

## News tecnica n. 16

14 maggio 2021

### Agenzia delle Entrate sulle consulenze tecniche per i Superbonus

Esclusa la fruizione della detrazione del 110% per le spese relative a servizi di natura amministrativa e consulenziale (consulenze tecniche) anche se fatturate da un ente gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di un ente comunale. Detrazione sempre possibile, invece, per i costi strettamente collegati agli interventi edilizi (progettazione e quant'altro). L'Agenzia delle entrate, chiamata in causa per la corretta applicazione della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020, è intervenuta su una fattispecie rappresentata da un'azienda che gestisce il patrimonio immobiliare di un ente comunale. Preliminarmente, si evidenzia che, sul tema degli interventi degli istituti autonomi case popolari (IACP) o enti similari, il dl 59/2021, contenente misure urgenti relative al fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 7/5/2021 n. 108 e in vigore dallo scorso 8 maggio, ha modificato i commi 3-bis e 8-bis, dell'art. 119 del dl 34/2020 allungando il termine per la fruizione del 110% per i detti enti al 30/6/2023 e, in presenza di lavori eseguiti per almeno il 60% al 31/12/2023. Fatta questa necessaria premessa, la risposta fornita (n. 321/2021) è scaturita da un quesito posto da un'azienda, ex IACP, oggi ente gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Erp) di proprietà di un ente comunale che, potendo svolgere anche attività di fornitura di servizi tecnici, relativi a programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi, vorrebbe svolgere le citate attività a favore di un promotore privato, intenzionato a sviluppare un project-financing su un edificio popolare o su un condominio. Nella documentazione fornita, l'ente istante ha precisato che in relazione ai citati interventi, attuati anche attraverso un appalto integrato, su un edificio non costituito in condominio ma di piena proprietà del comune e gestito da altra azienda, i costi gravano sul soggetto promotore del progetto di finanzia o, in linea generale, sull'appaltatore, mentre l'ente assume il ruolo di stazione appaltante, comportandosi come amministratore e gestore nonché come tecnico, progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza e collaudatore. Tanto premesso, chiede se le spese dall'ente fatturate, relativamente alle attività di direzione lavori, collaudo e quant'altro, possono fruire della detrazione e se, in presenza di opera pubblica, in luogo del titolo edilizio ordinario (Scia, Cila o quant'altro) possa essere ottenuta una determina dirigenziale e/o una delibera comunale di approvazione del progetto che sostituisce, a tutti gli effetti, il titolo abilitativo. L'Agenzia delle entrate, preso atto della soluzione proposta, ripercorre l'intera disciplina e le successive modifiche, con particolare riferimento agli articoli 119 e 121 del dl 34/2020, nonché alle lettere a) e f), del comma 66 dell'art. 1 della legge 178/2020 (legge di Bilancio 2021) e conferma che numerosi chiarimenti sono già stati forniti con altre risposte e con due precisi documenti di prassi (circolari 24/E/2020 e 30/E/2020). 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 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 lavori-pubblici.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:

- ◆ Agenzia delle Entrate sulle consulenze tecniche per il superbonus
- ◆ Fisco soft per la prima casa
- ◆ TAR su rifiuto della stazione appaltante a concedere l'anticipazione del 30%
- ◆ Superbonus 36 ostacoli da superare
- ◆ Agenzia delle Entrate spiega quando le strade vicinali sono assimilate alle comunali
- ◆ Rapporto International Construction Cost Index 021: le città efficienti sono le più appetibili

## Fisco soft per la prima casa

Chi acquista un secondo immobile incassa le agevolazioni fiscali sulla prima casa anche se entro l'anno non ha trascritto la compravendita. Ai fini dei benefici è sufficiente una scrittura privata. È quanto affermato dalla Suprema Corte di cassazione che, con l'ordinanza numero 12813 del 13 maggio 2021, ha respinto il ricorso dell'Agenzia delle entrate. La sezione tributaria ha in primo luogo chiarito che la decadenza dalle agevolazioni è impedita dalla pura e semplice condizione dell'«acquisto» dell'altro immobile, nel termine e nei sensi indicati, senza che la legge esiga l'ulteriore formalità della trascrizione dell'atto di compravendita nei registri immobiliari. La tempestiva registrazione della scrittura privata (del contratto di compravendita immobiliare) conferisce certezza alla data dell'acquisto della proprietà del secondo immobile in capo alla contribuente, là dove l'effetto traslativo è fuori discussione. Per questo è inesatta la considerazione fatta dalla difesa del fisco e secondo la quale il mero compimento della formalità della trascrizione della compravendita conferirebbe di per se stesso «effettività» e «stabilità» al trasferimento. A norma dell'art. 2644, primo comma, cod. civ., l'atto trascritto resterebbe inopponibile nei confronti dei terzi acquirenti che avessero trascritto in data anteriore contro il comune dante causa. Da qui gli Ermellini hanno concluso che «per evitare la decadenza dalle agevolazioni non è necessaria la trascrizione del secondo atto di acquisto, purché tempestivamente registrato, qualora il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui all'art. 1, comma 2, della Tariffa, Parte Prima, allegata al (dpr 26 aprile 1986, n. 131, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale o casa familiare). Da *Italia Oggi*.



## TAR su rifiuto della stazione appaltante a concedere anticipazione del 30%

Il rifiuto della stazione appaltante di concedere l'anticipazione sul valore del contratto nella misura del 30%, secondo l'incremento previsto dal Dl 18/2020, non può costituire legittima causa per il rifiuto, dell'appaltatore, di stipulare il contratto trattandosi di una mera facoltà dell'amministrazione. In questi termini si è espresso il Tar Lombardia, Milano, con la sentenza n. 1052/2021.

### Il caso

Le censure del ricorso vengono fondate sulla pretesa legittimità del rifiuto alla stipula del contratto a causa della indisponibilità della stazione appaltante di apportare modifiche contrattuali «rese necessarie da sopravvenienze normative legate all'emergenza sanitaria». Nel dettaglio, si è contestata la decisione di non riconoscere maggiori costi causati dall'emergenza sanitaria (come previsto nella legge 120/2020, articolo 8, comma 4 lettera a)), l'indisponibilità a riconoscere l'anticipazione nella misura del 30% (invece che del 20%) come da previsione contenuta nell'articolo 207 del Dl 34/2020 convertito dalla legge 77/2020, altresì la mancata applicazione del disposto di cui all'articolo 91 della legge 27/2020 che «stempera» la responsabilità dell'appaltatore nel caso di difficoltà nel rispetto delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria.

Infine, il ricorrente ha censurato la stessa possibilità della stazione appaltante di revocare l'aggiudicazione una volta spirato il termine per la stipula del contratto come previsto dall'articolo 32, comma 8 del Codice dei contratti.

## La sentenza

Il giudice non ha condiviso nessuna censura ritenendo legittimo l'operato della stazione appaltante. L'appalto risultava bandito prima delle prerogative introdotte con il Dl 76/2020 e che il comma 1 dell'articolo 8 subordina il riconoscimento dei maggiori costi ivi indicati, «ai lavori in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del D.L. n. 76/2020, e cioè, al 16.7.2020, non essendo quindi applicabile alla fattispecie per cui è causa».

Sulla possibilità, poi, di applicare la prerogativa introdotta, e poi integrata in fase di conversione con la legge 27/2020, dal Dl 18/2020 ovvero la possibilità di valutare il rispetto delle misure di contenimento di cui allo stesso provvedimento «ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti», la ricorrente non ha fornito prove/dati sufficienti sulla propria condizione patrimoniale «tale da precluderle l'esecuzione del contratto, limitandosi invece, del tutto genericamente, a richiamare lo stato di emergenza sanitario».

Sulla non concessa anticipazione nella misura del 30%, il giudice rammenta come si sia in presenza di una facoltà introdotta dal Dl 18/2020. L'articolo 207, infatti, non configura un diritto, quanto invece, una facoltà esercitabile dalla stazione appaltante «nei limiti e compatibilmente con le risorse annuali stanziare per ogni singolo intervento a disposizione».

Infine, di rilievo è la statuizione sul potere della stazione appaltante di revocare l'aggiudicazione anche una volta spirato il termine che vincola l'offerta (articolo 32, comma 8 del Codice). In sentenza si legge che «diversamente da quanto sostenuto dall'istante, detta norma si limita a riconoscere all'aggiudicatario la facoltà di sciogliersi dal vincolo contrattuale, nel termine ivi indicato, senza invece imporre alla stazione appaltante alcun divieto di revoca dell'aggiudicazione». Pertanto, il riconoscimento del potere di revoca dell'aggiudicazione definitiva, esercitato prima della stipula del contratto, è un dato incontestato anche in giurisprudenza (CdS, Sezione V, 31.12.2014, n. 6455, 13.3.2017 n. 1138, 22.8.2019, n. 5780). Da NT+



## Superbonus

### 36 ostacoli da superare

Qualcosa come 36 adempimenti in otto fasi procedurali - tra cui almeno cinque diverse assemblee di condominio - per un totale di 40 documenti da redigere e caricare sulle varie piattaforme dedicate. Non si può dire che la strada per ottenere lo sgravio sia in discesa. È invece in salita e molto tortuosa, un percorso a ostacoli, un labirinto. Quest'ultima definizione è dell'Ance che, a molti mesi dal lancio dello sgravio, innumerevoli modifiche normative, vari adempimenti tecnici di supporto e continue indicazioni operative dell'Agenzia delle Entrate (oltre che di Mise e Enea), mette in fila tutte le tappe necessarie a ottenere lo sgravio, sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura. Una ricognizione - quella dell'Ance - che guarda ovviamente alle norme e ai documenti ma che si nutre anche dell'esperienza diretta delle imprese che hanno acquisto degli incarichi con il nuovo sgravio. Ma che non rappresenta un fulmine a ciel sereno. Già un anno fa apparivano chiari alcuni elementi che stridevano con l'ambizione dello strumento, come le deliberazioni del condominio e una ragionevole e realistica durata del beneficio. Limiti che col passare del tempo sono fatti ancora più evidenti e circostanziati la scorsa estate. Di fatto l'Ance oggi conferma le perplessità e le traduce in una mappa di adempimenti in grado di frustrare il "boost" all'economia delle costruzioni e al miglioramento del patrimonio edilizio.

Già prima di mettere il ponteggio si contano 19 adempimenti di non poca rilevanza, sui 36 in totale. In tutto, le assemblee di condominio sono almeno cinque: la prima puramente informativa, la seconda per valutare le offerte di affidamento dell'incarico al progettista, o eventualmente al general contractor. È però evidente che il condominio è sovrano e può aggiungere altri incontri di approfondimento. Con la fase successiva si entra nel campo della ricognizione, sia di tipo amministrativo-documentale, sia operativo per verificare lo stato dei luoghi. È in questa fase che devono essere portati alla luce eventuali abusi di cui si deve verificare la sanabilità e sui quali poi si deve prendere la decisione di procedere o meno. A valle dello studio di fattibilità c'è la terza assemblea di condominio - deliberativa - con l'affidamento dell'incarico per il progetto.

Segue tutta la fase della progettazione, che (in caso di ecobonus) include l'attestato di prestazione energetica (ante e post intervento) e la classificazione sismica (ante e post intervento). A questo punto arriva il momento della quarta assemblea di condominio, che sulla base della redazione del computo metrico e della congruità dei prezzi delibera l'approvazione del capitolato e dà il via alla selezione delle imprese. Successivamente alle offerte, una quinta, e ultima, assemblea di condominio delibera la scelta dell'impresa.

A questo punto il percorso burocratico è circa a metà e il cantiere non è ancora partito. I lavori potranno iniziare solo dopo l'invio della documentazione edilizia (Cila, Scia, Permesso). Poi c'è la richiesta di occupazione di suolo pubblico e solo dopo si può cominciare a posizionare il ponteggio. L'altra metà del "labirinto" è costituito dalle tappe di tipo operativo-documentale che attengono, per esempio, ancora una volta all'Ape, all'attestazione della conformità degli interventi al progetto, l'asseverazione dei requisiti tecnici e della congruità dei costi, da inviare all'Enea (solo per l'ecobonus). Nel corso dei lavori ci sono ovviamente i Sal da attestare e pagare. La fine dei lavori va accompagnata dalla necessaria documentazione edilizia (con eventuale presentazione della Scia). Un capitolo a parte è riservato alla cessione del credito, che è scandita da tempi tecnici fissi e impone, tra le altre cose, il caricamento e invio on line di una robusta documentazione. E ora ci si mette anche il rischio del caro-materiali.

Non proprio una passeggiata. A maggior ragione, il presidente dell'Ance, Gabriele Buia, parlando alle commissioni Ambiente e Attività produttive della Camera proprio sul Superbonus, ha chiesto una proroga dello sgravio «almeno a tutto il 2023» accompagnata da alcune semplificazioni mirate. Un nodo è per esempio quello della regolarità urbanistica degli edifici, in particolare quelli realizzati prima delle norme nazionali urbanistiche. «Occorre semplificare l'accertamento dello stato legittimo degli edifici - ha chiesto l'Ance, tra le altre cose -: Secondo una nostra indagine, per circa il 37% delle imprese la principale difficoltà nell'attuazione del Superbonus riguarda la verifica della conformità edilizia, legata per lo più all'inerzia della Pa di rilasciare, in maniera preventiva, i titoli edilizi. In alcuni casi ci vogliono 6 mesi». L'Ance propone di «prevedere sempre la Cila, tranne che per le sostituzioni edilizie, e, come già previsto nella modulistica per la presentazione della pratica, non richiedere le verifiche di conformità ma indicare esclusivamente gli estremi del solo titolo che ha autorizzato la costruzione dell'immobile superando così anche il problema della decadenza dal beneficio fiscale».

Anche per gli industriali il Superbonus va alleggerito di alcune zavorre. Sempre parlando alle commissioni permanenti di Montecitorio, il vicepresidente per il Credito, Emanuele Orsini, ha segnalato varie correzioni possibili. In tema di regolarità urbanistico-edilizia, per esempio, «si propone di considerare valide le asseverazioni dei tecnici che riportino esclusivamente gli estremi del titolo edilizio, o per gli edifici antecedenti al 1967, l'asseverazione che attesta che l'opera risulta iniziata entro tale data, senza procedere alle verifiche di conformità con lo stato di fatto dell'immobile, che rischiano di impedire alla misura di spiegare gli effetti programmati anche dal Pnrr». «L'auspicio di Confindustria è che il problema venga affrontato con urgenza nel primo provvedimento utile». Da NT+



## Agenzia delle Entrate spiega quando le strade vicinali sono assimilate alle comunali

# G

li edifici con le pareti visibili dalle strade private ad uso pubblico possono ottenere il bonus facciate. Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate con la **risposta 337/2021**.

Un condominio si è rivolto all'Agenzia dopo aver approvato la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al **recupero dell'involucro esterno** di una palazzina situata all'interno del complesso residenziale.

Uno dei lati della palazzina si affaccia su una strada comunale, l'altro su una via che è parte integrante del complesso residenziale, ma, a detta del condominio, non può essere considerata privata e chiusa perché è utilizzata liberamente da persone e mezzi provenienti sia dall'esterno che dall'interno del complesso residenziale. Il condominio ha quindi chiesto se l'intervento potesse essere agevolato con il bonus facciate. L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che il bonus facciate non spetta per gli interventi effettuati sulle **facciate interne** dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Per quanto riguarda le vie private ad uso pubblico, l'Agenzia ha spiegato che il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, in accordo con una pronuncia della Cassazione, ha affermato che una strada vicinale è assimilata ad una comunale se utilizzata per **uso pubblico** e destinata al passaggio collettivo.

Sulla base di questi motivi, l'Agenzia ha concluso che i lavori possono essere agevolati con il bonus facciate. Ricordiamo che il bonus facciate consiste in una detrazione Irpef o Ires del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero e restauro delle strutture opache delle facciate degli edifici esistenti. Accedono alla detrazione gli interventi sugli edifici esistenti situati nelle zone A o B ai sensi del **DM 1444/1968**. Le **zone A** sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le **zone B** sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Sono agevolabili anche gli interventi realizzati in parti del territorio **assimilabili alle zone A e B** in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti, che non possono essere redatte dai liberi professionisti. La detrazione spetta per **gli interventi** di pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, compresi balconi, ornamenti o fregi; gli interventi di recupero, restauro, rinnovamento e consolidamento della facciata, compresi balconi, ornamenti o fregi; gli interventi su grondaie, pluviali, parapetti e cornici; la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata; gli interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento; gli interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie della facciata del fabbricato; il trattamento dei ferri dell'armatura.

Sono inoltre agevolabili le spese per l'acquisto dei materiali, la **progettazione degli interventi**, le prestazioni professionali connesse ai lavori (perizie, sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica – APE), i costi collegati agli interventi (installazione ponteggi, smaltimento dei materiali rimossi), le imposte connesse alla realizzazione degli interventi (Iva, imposta di bollo, diritti per la richiesta dei titoli abilitativi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico). I soggetti che realizzano i lavori e hanno diritto al bonus facciate possono beneficiare direttamente della detrazione (in dieci rate annuali di pari importo) o, in alternativa, optare per lo **sconto immediato in fattura** o per la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione a fornitori, altri soggetti collegati e istituti di credito. Da *Edilportale*.



## Rapporto International Construction Cost Index 2021

### le città efficienti sono le più attrattive

Il mercato delle costruzioni deve evolversi verso la sostenibilità. È quanto emerge dal report annuale International Construction Cost Index (ICC) di Arcadis. La società, specializzata in consulenza tecnica e ingegneristica, ogni anno mette a punto un indice comparativo per esaminare i costi di costruzione globali.

**Mercato delle costruzioni, l'evoluzione verso la sostenibilità** La classifica fornisce una fotografia del mercato delle costruzioni nelle 100 più importanti città del mondo evidenziando la costante necessità per l'industria di **evolversi verso progetti edilizi resilienti**, in grado di contrastare i cambiamenti climatici, tracciando al contempo una rotta verso un futuro a zero emissioni di carbonio. Infatti, i singoli processi di costruzione sono responsabili di quasi il 12% delle emissioni globali di CO2 relative al consumo di energia mentre i sistemi di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici sono una delle principali cause del "global warming".

Un **alto posizionamento nella classifica** significa, in sintesi, **mercato vivace e sostenibile**, sia in termini economici sia ambientali: alti costi alla portata di quel mercato che, accettandoli investe nella crescita urbana a impatto zero di quella città, contribuendo all'evoluzione sostenibile delle modalità di costruzione, dei materiali impiegati e dell'intero settore.

## Mercato delle costruzioni: potenziale di crescita e costi di costruzione

Il report evidenzia che **costi di costruzione non elevati** in territori attrattivi indicano un maggiore potenziale di crescita. È il caso delle due città italiane presenti nella ricerca: Milano e Roma che si posizionano verso metà classifica.

"La concorrenza tra paesi passa anche e forse soprattutto attraverso la sfida tra città" - commenta **Carlo Masseroli, City Executive di Arcadis Italia**.

"Milano è la città trainante del nostro Paese, ponendosi come modello di resilienza ed evoluzione verde già da diversi anni, innovando e partecipando a programmi di riqualificazione internazionali come **Reinventing Cities** esempio virtuoso in cui il capoluogo meneghino è impegnato con numerosi progetti che porteranno nuovo valore ai suoi abitanti ed investitori entro le prossime Olimpiadi 2026".

Ginevra, Londra e Copenaghen sono le **tre città più care** e appena giù dal podio troviamo altre due località europee, Oslo e Zurigo. Nelle prime posizioni fanno da padrone poi le città statunitensi (la svalutazione della moneta americana è il principale fattore di retrocessione delle città statunitensi come New York e San Francisco rispettivamente al sesto e settimo posto) e britanniche. Asia e India, con cinque città ai margini della classifica, sono i paesi del mondo dove risulta più economico costruire.

Considerando 100 metropoli in sei continenti, l'Indice ICC 2021 di Arcadis, viene stilato sulla base di un'indagine comparata dei costi e delle funzioni di costruzione, dei dati di bilancio e di mercato dei diversi paesi e città, valutato e analizzato da un gruppo di esperti di Arcadis. I valori espressi sono in dollari USA.

"Le **città attrattive** sono quelle affidabili ed efficienti – prosegue il City Executive di Arcadis – capaci di rispettare i tempi attraverso procedure lineari e inattaccabili, custodendo e anzi accrescendo i loro stessi patrimoni", e se su questo punto Milano deve ancora crescere a livello Internazionale, per Roma la burocrazia è il principale freno all'attrattività dei capitali. "La **rigenerazione urbana** è uno dei fattori chiave dichiarati dal governo nel PNRR – conclude Masseroli – È una sfida cruciale per il governo Draghi, da cui passa il rilancio del Paese. Da questo punto di vista è indispensabile che il testo della nuova legge urbanistica in discussione sia radicalmente rivisto, innanzitutto dal punto di vista culturale: l'approvazione dell'attuale proposta rappresenterebbe infatti un ulteriore freno allo sviluppo". Da *Edilportale*.