

ANCE Campania News

**15 LUGLIO
2022**

**NUMERO
18/10**

La misura è costosa, visto che sono già stati spesi 38,7 miliardi, ma genera ritorni economici molto superiori alla spesa, con un valore calcolato in 124,8 miliardi di euro (cioè il 7,5% del Pil). Sono i risultati a cui è arrivata Nomisma, chiamata da Ance Emilia Area Centro a valutare l'impatto sociale e ambientale del Superbonus 110%. L'analisi di Nomisma non nasconde che nonostante l'ingente spesa la misura sia servita a riqualificare soltanto lo 0,5% del parco edilizio nazionale, venendo utilizzata soprattutto «dai ceti medio-alti dell'Italia centro-settentrionale, generando un aumento di valore immobiliare a chi già ne disponeva». Eppure i benefici sarebbero tali da rendere questa misura «uno strumento imprescindibile per trainare il Paese verso una sana e completa transizione ecologica». Innanzitutto, segnala Nomisma, i 38,7 miliardi finora investiti dallo Stato hanno generato un valore economico pari a 124,8 miliardi, tra maggiore produzione semilavorati e prodotti intermedi (di 56,1 miliardi), maggiore produzione delle costruzioni (25,3 miliardi) e maggiore produzione indotta dalla spesa in consumi generata dall'aumento dei redditi da lavoro (valore indotto di 43,4 miliardi). «È evidente che questa misura abbia delle pecche, avendo infatti subito nei suoi soli 24 mesi di vita ben 16 aggiustamenti - ha sottolineato Marco Marcatili, Responsabile Sviluppo di Nomisma -, ma è bene considerare anche come essa abbia contribuito a generare valore e benefici sia sui singoli sia per l'intera comunità. L'analisi effettuata mette in evidenza che a fronte di alti costi di realizzazione, il Superbonus 110% ha fatto emergere una domanda strutturale che andrà a beneficio di tutti, soprattutto delle generazioni future che potranno godere di immobili riqualificati, dalla vita più lunga e, inoltre, ecologica». Tutt'altro che trascurabile anche il risparmio annuo di cui dovrebbero godere i beneficiari del Superbonus che Nomisma valuta in 500 euro di minore spesa per la bolletta energetica. L'analisi segnala inoltre che la riqualificazione effettuata sui 147.242 cantieri già conclusi ha consentito un incremento del valore immobiliare di almeno 4,8 miliardi, nell'ipotesi (non lontana dal vero) in cui tutte le unità immobiliari riqualificate partissero dalle classi energetiche inferiori. Importanti anche i dati relativi all'impatto sul mondo del lavoro. Secondo Nomisma i 38,7 miliardi investiti hanno comportato un aumento di occupati pari a 410 mila unità nel settore delle costruzioni, mentre nei settori collegati si è visto un aumento di 224 mila unità, per un totale di 634 mila occupati in più. «Non può esistere un piano di transizione ecologica senza il Superbonus - ha sottolineato il presidente di Ance Emilia, Leonardo Fornaciari -. Se la misura non verrà resa strutturale, non raggiungeremo gli obiettivi di riduzione delle emissioni al 2030 e al 2050 e non saremo in grado di rispettare gli impegni assunti in Europa. Oggi, questo processo è bloccato ed è prioritario ed urgente riavviarlo subito, rimettendo in moto il mercato delle cessioni dei crediti. Le nostre imprese - ha concluso - non possono più aspettare». Certezza normativa: secondo il direttore generale dell'Associazione bancaria italiana (Abi) Giovanni Sabatini è questa la priorità per far funzionare il Superbonus dopo l'ultimo intervento in corso di approvazione definitiva con il decreto Aiuti. «Abbiamo contato 16 interventi normativi in due anni - ha detto Sabatini, partecipando al convegno promosso da Ance Emilia per presentare lo studio Nomisma -. Senza certezza normativa, non solo le banche, ma tutti gli operatori non possono muoversi in modo efficiente». Riguardo alle correzioni apportate dal decreto Aiuti, Sabatini non ha nascosto che «invece di ampliare la platea dei soggetti» cui è possibile cedere il credito fiscale maturato con il Superbonus «sarebbe stato meglio» potenziare le «modalità di compensazione dei crediti». Da *NT+*.



In questo numero

Per Nomisma 124,8mld di ritorno economico dal Superbonus

1

Istat: nel 4° trimestre compravendite a +0,5%

2

I contributi per la ricostruzione delle pertinenze interne sono senza limiti

3

Nuovo termine per le convenzioni attuative sui progetti dei comuni per il bando di riqualificazione aree urbane degradate

4

Dal MIMS 300mln per i piani di intervento delle aree interne

4

Caro materiali: via alle compensazioni del secondo semestre 2021

5

per Istat nel quarto trimestre compravendite a +0,5%



Nel IV trimestre 2021 sono 280.532 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari, +0,5% rispetto al trimestre precedente e +14,4% su base annua. Lo ha reso noto l'Istat.

Nel confronto congiunturale il settore abitativo segna una variazione positiva al Sud (+4,1%), resta sostanzialmente stabile nel Nord-est e al Centro mentre registra variazioni negative nelle Isole (-0,7%) e nel Nord-ovest (-0,5%). Il comparto economico è in crescita al Sud (+8,7%), nelle Isole (+5,3%) e nel Nord-est (+3,7%) ed è in calo al Centro (-3,5%) e nel Nord-ovest (-1,2%). Il 94% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (263.795), il 5,6% quelle a uso economico (15.671) e lo 0,4% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (1.066).

Rispetto al IV trimestre 2020 le transazioni immobiliari aumentano del 14,1% nel comparto abitativo e del 18% nell'economico. Rallenta, dunque, la crescita tendenziale registrata in entrambi i settori nei primi tre trimestri dello stesso anno (rispettivamente +37,2% e +29,3% nel primo, +75,4% e +87,7% nel secondo, +19,3% e +23,8% nel terzo).

L'incremento tendenziale interessa tutto il Paese sia per il comparto abitativo (Sud +18,3%, Centro +14,6%, Nord-ovest +13,7%, Nord-est +12,5%, Isole +11,1%, i piccoli centri +15,1% e le città metropolitane +12,9%) sia per quello economico (Nord-est +22,5%, Nord-ovest +21,8%, Isole +21,1%, Sud +20,9% e Centro +3,7%, città metropolitane +22,6% e piccoli centri +15,1%). Sono 116.238 le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (-4,0% rispetto al trimestre precedente e +3,3% su base annua). Su base congiunturale il calo riguarda tutto il territorio nazionale: Centro -5,7%; Nord-ovest e Nord-est -4,0%; Sud -2,0% e Isole -2,4%. Su base annua la crescita interessa tutte le aree geografiche del Paese (Centro +5%; Isole +4,9%; Nord-ovest +3,4%, Sud +2,6% e Nord-est +1,7%; città metropolitane +5,5% e piccoli centri +1,5%). da Istat.



I contributi per la ricostruzione delle pertinenze interne sono senza limiti

Per la pertinenza interna, contributi per la ricostruzione senza limiti e ammissibilità al 100% della superficie anche in presenza di un edificio principale non danneggiato. Non sono ammissibili al contributo, invece, anche se danneggiate, le pertinenze esterne all'edificio con unità abitative agibili.

Questo ciò che si ricava da un recente documento scaricabile dal sito del Commissario straordinario Ricostruzione Sisma 2016, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, avente a oggetto "Il trattamento delle pertinenze negli aggregati edilizi" che forma parte integrante di una guida sugli interventi unitari e degli aggregati edilizi del 15/02/2021. Si evidenzia subito che non si tratta di un documento interpretativo ma che lo stesso costituisce un mero indirizzo per la corretta applicazione delle modalità di calcolo del contributo e della disciplina dei consorzi, in presenza di aggregati edilizi, con l'obiettivo di assicurare procedure omogenee per l'intero cratere. Il documento, innanzitutto, interviene per identificare e differenziare le pertinenze esterne da quelle interne, ai fini del corretto inquadramento, sulla base delle indicazioni fornite da varie ordinanze, tra cui quella del 2017 (ordinanza commissariale n. 19), al fine di applicare o meno i limiti indicati nell'art. 4 di altra ordinanza (n. 8). Si deve, quindi, considerare pertinenza esterna, l'unità immobiliare che, non inserita nell'edificio nel quale è situata l'unità immobiliare alla quale è legata dal vincolo di pertinenzialità, non faccia nemmeno parte di altro edificio ammesso al contributo, ai sensi del comma 5, dell'art. 5 della citata ordinanza n. 19. Si deve, pertanto, considerare pertinenza interna, l'unità immobiliare che è situata all'interno di un altro condominio, di cui non fa parte l'unità collegata dal vincolo pertenziale. La distinzione si rende necessaria perché, nel caso in cui si tratti di una pertinenza interna, come identificata al punto che precede non si rende applicabile il limite pari al 70% della superficie utile, come sancito dall'art. 8 dell'ordinanza commissariale n. 8 per le pertinenze esterne; di fatto, il richiamato art. 4 dispone che "le pertinenze esterne sono ammesse a contributo nel limite massimo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva (...)". Come si evince chiaramente dalla integrazione alla guida in commento, il contributo non subisce limitazioni ma è ammissibile al 100% della pertinenza, se interna, anche se siamo in presenza di un edificio principale non danneggiato, ai sensi del comma 6, dell'art. 5 dell'ordinanza n. 19 che, di fatto, esclude dal contributo, ancorché danneggiate, le sole pertinenze esterne dell'edificio composto da abitazioni agibili. Nel caso di pertinenze interne, pertanto, oltre a non ritenere applicabile il limite indicato, di cui all'art. 4 dell'ordinanza n. 8, non trova altresì applicazione né l'attribuzione del medesimo costo parametrico, né le ulteriori restrizioni rispetto alle opere ammissibili al contributo, dovendosi ritenere finanziabili tutte le opere necessarie per assicurare l'agibilità strutturale dell'edificio, le finiture sulle parti comuni e le finiture sulle parti esclusive della stessa pertinenza. Posto quanto indicato risulta ulteriormente necessario comprendere come deve essere considerato l'edificio pertenziale collocato all'interno di un aggregato; a tal fine, numerose sono le interpretazioni già fornite nella circolare congiunta del 2021 tra il Commissario straordinario e l'Agenzia delle entrate, in relazione all'applicazione della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020. Da *Italia oggi*.





Nuovo termine per le convenzioni attuative sui progetti di comuni per il bando di riqualificazione aree urbane degradate

Il termine entro cui sottoscrivere le convenzioni attuative sui progetti dei comuni vincitori del bando del Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate slitta dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2024. La proroga è stata disposta con il [Dpcm](#) dello scorso 26 maggio pubblicato oggi, 12 luglio, sul sito della presidenza del Consiglio. Il decreto modifica - per la seconda volta primo [decreto del 2017](#) con la graduatoria dei progetti proposti dagli enti locali a valere sul bando nazionale gestito dalla presidenza del Consiglio di ministri nel 2015. La prima scadenza per le convenzioni era stata fissata al 31 luglio 2017, ma poi è arrivata la [prima proroga](#) che ha spostato il termine al 31 dicembre 2022.

A poco meno di sei mesi dalla nuova scadenza il termine è stato infine nuovamente differito al 31 dicembre 2024 «al fine di garantire la completa attuazione del Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate e l'integrale scorrimento dell'annessa graduatoria». In cassa - segnala il Dpcm del maggio scorso - ci sono poco più di 324 milioni di euro (esattamente 324.167.012,64 euro). Da NT+.

Appalti: chiarimento AdE

Vanno assoggettate a Iva le somme compensative erogate dalle stazioni appaltanti pubbliche agli appaltatori a copertura degli extracosti da questi sostenuti per acquisti di materiali effettuati a partire dal primo semestre 2021; all'opposto, restano esclusi da Iva i finanziamenti concessi "a monte", per le stesse finalità, dal Mims alle singole stazioni appaltanti. Queste le conclusioni, chiare e condivisibili, della [risoluzione n. 39 di ieri](#), emanata in risposta al quesito di un ministero (presumibilmente il Mims). La normativa di riferimento è, come noto, costituita dall'articolo 1-septies del DI 73/2021 e dal successivo articolo 26 del DI 50/2022 (in corso di conversione); entrambe le disposizioni prevedono la corresponsione di somme compensative a favore degli appaltatori di enti pubblici sulla base di un rapporto trilaterale: dal Mims agli enti pubblici appaltanti e da questi ultimi alle imprese appaltatrici. Da parte sua, la [risoluzione n. 39/2022](#) supera a piè pari le precedenti indicazioni del Mims che, nel rapporto tra stazioni appaltanti e appaltatori, non aveva ricompreso l'Iva tra gli extracosti ammessi a rimborso nei confronti di questi ultimi. Come già segnalato, questa impostazione era frutto di un fraintendimento del Mims rispetto a precedenti indicazioni dell'agenzia delle Entrate che, come poi confermato dalla stessa [risoluzione n. 39/2022](#), facevano riferimento all'esclusione da Iva delle somme erogate dal Mims agli enti pubblici appaltanti, non invece alle somme assegnate da questi ultimi agli appaltatori. A quest'ultimo proposito, l'Agenzia ribadisce che le somme compensative a favore dell'appaltatore si inseriscono nel rapporto sinallagmatico venutosi a costituire con l'ente pubblico appaltante, rappresentando, né più né meno, un'integrazione dei corrispettivi precedentemente concordati. A questo punto, alla luce del principio di omnicomprensività del corrispettivo fissato dall'articolo 13 del decreto Iva, la conclusione per cui le somme addebitate dagli appaltatori a compensazione degli extracosti subiti devono essere assoggettate all'Iva, la quale dovrebbe quindi essere riconosciuta dal Mims quale extracosto ammesso a rimborso. Da NT+.

Caro materiali: via alle compensazioni del secondo semestre 2021

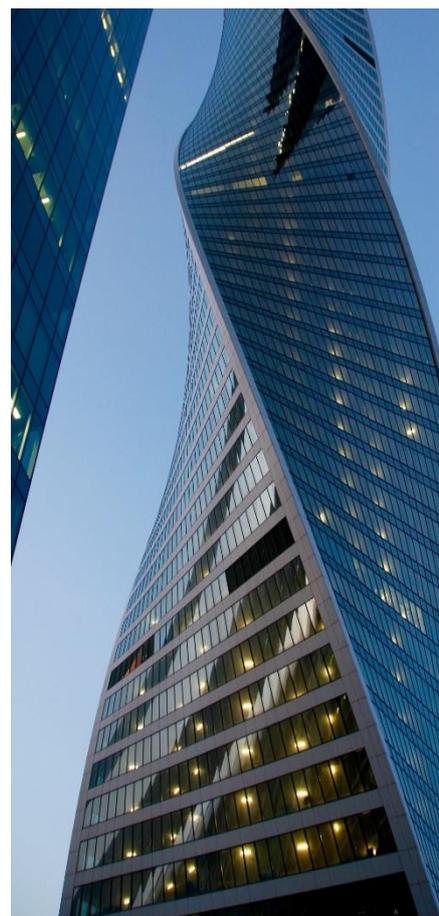
Il 15 luglio il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (Mims) inizierà a versare alle stazioni appaltanti gli importi richiesti a titolo di compensazione per gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione registrati nel secondo semestre 2021. Le stazioni appaltanti, a loro volta, provvederanno a rimborsare le imprese titolari degli appalti.

Lo fa sapere il Mims in un comunicato. Per quanto riguarda invece i nuovi bandi, il Ministro Enrico Giovannini ha firmato il decreto che approva le **Linee guida per la determinazione dei prezziari regionali per il 2022**, che verranno usati come base del calcolo degli importi delle opere messe a gara. Le Linee guida hanno ricevuto l'intesa della Conferenza Stato-Regioni nella seduta del 6 luglio. **Compensazioni per gli aumenti del 2021** I pagamenti riferiti al secondo semestre dello scorso anno - si legge nella nota - riguardano **l'anticipazione del 50% degli importi risultanti dalle richieste di compensazione**. Nel dettaglio, al 27 giugno 2022, termine per la presentazione delle domande attraverso l'apposita piattaforma informatica, il Mims ha ricevuto 1.017 istanze di cui 983 ritenute corrette.

Alla luce di successive verifiche, 136 stazioni appaltanti sono state escluse per mancato rispetto dei requisiti, mentre per 218 è necessario condurre ulteriori approfondimenti. Sono quindi 629 le richieste delle stazioni appaltanti considerate immediatamente solvibili, corrispondenti a 1.136 interventi da parte degli operatori economici, per un **totale di 31,6 milioni di euro**.

In aggiunta alle risorse messe a disposizione e in via di erogazione da parte del Mims, le stazioni appaltanti, come prevede la normativa, hanno rimborsato direttamente, con propri fondi, gli operatori economici per un **importo di 15,3 milioni di euro**. Il Ministero segnala di aver adottato, per il versamento degli importi alle stazioni appaltanti, in accordo con la Ragioneria Generale dello Stato, una procedura accelerata che consente il **pagamento contestuale a più operatori con un unico mandato**, innovazione che ridurrà i tempi di ricezione delle somme da parte delle imprese. Per quanto riguarda le **compensazioni riferite al primo semestre del 2021**, il Mims ha terminato il pagamento alle stazioni appaltanti dell'anticipo del 50% degli importi risultanti dalle istanze di accesso al Fondo compensazioni (circa 21 milioni, su un importo totale di 42 milioni di euro).

Il ricorso al TAR dell'Ance blocca i pagamenti Purtroppo - aggiunge il Ministero -, non si è potuto procedere al versamento del saldo a causa della [recente sentenza del TAR che ha accolto il ricorso dell'Ance](#) in merito alla metodologia adottata per la determinazione degli adeguamenti dei prezzi di alcuni materiali, sentenza che ha avuto come effetto immediato il congelamento del saldo da versare alle imprese. Il Mims fa sapere di essersi opposto alla sentenza con la **richiesta di sospensiva dell'efficacia del ricorso**, il quale - spiega - danneggia soprattutto le piccole e medie imprese, al fine di dimostrare non solo la correttezza della metodologia impiegata, ma anche lo sforzo compiuto, in collaborazione con l'Istat, l'Unioncamere e i Provveditorati alle opere pubbliche, per migliorare le fonti informative utilizzate per calcolare i dati sulla cui base vengono effettuati i rimborsi da Edilportale.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici