

## News tecnica n. 1

8 gennaio 2021

### Bonus idrico

Un bonus di 1.000 euro da utilizzare entro il 31 dicembre 2021 per la sostituzione di sanitari con nuovi apparecchi a scarico ridotto e la sostituzione di rubinetteria, soffioni doccia e colonne doccia con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari. È il nuovo 'Bonus idrico' istituito dalla **Legge di Bilancio 2021**.

Il buono idrico sarà riconosciuto per le spese sostenute per:

- a) la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti;
- b) la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

Il bonus, finalizzato a perseguire il risparmio di risorse idriche, sarà finanziato dal nuovo 'Fondo per il risparmio di risorse idriche' da **20 milioni di euro per l'anno 2021**, che costituisce limite di spesa per la misura.

Beneficiarie saranno le persone fisiche residenti in Italia. Il Bonus idrico **non costituisce reddito imponibile** del beneficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente.

Le modalità e i termini per l'ottenimento e l'erogazione del beneficio saranno definite dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare **entro febbraio 2021**. 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:

- ◆ Bonus idrico
- ◆ Il blocco degli sfratti non ferma le convalide
- ◆ Superbonus applicabile anche a sottotetti non riscaldati
- ◆ Struttura di progettazione per riqualificare il patrimonio pubblico
- ◆ Deposito nucleare nazionale: selezionate 67 aree
- ◆ Per Superbonus contabilità doc

## Il blocco degli sfratti non ferma le convalide

Il decreto Milleproroghe blocca fino al 30 giugno 2021 gli sfratti per morosità, ma non le convalide di sfratto. È la nuova disposizione contenuta all'articolo 13, comma 13, del DL 183/2020. Il blocco è al centro di forti polemiche, ma qui ci vogliamo concentrare sugli aspetti fiscali della questione. Secondo quanto previsto all'articolo 26, comma 1, del Tuir «i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale (...) per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso». In base a questa regola generale, secondo cui i redditi fondiari sono imputati secondo la maturazione e non secondo l'incasso, per il reddito da locazione non è richiesta, ai fini della imponibilità del canone, la materiale percezione di un provento. Ciò crea non pochi problemi ai locatori in caso di morosità dell'inquilino.

L'articolo 26, come riformulato dal DL 34/2019 (articolo 3-quinquies, comma 1), prevede che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Lo stesso articolo 3-quinquies, al comma 2, precisa però che la regola appena descritta vale solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020. Per gli altri, invece, resta fermo il regime precedente: viene cioè riconosciuto un credito di imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità. Ecco perché, per tutti i contratti stipulati fino al 31 dicembre 2019 – che sono ancora la maggioranza di quelli oggi in essere – è importante sapere che il DL Milleproroghe non ha fermato le convalide degli sfratti. Da NT+. Proprio a questa procedura, infatti, è legata la possibilità di non versare le imposte sui canoni maturati (ancorché non percepiti) e di vedersi riconoscere un credito d'imposta per quelle già versate.



## Superbonus applicabile anche a sottotetti non riscaldati

Superbonus applicabile anche ai tetti che delimitano sottotetti non riscaldati, ma che non siano definibili «un'intercapedine». La legge di Bilancio (legge 178/2020) introduce alcune sostanziali novità in materia di detrazioni. Tra queste, l'articolo 1 comma 66 integra quanto previsto dall'articolo 119 del decreto Rilancio, disponendo che gli interventi volti a coibentare le superfici di copertura siano sempre agevolati, indipendentemente dal fatto che racchiudano o meno un volume riscaldato. Viene, infatti, introdotto il principio per cui le azioni volte alla «coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente». Trattandosi di una modifica al DL Rilancio, dovrebbe seguire la logica applicativa di quanto previsto dagli interventi che fruiscono del super ecobonus: essa dovrebbe applicarsi, pertanto, anche per gli interventi già iniziati e non ancora conclusi, per i quali devono essere ancora trasmessi i documenti di fine lavori e le relative asseverazioni tecniche. Il provvedimento però, non fa esplicito riferimento agli interventi previsti dall'articolo 14 del DL 63/2013 (ecobonus ordinario) e, quindi, non è a questi automaticamente applicabile: al di fuori del 110%, resta quindi valida una Faq dell'Enea (n. 6B), che distingue tra tetto "caldo" e tetto "freddo". Secondo Enea, infatti, sono detraibili le spese sostenute per coibentare il tetto, benché confinante con una zona non riscaldata (il cosiddetto "tetto freddo"), soltanto se il sottotetto è non abitabile o addirittura non praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale (che deve delimitare una zona sottostante riscaldata). In tal caso, è necessaria una specifica asseverazione di un tecnico che garantisca che il sottotetto formi un corpo unico con tetto e solaio: la detrazione (pari, ancora per il 2021, al 65% da ripartire in 10 anni) si potrà ottenere se la prestazione energetica del sistema copertura-sottotetto-solaio sarà inferiore agli specifici valori massimi di trasmittanza previsti dal decreto Requisiti. La legge di Bilancio 2021 introduce sicuramente una semplificazione: consente l'applicazione del superbonus anche per quei tetti delimitanti sottotetti non riscaldati ma non definibili «un'intercapedine» e, magari, non altrimenti coibentabili. Tuttavia, la dizione introdotta è molto generica, e potrebbe agevolare con il 110% anche interventi che non garantiscono un risparmio energetico: al di là del complessivo salto di due classi energetiche, non viene, infatti, richiesto alcun requisito né per l'edificio né per la zona sottostante il sottotetto. Pare quindi un'integrazione tesa ad agevolare interventi di manutenzione straordinaria delle coperture a falde: questo, però, è un intervento che, opportunamente progettato con valenza strutturale, è già incentivabile in zona sismica 1, 2 e 3 tramite il superbonus sismico. Non si comprende la ragione tecnica di creare una differenza sostanziale nella riqualificazione del tetto tra super ecobonus ed ecobonus, trattandosi dello stesso intervento: molto meglio sarebbe forse stato introdurre la modifica direttamente nel Dm Requisiti, per garantire una coerente e omogenea applicazione sia in ambito superbonus che con riferimento all'ecobonus tradizionale, il quale, ricordiamo, resta appetibile per le imprese ed i professionisti anche su edifici non abitativi. Analoga collocazione, a nostro avviso, avrebbe meritato la nuova previsione (comma 1-quater dell'articolo 119) secondo cui accedono al 110% anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi raggiungano una classe energetica in fascia A. Anche per questa fattispecie riesce difficile giustificare il via libera al superbonus, ma il "disco rosso" al 65% previsto dall'articolo 14 del DL n. 63/2013, con l'unica eccezione dei fabbricati accatastati come F/2 (collabenti), che devono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile. Da NT+.



## Struttura di progettazione per riqualificare il patrimonio pubblico

Riqualificare le aree dismesse del Paese, valorizzando gli immobili pubblici sottoutilizzati o in stato di abbandono in chiave economica e sociale, attraverso forme di partenariato pubblico-privato e altri istituti assimilabili, in grado di convogliare investimenti su asset di pregio storico, culturale e naturalistico, con vocazione turistica o sportiva.

È l'obiettivo dell'intesa sottoscritta qualche giorno prima di Natale dall'**Agenzia del Demanio** e dalla Struttura di Missione **Investitalia** della Presidenza del Consiglio dei Ministri, un'intesa istituzionale finalizzata ad individuare, strutturare e implementare iniziative per la realizzazione di strategie di sviluppo territoriale, sostenibilità e innovazione, funzionali a politiche anticicliche di investimenti, al sostegno alla crescita economica e all'attrazione di capitali privati.

### La Struttura di progettazione diventerà operativa a Roma

L'accordo, firmato dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Antonio Agostini e dal Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio con delega alla programmazione economica e agli investimenti Sen. Mario Turco, **renderà efficace il coordinamento tra Investitalia e la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici**, assegnata all'Agenzia del Demanio con DPCM del 15 aprile 2019, quale soggetto facilitatore per l'attivazione degli investimenti.

A conferma della volontà di far partire la Struttura di Progettazione, si registra l'avvio, da parte dell'Agenzia del Demanio, di una indagine di mercato esplorativa di **ricerca di un immobile nel Comune di Roma da destinare a sede** del nuovo ente. Il bando è stato pubblicato il 23 dicembre 2020; il termine per la presentazione delle offerte è fissato all'8 febbraio 2021.

Ricordiamo che qualche mese fa l'Agenzia del Demanio ha pubblicato **l'avviso di selezione per 50 profili professionali tecnici e amministrativi** di grande esperienza da assegnare in via temporanea alla nuova Struttura incardinata nell'Agenzia del Demanio. I 50 esperti sono reclutati dal mondo della Pubblica Amministrazione (includere particolarmente Università ed Enti Pubblici di Ricerca). Si partirà con un progetto pilota che sarà finanziato da Investitalia, per un importo complessivo massimo di **20 milioni di euro**, dedicato al riuso e alla **rigenerazione di aree e immobili pubblici dismessi**, nonché di **infrastrutture in disuso**, su cui attivare iniziative di valorizzazione territoriale, economica e sociale.

L'Agenzia e Investitalia collaboreranno anche all'avvio del **progetto Demanio Digitale**, finalizzato ad utilizzare le tecnologie, i sistemi, le infrastrutture e le reti digitali per il mantenimento e la protezione di funzioni vitali e critiche dello Stato, rispondenti ad interessi strategici o essenziali dell'apparato statale, e all'istituzione di un Fondo unico per la progettazione, funzionale alla determinazione e concreta sostenibilità di un service nazionale a beneficio delle Pubbliche Amministrazioni.

“Con questa intesa avviamo concretamente operazioni di grande portata sul patrimonio immobiliare pubblico, con particolare riguardo ai temi dell'innovazione digitale e della sostenibilità, promuovendo ogni strumento efficace per l'attrazione di investimenti sul territorio - ha dichiarato il **Direttore dell'Agenzia del Demanio Antonio Agostini** -. Gli immobili pubblici, dello Stato e degli Enti territoriali, rappresentano infatti un valore sociale ed economico di fondamentale importanza, soprattutto nell'attuale fase di congiuntura critica determinata dalla pandemia, e possono contribuire al rilancio del nostro Paese”.

“Il protocollo d'intesa si prefigge di valorizzare le aree dismesse dello Stato o in abbandono, favorendo forme di partenariato pubblico-privato - dice il **Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio con delega alla programmazione economica e agli investimenti, Sen. Mario Turco** che coordina la struttura di missione Investitalia -. Lo stanziamento di 20 milioni di euro da parte di Investitalia finanzia un numero elevato di progetti esecutivi, moltiplicando gli interventi finanziati e permettendo di avere in tempi brevi misure prontamente cantierabili. In questo modo anticipiamo e acceleriamo la programmazione economica, evitando di impegnare per decenni ingenti risorse su pochi progetti. Andiamo così a cambiare la metodologia della programmazione economica e migliorare la capacità progettuale degli enti pubblici, da sempre considerata una delle principali criticità della politica degli investimenti”. Da *Edilportale*.



## Deposito nucleare nazionale selezionate 67 aree

**A**rriva la mappa del deposito atomico in cui riunire in un luogo sicuro i 31mila metri cubi attuali (e altrettanti futuri) di scorie nucleari oggi divise in una ventina di stoccaggi disseminati dal Piemonte alla Sicilia. Ricevuto il 30 dicembre il nulla osta dai ministeri dell'Ambiente e dello Sviluppo economico, ieri prima dell'alba la Sogin - la società pubblica del nucleare - ha tolto il velo di segretezza statale e dopo 5 anni ha reso pubblica sul suo sito web la Cnapi, acronimo mediocre di una locuzione mediocre: Carta nazionale delle aree potenzialmente idonee. Sono le aree in cui per motivi tecnici, geologici e ambientali potrà essere costruito l'impianto. La carta è stata tenuta nascosta dal 2015 per non suscitare le allergie sociali e le infiammazioni politiche delle località candidate a ospitare il deposito. E, come previsto, ieri sono esplosi i «giammai!» di sindaci, presidenti di Regione e politici di ambito locale.

### **I** magnifici dodici

Le aree selezionate sono in tutto 67, addensate soprattutto in Piemonte, nel Lazio, attorno alle Murge fra Puglia e Basilicata, in Sardegna nelle ondulazioni attorno al Campidano. Altre aree più isolate si trovano in Sicilia, in Toscana e in altre zone. Ma fra tutte, 12 hanno le condizioni considerate ottimali da tecnici e scienziati: due in provincia di Torino, cinque ad Alessandria e cinque in provincia di Viterbo. I luoghi: Rondissone, Carmagnola, Alessandria, Quargnento, Bosco Marengo, Montalto di Castro, Canino, Corchiano.

### **I criteri per scegliere i luoghi**

Come sono stati scelti i 65 luoghi potenzialmente idonei, fra i quali i 12 più adatti fra tutti? Nel 2014 l'Ispra dettò i criteri di selezione: dovranno essere luoghi poco abitati, con sismicità modesta, senza vulcani né rischi di frane e alluvioni. Non a quote troppo elevate né troppo basse, non su pendenze eccessive, non troppo vicine al mare. Lontane da autostrade e ferrovie ma anche vicine ad autostrade e ferrovie per poter essere raggiunte comodamente dai carichi di materiale. Ma fra tutti i criteri uno sembra dare un passepartout ai comitati di opposizione: il criterio di approfondimento numero 11 afferma che per la scelta del luogo bisogna analizzare se le zone prescelte hanno «produzioni agricole di particolare qualità e tipicità e luoghi di interesse archeologico e storico». In Italia non c'è metro quadrato, nemmeno il più degradato e cementizio, in cui non si possa far valere la tutela dell'agricoltura di qualità, del panorama, di resti antichi, di pregi in difesa dei quali formare un'associazione combattiva cavalcata da un politico assetato di consensi.

### **Come scegliere fra le aree**

Per i prossimi quattro mesi si accoglieranno le proposte, i suggerimenti, le osservazioni di cittadini, associazioni e organizzazioni. Poi il tema sarà dibattuto in un seminario nazionale durante il quale stringere una sintesi. Una mappatura successiva più selezionata proporrà ai sindaci mappati di farsi sotto per avere il vantaggio del grande impianto tecnologico.

### **Incentivi per chi accetta**

In Italia i circa 31mila metri cubi di scorie sono distribuiti in una ventina di stoccaggi e installazioni dal Piemonte fino alla Sicilia, come il modernissimo grande deposito nucleare Jrc Ccr di Ispra (Varese). Sono più di 70 i Comuni cui il disturbo di avere le scorie in casa viene risarcito con una compensazione cospicua, in tutto una quindicina di milioni l'anno, compensazione commisurata con la quantità di rifiuti ospitati. Chi accoglierà tutti i materiali in un sol luogo intascherà la somma di tutte le compensazioni, ma in più il decreto legislativo 31 del 2010 riconosce un contributo aggiuntivo.

### **Dalla medicina alla siderurgia**

Il problema che il deposito vuole risolvere sono i rifiuti radioattivi a media e bassa attività, quelli che si producono ogni giorno: reagenti farmaceutici, diagnostica e terapie nucleari, radiografie industriali, tracker biomolecolari, ceneri di carbone, teste di parafulmine e perfino i rilevatori di fumo che lampeggiano sul soffitto. La radioattività è più vicina di quanto si pensi. Da NT+



## Per Superbonus contabilità doc

Considerando che i crediti d'imposta legati a ecobonus, sisma bonus e superbonus sono sul piano sostanziale più assimilabili a un'attività finanziaria, in quanto possono essere utilizzati per compensare un debito, nonché essere scambiati con altre attività finanziarie, un modello contabile basato sull'Ifrs 9 rappresenta l'accounting policy più idonea a fornire un'informativa rilevante e attendibile, come richiesto dallo IAS 8 paragrafo 10. Esso infatti sembra garantire in maniera più adeguata una rappresentazione fedele della posizione finanziaria, reddituale e dei flussi di cassa dell'entità, riflettendo la sostanza economica e non la mera forma dell'operazione, in maniera neutrale, prudente e completa. Lo si legge nel documento di Banca d'Italia/Consob/Ivass n. 9 (Tavolo di coordinamento fra Banca d'Italia, Consob ed Ivass in materia di applicazione degli IAS/Ifrs) in tema di «Trattamento contabile dei crediti d'imposta connessi con i decreti legge Cura Italia e Rilancio acquistati a seguito di cessione da parte dei beneficiari diretti o di precedenti acquirenti». Con esso si rappresenta agli istituti bancari che in gran numero stanno diventando soggetti attivi nella gestione dei bonus, la necessità di assicurare che il trattamento contabile applicato ai crediti d'imposta introdotti dai decreti sia definito nel rispetto delle disposizioni dei principi contabili internazionali IAS/Ifrs. Nel documento si spiega innanzi tutto che le peculiarità dei crediti non permettono una loro immediata riconducibilità a uno specifico principio contabile internazionale.

Dunque, al fine di definire il trattamento contabile da adottare ai crediti d'imposta si fa riferimento ad alcune disposizioni contenute nel principio contabile Ifrs 9 per gli strumenti finanziari. Il prezzo di acquisto dei crediti fiscali dovrà scontare a) il valore temporale del denaro e b) la capacità di utilizzarlo entro la relativa scadenza temporale. Tale prezzo dovrà soddisfare la condizione dell'Ifrs 9 secondo cui le attività e le passività finanziarie vanno inizialmente rilevate al fair value ed essere assimilato, nella gerarchia del fair value prevista dall'Ifrs 13, a un fair value di livello 3, non essendoci al momento mercati attivi né operazioni comparabili. Per la valutazione successiva delle attività finanziarie al costo ammortizzato, verrà invece considerato il valore temporale del denaro; l'utilizzo di un tasso d'interesse effettivo; e i flussi di utilizzo del credito d'imposta tramite le compensazioni.

Dovrà essere utilizzato un tasso di interesse effettivo determinato all'origine in maniera tale che i flussi di cassa attualizzati connessi con le compensazioni attese future stimate lungo la durata prevista del credito d'imposta eguagliano il prezzo d'acquisto dei crediti d'imposta. Per calcolare il tasso di interesse effettivo, si dovranno stimare le compensazioni attese tenendo conto di tutti i termini relativi al credito d'imposta, compreso il fatto che il credito d'imposta non utilizzato in ciascun periodo di compensazione sarà perso. Per quanto riguarda la presentazione in bilancio e l'informativa da fornire nelle rendicontazioni contabili periodiche, nel documento tecnico si legge che tenuto conto che i crediti d'imposta acquistati non rappresentano, ai sensi dei principi contabili internazionali, attività fiscali, contributi pubblici, attività immateriali o attività finanziarie, la classificazione più appropriata, ai fini della presentazione in bilancio, è quella residuale delle «altre attività» dello stato patrimoniale, in linea con i paragrafi 54 e 55 dello IAS 1 «Presentazione del bilancio». Con riferimento alla rappresentazione, nel prospetto di conto economico e/o in quello della redditività complessiva, dei proventi e degli oneri derivanti dall'acquisto e utilizzo dei crediti d'imposta, essa rifletterà la modalità di gestione adottata dal cessionario (Hold to Collect, Hold to Collect and Sell, Other) così come la natura di tali proventi e oneri (interessi, altri aspetti valutativi quali le rettifiche per riduzione di valore, utili/perdite da cessione), in linea con i paragrafi 82 e 82A dello IAS 1 «Presentazione del bilancio». Il documento infine richiama l'attenzione dei componenti gli organi di amministrazione e di controllo e dei dirigenti preposti alla redazione dei documenti contabili, sulla necessità di rappresentare, nell'ambito delle rendicontazioni contabili periodiche redatte in conformità ai principi contabili IAS/Ifrs, «una puntuale informativa in merito all'accounting policy adottata e alle relative motivazioni, in linea con quanto previsto dallo IAS 1 in tema di «Illustrazione dei principi contabili», esponendo, per quanto compatibili, le informazioni integrative pertinenti alla policy applicata». Da *ItaliaOggi*.