

News tecnica n. 34

8 ottobre 2020

Confermato superbonus per immobili storici e case terremotate

Superbonus del 110% confermato nel decreto agosto per le case storiche (ma solo se aperte al pubblico) e introdotto ex novo dalla legge di conversione per gli immobili terremotati ma solo per la parte eccedente i contributi pubblici per la ricostruzione. Gli immobili classificati al catasto come A/9 (palazzi, castelli e dimore storiche) escono quindi dall'elenco degli esclusi (dove restano le ville A/8 e le case signorili A/1) dal superbonus e potranno essere considerate alla pari dei normali condomini ed edifici unifamiliari. È comunque assai raro che tra i circa 2.500 immobili classificati in A/9 vi siano singole unità immobiliari collocate in edifici non "storici". L'aspetto limitante è il requisito (articolo 80, comma 6 del DL 104/2020 dopo la legge di conversione) che debba trattarsi di immobili «aperti al pubblico». Questa definizione è un po' vaga, ma è opportuno fare riferimento al DLgs 42/2004, che in caso di contributi per il restauro per i beni prevede l'obbligo, attraverso accordi o convenzioni tra ministero e proprietario, in cui viene stabilita l'apertura al pubblico (l'apertura minima attualmente è di 12 giorni l'anno per 10 anni, gratuita). In realtà - spiega il presidente dell'Associazione dimore storiche italiane, Giacomo di Thiene - ci sono anche edifici A/9 senza convenzione ma ugualmente aperti al pubblico. Il decreto 104 non distingue a quale titolo, quindi rientrano nell'agevolazione anche quelli dove si svolgono visite a pagamento. Lo ritengo un beau geste del ministero per ovviare all'obbrobrio del comma 45 dell'articolo 119 del DL 34. Ci sono 9.400 dimore private aperte al pubblico, non tutte di categoria A/9, e del resto l'86% delle ville venete è di proprietà privata». Due novità riguardano, invece, le aree terremotate e la fruizione del 110%, accantonata l'ipotesi (abbozzata in commissione Bilancio al Senato) di un nuovo superbonus potenziato al 160%. Per tutti i Comuni che hanno subito eventi sismici, viene stabilita la regola in base alla quale il 110% può essere richiesto, ma solo per l'importo eccedente il contributo riconosciuto per la ricostruzione. Non sarà possibile, cioè, sovrapporre i contributi pubblici e il superbonus.

Inoltre, solo per le aree colpite dai terremoti del 2009 e del 2016-2017 (rispettivamente, il cratere dell'Aquila e diverse zone del Centro Italia) viene fissata la regola in base alla quale i limiti delle spese ammesse al 110%, sostenute entro il 31 dicembre prossimo, sono aumentati del 50% negli interventi di ricostruzione. Aumentano così i massimali di spesa, ma non la misura delle detrazioni, che resterà invariata.

Nota finale: la norma specifica che gli incentivi potenziati con questa formula sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati. Sono comprese anche le seconde case. Restano esclusi solo gli immobili produttivi. Da NT+

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:

- ◆ Confermato superbonus per immobili storici e case terremotate
- ◆ DM Requisiti tecnici e asseverazioni
- ◆ Valore Paese Italia
- ◆ 3 mld di euro per la sicurezza di edifici, ponti e viadotti
- ◆ Interventi antisismici senza tetto di spesa
- ◆ Il decreto semplificazioni non cambia i limiti di contabilizzazione per le opere pubbliche

DM Requisiti tecnici e Asseverazioni

A partire dal 6 ottobre 2020, per ottenere il Superbonus, ma anche l'Ecobonus e il Bonus facciate, gli interventi devono essere conformi al **Decreto requisiti tecnici e massimali di costo** e la documentazione deve essere trasmessa all'Enea secondo le indicazioni contenute nel **DM Asseverazioni**.

I Decreti Requisiti Tecnici e Asseverazioni sono entrati in vigore il 6 ottobre 2020, cioè il giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Nelle disposizioni finali del DM Requisiti tecnici è specificato che è obbligatorio il rispetto dei nuovi requisiti e delle nuove modalità di asseverazione per i lavori iniziati dal 6 ottobre. Ma, ai fini delle detrazioni, cosa si intende per inizio dei lavori?

A chiederselo è l'Unione Nazionale delle Industrie delle Costruzioni Metalliche dell'Involucro e dei serramenti (**Unicmi**), che ritiene che la norma non indichi con chiarezza se per "inizio dei lavori" si intenda la data del contratto o primo acconto o, in alternativa, quella dell'inizio fisico dei lavori.

Su questo aspetto, Unicmi ha chiesto un chiarimento al Ministero dello Sviluppo Economico (Mise). Nel commentare le novità normative introdotte dai due decreti, Unicmi ha spiegato che i **nuovi requisiti tecnici** devono essere rispettati:

- per gli interventi agevolabili con il Superbonus 110%,
- per ottenere l'Ecobonus tradizionale, che dà diritto a percentuali di detrazione variabili dal 50%, 65%, 70% e 75%;
- per ottenere il Bonus facciate al 90% sui lavori con un'incidenza "da un punto di vista termico" o che interessano più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Il Decreto Asseverazioni, invece, si applica solo agli interventi agevolati con il Superbonus 110%. L'invio all'Enea dell'asseverazione dei requisiti e della congruità delle spese è, infatti, una delle novità del Superbonus. Da *Edilportale*.



Valore Paese Italia

Il bando per la concessione dei primi 19 beni dell'agenzia del Demanio è in arrivo, e sarà pronto nelle prossime settimane. Ma il progetto «Valore Paese Italia», presentato ieri mattina guarda oltre, e punta ad avviare la valorizzazione turistica di circa 550 luoghi entro la fine dell'anno, per far salire ulteriormente il conto nel 2021 con l'aiuto di Regioni ed enti locali. In una rete di alleanze pubblico-private per valorizzare i tanti immobili pubblici che possono trasformarsi in occasioni di turismo fin qui lasciate in ombra. Il panorama è vasto, e spazia dalle dimore alle ferrovie storiche, dalle case cantoniere ai cammini e ai fari.

L'idea, ha spiegato il ministro per i Beni culturali Dario Franceschini, è quella di sfruttare «l'immensa ricchezza dei nostri territori» per promuovere un «turismo diffuso, capace di apprezzare luoghi, paesaggi e siti culturali poco diffusi».

È un progetto che non parte da zero, perché in questi anni l'agenzia del Demanio ha già sviluppato progetti su singoli filoni di valorizzazione, come i cammini o i fari.

La novità è nella messa a sistema di un progetto integrato che unisce tre ministeri (Ambiente, Beni Culturali e Infrastrutture), agenzia del Demanio, Ferrovie dello Stato, Invitalia, Istituto del Credito sportivo, Anas e Associazione nazionale dei Comuni. A questa alleanza pubblica saranno chiamati a unirsi i privati, tramite il meccanismo delle concessioni per la valorizzazione e l'utilizzo dei beni.

L'obiettivo, evidente, è quello di costruire il «nuovo» turismo che dopo la fase acuta della pandemia dovrà rifiorire in forme diverse dal passato, più attente alle occasioni del territorio e al turismo diffuso. «Finita la pandemia i flussi turistici dall'estero torneranno più impetuosi che mai - giura Franceschini - e dobbiamo farci trovare pronti». Gli strumenti per avviare i progetti di valorizzazione saranno diversi. Accanto alla concessione classica ci saranno bandi riservati agli under 40, a start up e al terzo settore, senza trascurare le possibilità offerte dal Project Financing.

Per sviluppare il turismo delle aree interne servono però anche le infrastrutture tecnologiche. E in questa prospettiva l'agenzia del Demanio affianca al capitolo dedicato ai beni turistici il progetto dei «campanili tecnologici». Si tratta, spiega il direttore del Demanio Antonio Agostini, di «moduli multitecnologici in rete integrata su tutto il territorio per la fornitura di servizi di prossimità e comunità soprattutto ai piccoli borghi. Da *NT+*.



3 mld di euro per la sicurezza degli edifici, dei ponti e viadotti

Messa in sicurezza di edifici, territorio, ponti e viadotti, ma anche rigenerazione urbana e demolizione degli abusi edilizi. Sono alcuni dei capitoli di spesa che saranno finanziati dal **ddl di conversione** del DL Agosto (**DL 104/2020**).

Il testo ha ricevuto il via libera del Senato e deve ora essere confermato dalla Camera. Dati i tempi stretti per la conversione, i contenuti dovrebbero rimanere invariati.

Messa in sicurezza di edifici e territorio: 2,6 miliardi Sono stanziati 900 milioni di euro per l'anno 2021 e 1.750 milioni di euro per l'anno 2022 per sostenere i Comuni nella realizzazione degli interventi di messa in **sicurezza degli edifici e del territorio**.

Le risorse si aggiungono a quelle **previste dalla Legge di Bilancio per il 2019** (250 milioni di euro annui per gli anni dal 2021 al 2025, di 400 milioni di euro per l'anno 2026, di 450 milioni di euro annui per gli anni dal 2027 al 2031 e di 500 milioni di euro annui per gli anni 2032 e 2033) e saranno utilizzate per lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili per il 2021.

Messa in sicurezza di ponti e viadotti: 600 milioni

Per la messa in sicurezza dei ponti e viadotti esistenti e la realizzazione di nuovi ponti in sostituzione di quelli esistenti con problemi strutturali di sicurezza, è istituito un Fondo con una dotazione di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2021 al 2023. Le risorse saranno ripartite tra Province e Città metropolitane sulla base dei livelli di rischio valutati.

Progettazione negli Enti locali: 600 milioni Per il 2020 e il 2021, gli Enti locali potranno contare su 300 milioni di euro all'anno per sostenere la **progettazione definitiva ed esecutiva** degli interventi di messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico e delle strade e per gli interventi di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole e degli edifici pubblici. Le risorse si aggiungono a quelle già stanziata dalla legge di Bilancio per il 2020, cioè 85 milioni per il 2020 e 128 per il 2021 e renderanno possibile lo scorrimento della graduatoria redatta dal Ministero dell'Interno.

Demolizione abusi edilizi: 1 milione La messa in sicurezza e la rigenerazione del territorio passa anche attraverso la demolizione delle opere abusive. Per questo obiettivo, lo stanziamento del Fondo per la demolizione degli abusi edilizi sarà incrementata di 1 milione di euro per il 2020.

Il Fondo, lo ricordiamo, è stato **istituito dalla legge di Bilancio per il 2018** con una dotazione di 10 milioni di euro, ma **è diventato operativo solo lo scorso agosto**, dopo un blocco di due anni.

Piccole opere: 500 milioni Saranno incrementate di 500 milioni di euro le risorse per il 2021 destinate alle piccole opere di **efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile**.

Questi interventi, lo ricordiamo, sono già incentivati con **500 milioni di euro annui**, dal 2020 al 2024, sulla base della Legge di Bilancio per il 2020, che ha dato **maggiore stabilità agli incentivi della "norma Fraccaro"**. Le risorse sono attribuite ai Comuni in base alla popolazione.

Edilizia scolastica: 3,1 miliardi Per gli interventi di **manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico**, da eseguire sugli **edifici scolastici di Province e Città metropolitane**, il decreto stanziava 3,1 miliardi di euro: 90 milioni di euro per l'anno 2020, 215 milioni di euro per l'anno 2021, 625 milioni di euro per l'anno 2022, 525 milioni di euro per ciascuno. Da *Edil-portale*,



Interventi antisismici senza tetto di spesa

Per gli interventi antisismici nessuna verifica di congruità della spesa, anche se fruiscono della detrazione maggiorata del 110%. Modificata la detrazione massima ammissibile per i collettori solari che passa dai 30 mila euro indicata in precedenza agli attuali 60 mila euro.

Queste le indicazioni rilevabili dal decreto interministeriale «Requisiti» del 6/8/2020, emanato dal ministero dello sviluppo economico, di concerto con quello dell'economia e delle finanze e di quello dell'ambiente e delle infrastrutture e trasporti che stabilisce, in attuazione al comma 3-ter, dell'art. 14 del dl 63/2013, i requisiti tecnici necessari per gli interventi che possono fruire delle detrazioni, finalizzati all'efficienza energetica, nonché di quelli finalizzati al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici (comma 220, art. 1 legge 160/2019) e che danno diritto a quella maggiorata del 110% (commi 1 e 2, dell'art. 119 del dl 34/2020).

Il provvedimento è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 5/10/2020 n. 246, è entrato in vigore il 6 ottobre e disciplina, come chiaramente esplicitato dalla relazione illustrativa, i requisiti tecnici che gli interventi indicati devono rispettare al fine di poter fruire delle relative detrazioni fiscali, anche maggiorate; in particolare ci si riferisce agli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio, di isolamento dell'involucro, di installazione dei collettori solari, di sostituzione degli impianti di climatizzazione e di installazione e messa in opera di dispositivi e sistemi di «building automation». Il provvedimento, che si compone anche di diversi allegati (da «A» a «I») introduce i massimali unitari di spesa per ogni singola tipologia di intervento, destinati a ottimizzare il rapporto tra beneficio e costo statale, in coerenza con altri strumenti incentivanti in vigore.

L'allegato «A» indica i requisiti da inserire nell'asseverazione ma, tra gli altri, è l'allegato successivo («B») quello più interessante giacché indica, in modo tabellare, i tipi di intervento, il riferimento normativo e, soprattutto, la detrazione e la spesa massima ammissibile, con la relativa percentuale di detrazione e il numero di anni per la ripartizione del bonus; sul punto si evidenzia che, per i collettori solari termici, intervento richiamato da ben tre norme, risulta modificato l'ammontare della detrazione massima rispetto alle prime bozze (29/07/2020), passando da 30 mila euro a 60 mila euro.

I limiti di spesa e di congruità espressi non si applicheranno agli interventi relativi alla detrazione maggiorata del 110% finalizzati al risparmio energetico, mentre dovranno essere rispettati per gli altri interventi, naturalmente eseguiti dopo lo scorso 6 ottobre (data di entrata in vigore del provvedimento).

Il provvedimento, peraltro, non prevede limiti di congruità per gli interventi antisismici (sismabonus), anche destinatari della detrazione maggiorata del 110%, e non definisce massimali per i costi specifici per gli interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti congiuntamente a quelli riferibili al risparmio energetico. Con l'art. 3 viene disposto che, nel caso in cui gli interventi indicati nello stesso siano una mera prosecuzione di interventi della medesima tipologia iniziati in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo di spesa o di detrazione, si deve tenere conto anche delle spese e/o delle detrazioni già fruite negli anni precedenti.

Infine, dopo aver delineato ambito soggettivo e oggettivo, nonché gli adempimenti da porre in essere, il decreto prevede che Enea acquisisca informazioni, esegua il monitoraggio degli interventi, sulla base di una precisa pianificazione da inoltrare ogni anno entro il 31/03, ed esegua controlli, anche a campione, per verificare la sussistenza delle condizioni necessarie per fruire delle detrazioni fiscali relative agli interventi di efficienza energetica. *da Italiaoggi*

Il Decreto semplificazioni non cambia i limiti di contabilizzazione per le opere pubbliche



Il decreto Semplificazioni è intervenuto sulle procedure di affidamento con l'obiettivo di incentivare gli investimenti pubblici per far fronte alle pesanti ricadute economiche negative legate all'emergenza sanitaria. Per il perseguimento di questo obiettivo, il legislatore ha introdotto deroghe al codice dei contratti rendendo possibili affidamenti diretti per appalti inferiori a 150.000 euro per i lavori e 75.000 per servizi, forniture e incarichi di progettazione. Il dubbio dei servizi finanziari degli enti è oggi se l'intervento abbia contestualmente inciso anche sui limiti di contabilizzazione delle opere pubbliche previsti dal principio contabile applicato 4/2 che nel 2019 era stato oggetto di un importante aggiornamento; il dm 1° marzo 2019 aveva infatti introdotto le nuove regole per la contabilizzazione delle spese di progettazione e per l'inserimento a bilancio delle opere armonizzando i principi contabili con le disposizioni del Codice dei contratti pubblici. L'intervento del decreto Semplificazioni pare tuttavia non ricadere sulla contabilizzazione: le norme del Codice non sono abrogate, poiché il regime derogatorio, non facoltativo, è temporaneo, anche se per un periodo significativo, fissato al 31.12.2021.

Le previsioni del principio contabile applicato 4/2 e del Dl Semplificazioni

Il paragrafo 5.4.9 del principio contabile applicato 4/2 prevede la possibilità di prenotare il Fondo pluriennale vincolato anche in assenza di una stipula del contratto, solo al verificarsi di determinate condizioni; questa regola tuttavia è valida solo per gli appalti di lavori pubblici «di importo pari o superiore a quello previsto ordinariamente dall'articolo 36, comma 2, lett. a), del d.lgs. n. 50 del 2016», articolo che definisce i limiti per l'affidamento diretto relativamente ai lavori di importo «inferiore a 40.000 euro». Sotto questa soglia, invece, si può prenotare l'Fpv solo a fronte della stipula del contratto. L'articolo 1 del Dl Semplificazioni, per contro, prevede temporaneamente la possibilità di applicare le procedure di affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro. La procedura è prevista espressamente in deroga all'articolo 36, comma 2, del Dlgs 50/2016.

Conseguenze contabili

La scelta del legislatore di derogare per un determinato lasso temporale a quanto ordinariamente previsto dall'articolo 36, comma 2, del Dlgs 50/2016 (non di abrogarlo) e la contestuale mancata variazione dei principi applicati, palesa la volontà di non cambiare i limiti previsti dalle norme contabili. Al contrario, la scelta di fatto semplifica la fase di contabilizzazione di tutti gli appalti di lavori fra 40.000 e 150.000 euro, in quanto – anche se affidabili direttamente – non richiedono necessariamente la stipula del contratto ed il conseguente impegno per l'attivazione del relativo Fpv.

Il medesimo ragionamento può essere fatto per le progettazioni di primo livello. Il paragrafo 5.4.8 del principio contabile prevede sempre il limite stabilito dal comma 2 dell'articolo 36 per la prenotazione dei Fondi pluriennali vincolati in assenza di stipula, mentre il Dl Semplificazioni prevede ora un limite di 75.000 euro per gli affidamenti diretti fino al 31/12/2021: pertanto gli affidamenti di progettazioni di primo livello di valore fra 40.000 e 75.000 euro, anche se affidabili direttamente, non richiedono necessariamente la stipula del contratto per l'attivazione del relativo Fpv, ma – in questo caso – solo una mera procedura di affidamento formalmente indetta. Da NT+.