

News tecnica n. 11

26 marzo 2021

Superbonus

l'Agencia delle Entrate comunica che sono 37mila le istanze presentate

Le cessioni delle opzioni sul 110% (sconto in fatture o cessione a terzi) sono arrivate a quota 37 mila per un controvalore, di oltre 500 milioni di euro. A fare un primissimo bilancio dei transiti sulla piattaforma gestita dall'Agencia delle entrate delle comunicazioni sulle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito è stato ieri Ernesto Maria Ruffini, direttore dell'Agencia, intervenendo alla presentazione del progetto di riqualificazione di oltre 70 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica del Lazio (Ater) a partire dai 12 mila alloggi della città di Roma. «Dal 15 ottobre al 28 febbraio», ha annunciato Ruffini, «sono stati già realizzati 37 mila interventi di recupero con il Superbonus del 110% che hanno usufruito della cessione del credito o dello sconto in fattura per un controvalore di circa mezzo miliardo di euro». Le comunicazioni sulle opzioni da esercitare per la destinazione del Superbonus (alternativamente alla detrazione e quindi al riporto in dichiarazione), ricordiamo, sono gestite dall'Agencia delle entrate attraverso una piattaforma informatica. I termini di comunicazione per le dichiarazioni 2021, anno di imposta 2020, scadranno il prossimo 31 marzo. Intanto mercoledì 24 marzo, rispondendo a una interrogazione in commissione finanze alla Camera, il sottosegretario all'Economia, Claudio Durigon, ha ribadito il parere negativo delle Entrate a un nuovo slittamento dei termini per esercitare l'opzione con la trasmissione della comunicazione, proprio per la necessità di avere nei termini le informazioni da inserire nella precompilata. Per quanto riguarda il Superbonus, l'agevolazione che prevede uno sconto fiscale del 110% su determinate tipologie di lavori di ristrutturazione edilizia può essere fruita anche dagli enti pubblici per le case di loro gestione. Ecco dunque il via del progetto della regione Lazio, che ha colto l'occasione del 110%. Si partirà da Roma, come detto, con piani quadriennali di interventi da 300 milioni (più circa 40 di progettazione), che Ater Roma realizzerà per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica. L'operazione sarà estesa, poi, alle altre Ater del Lazio, ma intanto il primo passo riguarderà già 12 mila dei 48 mila alloggi pubblici regionali su Roma, cioè quelli interamente detenuti dall'azienda. Gli interventi di manutenzione straordinaria non si fermeranno qui perché saranno utilizzati nei cosiddetti condomini misti (quei palazzi dove oltre alloggi Ater ci sono anche appartamenti di privati). Il passaggio successivo, alla presentazione del progetto, sarà il via al bando di gara. L'appalto affiderà a sei soggetti i servizi di architettura e progettazione. Questi soggetti dovranno occuparsi poi del percorso di asseverazione previste dalla normativa sul 110%, dall'Ape allo stato di avanzamento dei lavori. Da *Italia Oggi*.

Siti e riviste controllate:

sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Simez, 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 Agencia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.



Sommario:

- ◆ Superbonus: l'Agencia delle Entrate comunica che sono state presentate 37mila istanze
- ◆ Contributo ai comuni per la messa in sicurezza degli asili nido e delle scuole dell'infanzia
- ◆ Superbonus: risposta dell'Agencia delle Entrate su requisiti del condominio minimo
- ◆ Comunicazione della Commissione UE sulle azioni delle stazioni appaltanti per contrastare pratiche collusive
- ◆ Superbonus: in caso di vendita l'AdE spiega come conteggiare le spese per i lavori

Contributo ai comuni per la messa in sicurezza degli asili nido e scuole dell'infanzia

I Comuni destinatari dei 700 milioni di euro per mettere in sicurezza, riqualificare o costruire asili nido, scuole dell'infanzia e centri polifunzionali per famiglie hanno tempo **fino al 21 maggio 2021** per presentare le proprie candidature. Il Ministero dell'Istruzione ha infatti **pubblicato il bando da 700 milioni di euro** per la presentazione delle richieste di contributo per progetti relativi ad opere pubbliche di messa in sicurezza, ristrutturazione, riqualificazione o costruzione di edifici di proprietà dei comuni destinati ad asili nido e a scuole dell'infanzia e a centri polifunzionali per i servizi alla famiglia. Il bando è destinato a circa 2.500 tra Comuni capoluogo di provincia e Comuni caratterizzati da vulnerabilità sociale e materiale e ha lo scopo di rimuovere gli squilibri economici e sociali nelle aree svantaggiate del Paese e nelle periferie urbane, con la **finalità del riequilibrio territoriale**. **I 700 milioni sono così ripartiti:** 280 milioni di euro per gli asili nido; 175 per le scuole dell'infanzia; 105 per i centri polifunzionali per servizi alla famiglia, 140 milioni per la riconversione di spazi delle scuole dell'infanzia attualmente inutilizzati. Gli enti locali interessati devono inviare la propria candidatura attraverso la **piattaforma del Ministero dell'Istruzione** a partire dalle ore 10.00 di oggi 24 marzo ed **entro le ore 15.00 del 21 maggio 2021**. Nella stessa pagina sono pubblicati i link per gli applicativi Identificazione Ente e Candidatura e la Guida rapida per l'utilizzo degli applicativi. "Con questo provvedimento si liberano risorse per iniziare a colmare una delle carenze strutturali più significative del nostro Paese - afferma il Ministro dell'Istruzione, **Patrizio Bianchi** -. Potenziare asili nido e servizi per l'infanzia significa non solo dare più opportunità educative alle bambine e ai bambini, riducendo le disuguaglianze sociali e territoriali, ma anche favorire concretamente l'occupazione femminile. Da **Edilportale**.



Superbonus: risposta dell'Agenzia delle Entrate sul codice fiscale nel condominio minimo

Non serve il codice fiscale del «condominio minimo» per il superbonus del 110% per i lavori sulle parti comuni condominiali. Il chiarimento è contenuto nella risposta dell'agenzia delle Entrate del 18 marzo 2021, n. 196, che supera di fatto l'obbligo delle imprese di emettere la fattura per i lavori svolti al condominio (che non avrebbe il codice fiscale per riceverla). Questo vincolo di intestazione era stato imposto più volte dalle Entrate, senza mai specificare, però, la dimensione del condominio, se minimo o meno. Ora a seguito della risposta 196/2021 si comprende come i precedenti chiarimenti, relativi all'intestazione della fattura, fossero rivolti solo ai condomini di più grandi dimensioni.

Il sostituto d'imposta In generale, se il condominio è sostituto d'imposta, cioè se riceve, per esempio, fatture sulle quali trattenere la ritenuta del 4%, deve dotarsi di un codice fiscale. Ciò vale anche per i cosiddetti «condomini minimi», edifici composti da un numero non superiore a otto condomini (circolari 11/E/2014, risposta 4.3 e 204/E/2000). Il codice fiscale del condominio, inoltre, servirebbe anche per la corretta intestazione delle fatture delle spese e delle utenze per le parti comuni, a prescindere dalla ritenuta d'acconto.

Codice fiscale per la fattura Anche in caso di interventi edili detraibili fiscalmente, l'agenzia delle Entrate ha più volte affermato che le fatture «devono essere intestate al condominio» (circolare 57/E/1998, paragrafo 6) e per questa intestazione, soprattutto oggi, con la fattura elettronica, serve il codice fiscale del condominio. L'intestazione della fattura «al solo condominio» è stata imposta anche per il superbonus del 110% sui lavori sulle parti comuni condominiali, anche da una delle risposte del direttore dell'agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, all'audizione alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria del 18 novembre 2020. Anche la circolare 30/E/2020, alla risposta 5.1.5, ha confermato che la fattura per interventi su parti comuni degli edifici deve essere «destinata al solo condominio». Tutte queste risposte, però, non hanno mai distinto i «condomini minimi» da quelli più grandi. **Il caso del «condominio minimo»** Ora, però, l'agenzia delle Entrate, seppur non trattando delle modalità dell'intestazione della fattura, ha ribadito che, al fine di beneficiare del superbonus del 110% per i lavori realizzati sulle parti comuni, non sia «necessario richiedere un apposito codice fiscale» per il «condominio minimo» (risposta 196/2021 e circolare 3/E/2016, risposta 1.7, che aveva superato le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E/2014 e con la risoluzione n. 74/E/2015). Secondo la circolare 24/E/2020, «in tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti». Inoltre, anche nel caso in cui il condominio sia in possesso di un proprio codice fiscale, «ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino» (e non quello del condominio), il quale «è tenuto ad effettuare i connessi adempimenti» (risposta 196/2021). Considerando, pertanto, la sequenza temporale dei chiarimenti, terminati con la conferma della non necessità del codice fiscale del «condominio minimo», nonostante precedenti chiarimenti che imponevano la fattura al condominio (senza specificarne la dimensione), si ritiene che i «condomini minimi» possano evitare di richiedere il codice fiscale, delegando un condòmino alla ricezione delle fatture e ai relativi pagamenti, a nome proprio, ma per conto del «condominio minimo». Da NT+.



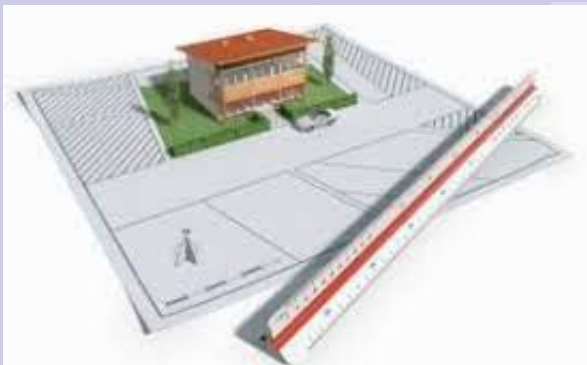
Comunicazione della Commissione UE sulle azioni delle stazioni appaltanti per contrastare pratiche collusive

Gli appalti pubblici sono uno dei settori più vulnerabili dalle pratiche collusive poste in essere dagli operatori economici per generare intese anticoncorrenziali, ma le stazioni appaltanti devono porre in essere azioni efficaci per contrastarle.

La Commissione Ue, con [la comunicazione 2021/C-91](#) (pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'unione del 18 marzo) ha affrontato in modo organico le problematiche derivanti da questo particolare comportamento, fornendo alle amministrazioni aggiudicatrici una serie di indicazioni operative.

Tutti gli accordi che possano pregiudicare il corretto sviluppo delle dinamiche concorrenziali sono vietati dall'articolo 101 del Trattato e le direttive Ue del 2014 in materia di appalti hanno stabilito (articolo 57) che se l'amministrazione aggiudicatrice dispone di indicazioni sufficientemente plausibili per concludere che un operatore economico partecipante a una gara ha sottoscritto accordi con altri operatori economici intesi a falsare la concorrenza, può escluderlo dalla procedura.

La possibilità di escludere un operatore economico per presunta collusione non è tuttavia intesa nella direttiva come una sanzione per il suo comportamento prima o durante la procedura di aggiudicazione: la Commissione fa rilevare come essa serva piuttosto ad assicurare il rispetto dei principi di parità di trattamento e di condizioni di concorrenza nella procedura di aggiudicazione, nonché a garantire l'integrità e l'affidabilità del futuro contraente e la sua idoneità a eseguire l'appalto. L'articolo 57, comma 4, della direttiva 2014/24 conferisce alle amministrazioni aggiudicatrici un ampio margine di discrezionalità nel decidere se escludere o meno un offerente dalla procedura, qualora sussistano indicazioni sufficientemente plausibili di collusione. L'articolo 57, paragrafo 4, lettera d), non specifica ulteriormente né indica in che cosa consista esattamente un'indicazione o in base a quali elementi una simile indicazione possa essere considerata sufficientemente plausibile per escludere l'offerente. Sembra che l'intenzione del legislatore dell'Ue sia stata quella di consentire alle amministrazioni aggiudicatrici di valutare, caso per caso, se siano rispettate le condizioni per l'esclusione di un offerente per tale motivo, evitando di introdurre norme eccessivamente prescrittive. L'ampia discrezionalità della stazione appaltante di valutare in maniera indipendente se un operatore economico debba essere escluso da una determinata procedura di aggiudicazione per comportamenti anticoncorrenziali ha tuttavia dei limiti. Il primo è stabilito dalla normativa nazionale, che può regolare le condizioni di esclusione: nel nostro quadro ordinamentale, tali elementi si rinvengono in parte nella lettera c-bis (tentativi di influenza indebita sulle decisioni della stazione appaltante) e in parte nella lettera m (regolamentazione della partecipazione di soggetti tra loro in controllo) del comma 5 dell'articolo 80 del codice dei contratti pubblici. Tali elementi, tuttavia, devono tener conto anche degli accertamenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, che, a seguito dell'accertamento di pratiche collusive tra operatori economici, può adottare provvedimenti sanzionatori in base alla legge 287/1990, i quali rappresentano elementi ostativi a contrattare, rientrando nel più ampio novero degli illeciti professionali. Il secondo limite evidenziato dalla Commissione Ue è la possibilità, per l'operatore economico, di dimostrare di aver adottato soluzioni correttive (self-cleaning), che devono essere valutate dalla stazione appaltante nell'ambito di un'analisi della situazione guidata dal principio di proporzionalità. Infine, l'amministrazione è sempre tenuta a motivare e documentare compiutamente l'esclusione per la pratica anticoncorrenziale. La valutazione delle pratiche collusive può tener conto di molti indicatori, come il comportamento generale sul mercato dell'operatore economico o la riconducibilità delle offerte a un unico centro decisionale (anche mediante evidenze di testi simili). Da NT+.



Superbonus

In caso di vendita l'Agenzia delle Entrate spiega come conteggiare le spese per i lavori

Se si realizzano interventi agevolati con il Superbonus e, prima che passino cinque anni, si vende l'immobile, le spese sostenute per i lavori sono deducibili dalla plusvalenza da tassare.

Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la **risposta 204/2021**.

Superbonus e vendita dell'immobile, il caso

L'Agenzia ha esaminato il caso di un condominio, che ha deliberato interventi trainanti di riduzione del rischio sismico ed efficientamento energetico, e di un privato, proprietario di un'abitazione nel condominio, che ha realizzato, congiuntamente ai lavori svolti dal condominio, interventi trainati di sostituzione degli infissi. Sia il condominio sia il privato hanno optato per lo sconto in fattura.

Il privato ha sottoscritto un preliminare per la vendita del suo immobile e, trattandosi di una vendita infraquinquennale, ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se potesse dedurre dal prezzo di vendita le spese sostenute per la ristrutturazione ai fini del calcolo della plusvalenza tassabile.

Superbonus, spese deducibili

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, si considerano redditi diversi le **plusvalenze realizzate** mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Sono **esclusi** gli immobili acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad **abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari.

Queste plusvalenze sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

L'Agenzia ha illustrato che la **plusvalenza è tassabile** se la cessione dell'immobile avviene entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione. Ma, come previsto dal TUIR, questa regola non vale per gli immobili ricevuti in eredità e per le prime case.

Fatte queste premesse, l'Agenzia ha ricordato le conclusioni cui è giunta la Cassazione con la sentenza 16538/2018. La Cassazione ha affermato che i **costi inerenti al bene** sono **deducibili** dalla plusvalenza tassabile. Ma quali sono i costi inerenti al bene? Per la Cassazione sono quelli relativi all'acquisto, ad esempio spese notarili e imposte, e quelli che comportano un aumento del valore e della consistenza economica del bene. Diversamente, non sono deducibili le spese correlate alla normale gestione del bene.

L'Agenzia delle Entrate ha quindi concluso che le spese per la realizzazione degli interventi agevolati con il **Superbonus** incrementano il valore dell'immobile e non si riferiscono alla normale gestione. Di conseguenza, tali spese sono **deducibili dalle plusvalenze**. L'Agenzia ha concluso che non è rilevante la circostanza che il condominio e il condomino abbiano optato per lo sconto in fattura "trattandosi di una modalità alternativa alla fruizione diretta della detrazione". Da *Edilportale*.



1,15mld di euro per la messa in sicurezza di ponti e viadotti

Sarà firmato a breve dal Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) il decreto ministeriale che assegna **1 miliardo e 150 milioni di euro** 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, della rete viaria di Province e Città metropolitane.

Ieri la **Conferenza Stato-Città ha dato il suo via libera** al decreto per la ripartizione e l'utilizzo delle risorse del triennio 2021-2023 che - ricordiamo - arrivano dal **Fondo istituito dal decreto Agosto** presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con una dotazione iniziale di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2021 al 2023 e incrementato dalla Legge di Bilancio 2021.

Tra gli interventi ammessi, il **monitoraggio** anche tecnologico degli elementi strutturali, l'adeguamento delle barriere di sicurezza, il **rafforzamento dei piloni e altre misure antisismiche** o di protezione dal rischio idrogeologico. Nella manutenzione straordinaria rientrano anche le opere di **demolizione e ricostruzione**.

Le risorse sono state ripartite tra le Province e Città metropolitane secondo criteri oggettivi, predisposti dalle strutture tecniche del Ministero e condivisi con Anci (Associazione nazionale dei Comuni italiani) e UPI (Unione delle Province d'Italia), che tengo no conto delle **caratteristiche fisiche e geomorfologiche della rete stradale**, nonché delle **azioni antropiche, sismiche, idrogeologiche** alle quali sono sottoposte le strutture.

Ponti e viadotti: 1,15 miliardi per manutenzione straordinaria

Il DM assegna 1,15 miliardi in tre anni - 350 nel 2021, 450 nel 2022 e 350 nel 2023 - a Province e Città metropolitane per la messa in sicurezza, la ricostruzione e le verifiche degli oltre 30.000 ponti e viadotti gestiti. I primi enti per importo del finanziamento sono:

Roma - 26,930 milioni di euro
 Torino - 23,358 milioni di euro
 Napoli - 21,035 milioni di euro
 Salerno - 20,307 milioni di euro
 Firenze - 17,893 milioni di euro
 Cosenza - 17,545 milioni di euro
 Bologna - 17,403 milioni di euro
 Perugia - 17,075 milioni di euro

Con l'approvazione del decreto (che sarà registrato dalla Corte dei Conti prima della pubblicazione nella Gazzetta ufficiale) **gli enti locali possono già predisporre i piani operativi di intervento** all'interno dei loro bilanci. "La dotazione di 1,150 miliardi per il triennio 2021-2023 dovrà essere impiegata per aumentare il grado di sicurezza e di fruibilità di ponti e viadotti sulla rete stradale gestita da Province e Città metropolitane, che rappresenta oltre l'80% della viabilità extra urbana del Paese", commenta il **Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili, Enrico Giovannini**.

"Il provvedimento fa parte di una strategia complessiva più ampia e sistemica per **aumentare la sicurezza delle infrastrutture** a beneficio di tutti gli utenti. Ulteriori risorse potranno essere reperite con la nuova programmazione del Fondo Sviluppo e Coesione" - conclude il Ministro.

Il decreto - spiega la nota del MIMS - si inserisce in un programma più ampio di interventi per la manutenzione straordinaria della rete viaria secondaria. Nel complesso Province e Città metropolitane hanno infatti a disposizione finanziamenti di **oltre 2,5 miliardi di euro per il solo triennio 2021-2023**, poiché con precedenti provvedimenti sono già stati assegnati circa 1,4 miliardi. Considerando le assegnazioni per area geografica, il decreto ripartisce circa **440 milioni** a Province e Città metropolitane nel **Nord Italia**, **264 milioni** agli enti del **Centro** e circa **446 milioni** agli enti del **Sud Italia**. Risorse che - sottolinea il Ministero -, rispetto a quelle indirizzate alle grandi opere, possono produrre un più veloce ritorno in termini economici e occupazionali sui territori. Da *Edilportale*.