandano al capitolo della transizione ambientale, che con l'innovazione digitale e alla sostenibilità sociale costituisce l'impianto su cui si dovranno muovere i Recovery Plan nazionali. E in questo filone rientrano anche le proposte sull'edilizia verde, che con l'efficientamento energetico è chiamata a tagliare del 40% l'emissione di gas serra entro il 2050, e il piano di investimenti per il riuso delle acque che attraverso gli interventi dei gestori dovrebbe dimezzare le perdite idriche negli acquedotti. Ma un occhio di riguardo dovrebbe essere riservato alla rigenerazione urbana nelle zone deboli delle città, con investimenti sulle infrastrutture materiali e sociali che secondo più di un sindaco dovrebbero portare a una riedizione in chiave allargata dell'esperienza del «piano periferie». Per tradurre in pratica tutto questo, però, oltre ai soldi serve capacità amministrativa. Nella sua audizione di ieri sul Recovery Plan l'Istat è stato chiaro. Accanto a un «piano dettagliato degli interventi», ha spiegato l'istituto di statistica che in ambito Eurostat avrà un ruolo importante nell'esame dei piani, è importante «concepire uno o più meccanismi di valutazione ex ante ed ex post dei progetti», mettendo in campo questi meccanismi «già nelle fasi preliminari all'implementazione degli interventi». Proprio queste valutazioni sono mancate fin qui a tante norme italiane, che inciampano nell'attuazione anche per la debolezza di una Pa svuotata di competenze nei lunghi anni di freno al rinnovo del personale. Per superare l'ostacolo i sindaci chiedono l'istituzione di una Scuola nazionale dell'amministrazione locale, ma anche la possibilità di riaprire le porte dei comuni alle competenze tecniche indispensabili al monitoraggio e all'esecuzione dei progetti. Anche senza aspettare i fondi Ue. Da NT+.