

ANCE Campania

News

**2 SETTEMBRE
2022**

**NUMERO
21/10**

Il contributo ministeriale per la revisione prezzi delle opere Pnrr copre anche l'Iva. Con la nota di lettura al Dpcm che disciplina l'accesso al Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, Anci sottolinea la finanziabilità dell'Iva sui progetti finanziati con <https://www.anci.it/la-nota-di-lettura-anci-al-decreto-aiuti-bis-e-il-testo-del-provvedimento/> risorse del Piano, i cui quadri economici risultino modificati per effetto dell'aumento dei costi dei materiali e del relativo contributo a valere sui fondi ministeriali per revisione dei prezzi.

Il decreto 28 luglio 2022, pubblicato sul sito "Capacity Italy", attua l'articolo 26, comma 7 del DI 50/2022 per le opere finanziate in tutto o in parte con risorse del Pnrr e Pnc. Nell'attesa della sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale è utile che gli enti locali ne conoscano il contenuto.

Per consentire l'avvio, entro il 31 dicembre 2022, delle procedure di affidamento per le opere che presentino un fabbisogno finanziario aggiuntivo, esclusivamente determinato a seguito dall'aggiornamento dei prezzi per l'aumento del costo dei materiali (decreto Aiuti), sono a disposizione risorse per 1,5 miliardi di euro. La procedura ordinaria riguarda l'accesso al fondo da parte delle amministrazioni statali, mentre agli enti locali titolari di interventi finanziati da risorse Pnrr è riservata la procedura semplificata. Si tratta di una norma di favore per comuni, province e città metropolitane per consentire un rapido adeguamento dei quadri economici delle opere elencate nell'Allegato al Dpcm, senza la necessità di presentazione di una domanda o istanza da parte delle amministrazioni locali, con attribuzione diretta delle risorse tramite decreto. Pertanto, gli enti locali attuatori di uno o più interventi finanziati con le risorse previste dal Pnrr e inclusi nell'Allegato 1 al Dpcm, che hanno avviato o avviano le procedure di affidamento delle opere pubbliche dopo il 18 maggio ed entro il 31 dicembre 2022, possono considerare la percentuale riportata nell'Allegato 1 del Dpcm come importo preassegnato a ciascun intervento, in aggiunta a quanto attribuito con il decreto di assegnazione pubblicato o in corso di pubblicazione. Entro 10 giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta del Dpcm, ogni amministrazione finanziatrice comunicherà la preassegnazione di risorse, che costituirà l'aggiornamento del finanziamento assegnato. Tale preassegnazione, evidenzia Anci, costituisce titolo per l'accertamento dell'ulteriore contributo a bilancio. Nei limiti dell'ammontare complessivo delle maggiori somme preassegnate, ciascuna amministrazione finanziatrice, tenendo conto delle esigenze espresse dai soggetti attuatori e del monitoraggio in itinere, potrà anche effettuare rimodulazioni. Per gli interventi oggetto di questa procedura semplificata non si procede in via preventiva alla valutazione delle disponibilità di risorse nell'ambito del quadro economico o su altri interventi già ultimati, in quanto l'analisi verrà fatta mensilmente da ciascuna Amministrazione finanziatrice, attraverso il sistema ReGIS, che procede poi, sulla base dei risultati di tale controllo, all'assegnazione definitiva. Da NT+.



In questo numero

Il contributo revisione prezzi per il PNRR copre l'IVA

1

Bando per adeguamento ed acquisto immobili per alloggi universitari

2

Stretta sul 110% da parte delle banche

3

Sprint finale per prolungare il Superbonus villette

4

Accordo quadro da 306mln per esecuzione di interventi su immobili AdE

4

Nuovo modello di fidejussione per immobili da costruire

5

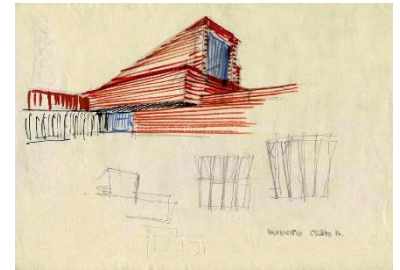
bando per adeguamento ed acquisto immobili per alloggi universitari

Per velocizzare l'aumento degli alloggi universitari, le risorse del PNRR saranno destinate all'acquisizione e all'adeguamento di edifici esistenti oltre che alla riqualificazione di immobili esistenti e alla realizzazione di nuove strutture. Questo, in sintesi, il contenuto del **bando** pubblicato dal Ministero dell'Università e della Ricerca.

Alloggi universitari, il nuovo bando Il bando pubblicato dal MUR attua le previsioni del Decreto "Aiuti-bis" (**DL 115/2022**): per centrare l'obiettivo europeo, che prevede la creazione di 7500 nuovi posti letto entro il 31 dicembre 2022, i 300 milioni di euro messi a disposizione dal PNRR possono finanziare l'**acquisto** o la locazione a lungo termine, gli **interventi di adeguamento** eventualmente necessari, l'acquisto di **arredi e attrezzature**.

Si tratta di una disposizione che dovrebbe velocizzare la creazione dei nuovi posti letto. Il nuovo bando riorienta infatti le risorse inizialmente destinate ad un **precedente bando**, pubblicato lo scorso febbraio, volto prevalentemente ad interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico, demolizione e ricostruzione e, in ultima istanza, all'acquisto di edifici da adibire a residenze universitarie.

Alloggi universitari e capitali privati Sempre per centrare gli obiettivi concordati con l'UE, le operazioni devono coinvolgere anche i finanziamenti dei privati. Il Mur, come spiegato nel nuovo bando, ha condotto una procedura di manifestazione di interesse, che si è conclusa il 18 luglio con 161 proposte, presentate da 99 soggetti, per la creazione di 24mila posti letto e una richiesta complessiva di 707 milioni di euro. Il bando stabilisce che ogni intervento deve prevedere un incremento minimo di 20 posti letto. Una Commissione appositamente nominata valuterà il minor tempo per la messa a disposizione dei nuovi posti letto, la prossimità con l'Ateneo di riferimento e la **prestazione energetica** dell'immobile. Le valutazioni verteranno inoltre sulla **congruità dei costi** di acquisto o locazione e dei costi degli interventi di adeguamento. Un allegato al bando indica infine i **requisiti minimi** degli interventi: si tratta di standard dimensionali e qualitativi per garantire le funzioni degli alloggi. Gli organismi regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano di gestione per il diritto allo studio universitario, le università, le istituzioni dell'alta formazione artistica e musicale (AFAM) potranno inviare al MUR le **richieste di cofinanziamento entro il 29 settembre 2022**. Da *Edilportale*.



Stretta sul 110% da parte delle banche

La banca affida il sopralluogo fisico sul cantiere per le verifiche del superbonus, ovvero incarica di svolgere controlli con strumenti tecnologici ("sopralluogo virtuale"). Troppo pesante il carico della responsabilità solidale, in ambito controlli, così come interpretato dall'Agenzia delle entrate nella circolare 23/22 di giugno, e gli istituti di credito corrono ai ripari. Accanto ai rilievi fotografici dell'avanzamento lavori molti istituti, da una ricognizione effettuata da ItaliaOggi, stanno perfezionando i protocolli-controlli e oltre a richiedere piantine e planimetrie, manderanno anche propri tecnici di fiducia in cantiere per un sopralluogo sullo stato lavori, o in alternativa affideranno verifiche da remoto con adeguata tecnologia. Non saranno verifiche su tutti i lavori supportati dalla banca, in molti casi si procederà a campione. Le banche, dunque, stanno approntando gli adeguamenti delle proprie check list di controllo, in molti casi le verifiche non erano previste o erano previste in limitate, ora invece l'inversione di rotta prediligendo l'intervento sul campo. Il punto di partenza è lo tsunami che ha creato, nelle procedure in essere, la circolare 23 dell'Agenzia delle entrate. Nel testo della circolare in buona sostanza, interpretando in maniera rigida le indicazioni normative sulla possibilità multipla della cessione dei crediti, l'Agenzia esclude il concorso del cessionario solo qualora quest'ultimo abbia applicato una adeguata diligenza nell'effettuare i controlli dei requisiti ex lege. E sul confine di adeguata diligenza si è aperta la corsa degli istituti a perfezionare e rivedere le proprie procedure di controllo. La responsabilità solidale, poi, o meglio, la sua eliminazione era stata oggetto di pressing, in particolare da parte dei deputati del M5S in sede di conversione del decreto aiuti, che aveva riaperto alle cessioni anche ai clienti privati, partite Iva non consumatori. La valutazione della diligenza, per la circolare 23/22, andrebbe condotta anche sulla base di sei indicatori (antifrode) individuati come: (1) assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto; (2) incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame; (3) sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare; (4) incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione; (5) anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti; (6) mancata effettuazione dei lavori. Proprio sulla verifica del punto sei gli istituti di credito danno spazio all'inventiva giocando la carta anche del sopralluogo in presenza o quanto meno virtuale/tecnologico. E la partita potrebbe riaprirsi con la conversione in legge del decreto aiuti 2. Ieri si sono riunite le commissioni finanze e bilancio del Senato per incardinare i lavori sulla legge di conversione del decreto legge aiuti 2 (dl 115/22). Il termine per la presentazione degli emendamenti è stato fissato nella mattinata di oggi. Sul superbonus non mancano le richieste di modifica da parte di tutti i partiti anche sul tema della responsabilità solidale degli istituti di credito. Molti temi che già si ipotizza non entreranno nel percorso di conversione del decreto potrebbero trovare spazio nel decreto legge aiuti 3 in preparazione. E lo scenario paventato ieri in commissione è che il decreto in preparazione potrà essere convertito in legge dal nuovo parlamento. "Ho avuto conferma dal Mef e da Palazzo Chigi che sarà uno strumento autonomo che verrà collocato in un lasso di tempo tale per cui sarà impegnato il nuovo Parlamento".



Sprint finale per prolungare il Superbonus villette

Ancora una chance di far slittare il Superbonus 110% fino a fine 2023 per i proprietari di villette a schiera e loft autonomi all'interno di condomini, così come per le unità indipendenti nelle palazzine di un unico proprietario, a condizione che eseguano gli interventi sulle parti comuni. L'occasione arriva dalla stessa Agenzia delle Entrate: dopo i primi segnali di apertura già registrati a livello centrale (risposta a interpello 665/2021), sono le Direzioni regionali a dare il proprio via libera (Dre Emilia Romagna 909-1915/2021 e Dre Veneto 907-435/2022).

Per le unità indipendenti, al pari che per le villette, il termine per godere della maxi detrazione è spirato lo scorso 30 giugno, a meno che non si riesca a realizzare il 30% dell'intervento complessivo entro il 30 settembre. In tal caso la proroga è al 31 dicembre 2022. Diverso il discorso per i condomini e per le palazzine dell'unico proprietario fino a quattro unità: la scadenza del 110% è al 2023 (sarà al 70% e 65% nel 2024 e 2025). Per le unità indipendenti e le villette singole, sia l'importo che il numero dei massimali applicabili divergono rispetto ai condomini e agli edifici fino a quattro unità del mono proprietario: il massimale per il cappotto di una villetta è di 50mila euro, mentre per un condominio è di 40mila per ciascuna unità (fino a otto) che diventano 30mila per più di otto unità; inoltre, solo per i condomini e gli edifici dell'unico proprietario le pertinenze fungono da moltiplicatore di spesa. Le certezze però sembrano sgretolarsi di fronte a semplici riflessioni. A sciogliere i dubbi è intervenuta la stessa Agenzia e lo ha fatto prendendo posizioni decisamente favorevoli al contribuente. In particolare, la Dre Emilia Romagna 909-1915/2021 ha trattato il caso delle unità indipendenti in condominio, precisando che hanno due possibilità: realizzare in autonomia gli interventi, oppure realizzarle insieme al condominio di cui fanno parte e, in questo caso, comportarsi come condòmini.

In sintesi

Coloro che non riescono a realizzare i lavori in proprio entro il prossimo 30 settembre possono cercare di ottenere i consensi a livello condominiale, partendo da una delibera e raccogliendo le maggioranze necessarie. Se sono invece i proprietari unici di un intero fabbricato di massimo quattro immobili costituito da unità indipendenti, dovrebbe essere tutto più semplice. Da NT+.

Accordo quadro da 30,6mln per esecuzione interventi edili su immobili dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha lanciato una [gara](#), con procedura aperta, 22 lotti geografici e accordo quadro, per affidare l'esecuzione di "interventi edili manutentivi non programmabili, anche aventi carattere di urgenza, presso gli immobili in uso all'Agenzia delle Entrate". La procedura è gestita direttamente dall'Ufficio gare dell'Agenzia del Tesoro e non prevede il ricorso alla Consip. Per presentare le offerte non c'è molto tempo: la scadenza è stata infatti fissata al prossimo 29 settembre (con apertura delle buste il successivo 5 ottobre). La durata di ciascun contratto è di tre anni (36 mesi). L'intervento include «tutte le attività necessarie per lo svolgimento di interventi edili manutentivi non programmabili, anche aventi carattere di urgenza, presso i soli immobili strumentali ad uso ufficio o deposito/archivio di proprietà dell'Ente o di proprietà di terzi condotti in locazione dal Committente». Il bando, del valore complessivo di 30,6 milioni. La gara è suddivisa in 22 lotti geografici che coprono tutta l'Italia e, pertanto, il valore effettivo di ciascun contratto è ampiamente sotto la soglia comunitaria. I lotti hanno infatti un taglio che oscilla dai quasi 80mila euro della Valle d'Aosta ai circa 2,5 milioni di euro e più di Lazio, Piemonte e Sicilia. Il maggior valore dell'appalto è concentrato comprensibilmente nel Lazio, che però prevede due lotti, uno per gli edifici centrali e uno per tutti gli altri immobili. Ciascun concorrente può presentare offerte anche per tutti i lotti ma può aggiudicarsene al massimo tre. In tutti i casi aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base alla qualità tecnica (max 70 punti su 100) e al ribasso sul prezzo a base d'asta (max 30 punti su 100). Ai concorrenti si richiede il vincolo alla propria offerta per un tempo di nove mesi. Di seguito, la lista dei lotti e il relativo valore (ove indicato dal bando)

LOTTO 5 - CAMPANIA - 2 389 170.89 EUR.
da NT+

Nuovo modello di fideiussione per immobili da costruire

Dal 23 settembre prossimo chi vende un immobile da costruire dovrà utilizzare il nuovo modello standard di fideiussione, allegato al [DM 125 del 6 giugno 2022](#) appena pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Il nuovo modello di garanzia fideiussoria è stato previsto dal [Dlgs 122 del 20 giugno 2005](#). Con il recente DM 125/2022 il Ministero della Giustizia lo mette a punto e ne disciplina l'utilizzo.

La fideiussione - si legge nel DM - deve prevedere **l'importo massimo complessivo garantito**, corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore ha riscosso e quelli che, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere, senza franchigie.

Le **clausole** previste dalla Sezione I del modello standard possono essere modificate solo in senso più favorevole per il beneficiario. Le clausole previste dalla Sezione II sono derogabili su accordo delle parti, fermi restando i principi stabiliti dalla legislazione vigente in materia di fideiussione e cessione del credito.

Il Regolamento di cui al DM 125/2022 si applica alle **fideiussioni stipulate a partire dal 23 settembre 2022** (trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale).

Le garanzie fideiussorie stipulate dal 16 marzo 2019 e sino al 23 settembre 2022 conservano la loro efficacia sino alla scadenza; in caso di rinnovo, devono essere rese conformi al nuovo modello standard.
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