

Sono in arrivo le risorse 2025 per la progettazione degli interventi di messa in sicurezza del territorio contro il rischio idrogeologico, degli interventi di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole e degli edifici pubblici e di interventi su strade, ponti e viadotti. È stato pubblicato il DM 14 novembre 2024 con cui il Ministero dell'Interno ha fissato le procedure con cui gli Enti locali possono chiedere i contributi dell'annualità 2025.

Requisiti per richiedere i contributi per la progettazione sicurezza del territorio La richiesta di contributo deve contenere da un minimo di uno a un massimo di tre Codici Unici di Progetto (CUP), validi ed attivi riferiti ad una **nuova progettazione**.

Il Ministero specifica che nelle nuove progettazioni rientrano anche le gare avviate dopo il 15 gennaio 2025, ma prima dell'emanazione del decreto con cui il Ministero dell'Interno ogni anno, sulla base delle richieste ricevute, riconosce agli Enti locali l'importo del contributo per la progettazione.

La richiesta di contributo non può invece essere presentata per le progettazioni già affidate.

Progettazione sicurezza del territorio, come richiedere il contributo I Comuni, le Città Metropolitane e le Unioni di Comuni devono trasmettere le richieste di contributo, utilizzando il modello allegato al decreto, tramite la Piattaforma di Gestione delle Linee di Finanziamento (GLF), integrata nel sistema di Monitoraggio delle Opere Pubbliche (MOP). Le richieste devono essere inviate a partire dal **2 dicembre 2024** ed entro le **ore 23:59 del 15 gennaio 2025**.

Prima di presentare la richiesta, gli Enti locali devono:

- essere in possesso di un'utenza MOP per l'accesso all'area riservata del Portale;
- trasmettere alla Banca dati BDAP i documenti contabili riferiti all'ultimo rendiconto della gestione approvato.

Non possono presentare la richiesta di contributo gli enti locali beneficiari del medesimo contributo nel biennio 2023-2024. In caso di difficoltà, gli Enti locali possono fare riferimento al manuale utente GLF "Linea di finanziamento progettazione - annualità 2025", pubblicato sul sito del Ministero.

Le richieste in merito alle funzioni della piattaforma GLF-MOP possono essere presentate attraverso il sistema di Ticket della BDAP MOP. I chiarimenti sui CUP possono essere richiesti attraverso l'apposita sezione del sito internet della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Da *Edilportale*.



In questo numero

In arrivo risorse per la messa in sicurezza del territorio

1

Segnali positivi dal mercato dei mutui

2

Per ANAC massimo ribasso possibile anche per lavori sopra soglia UE

3

AdE sulle imposte di bollo per gli affidamenti in house

4

Detrazione IVA per l'acquisto delle case green

4

Entro il 2050 ci saranno oltre 1000kmq di aree dismesse da recuperare

5

Segnali positivi dal mercato dei mutui

Il mercato dei mutui manda segnali positivi, così come quello dell'immobiliare. Salgono le **richieste dei mutui** e diminuisce la **difficoltà nell'ottenerlo**.

Sia l'osservatorio di *Mutuonline.it* e *Facile.it* sia il report di *Bankitalia*, *Tecnoborsa* ed *Agenzia dell'Entrate* ritraggono un quadro che rappresenta una situazione in graduale ripresa.

Secondo l'osservatorio congiunto Facile.it – Mutui.it, nei primi dieci mesi dell'anno le richieste di finanziamento raccolte online sono aumentate del 14% rispetto allo stesso periodo del 2023. Mentre il report delle Entrate riporta i dati positivi che arrivano dal mercato immobiliare: nel secondo trimestre 2024 le compravendite di abitazioni hanno registrato un incremento dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'andamento delle richieste dei mutui Innanzitutto, rispetto all'anno scorso, è in crescita l'importo medio richiesto. Chi ha presentato domanda di mutuo nei primi dieci mesi del 2024 ha richiesto "in media un **importo medio pari a 133.923 euro**, in aumento del 5% rispetto allo stesso periodo del 2023" riporta MutuiOnline.it. Limitando l'analisi alle sole richieste di mutui per l'acquisto della **prima casa**, emerge che l'importo medio richiesto nei primi 10 mesi del 2024 è stato pari a 138.745 euro, in aumento del 5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In crescita anche il **valore medio dell'immobile**, che ha raggiunto i 190.861 euro (+2,4%).

Confermato il calo delle difficoltà per l'ottenimento di un prestito L'Agenzia delle entrate riporta che si sono anche ridotti gli operatori immobiliari che segnalano, tra le cause prevalenti della cessazione dell'incarico, la **difficoltà da parte degli acquirenti di ottenere un mutuo**. In un anno si è registrata un'attenuazione di ben 14 punti percentuali passando dal 34% del III trimestre dello scorso anno al 20%. Una delle conseguenze del taglio dei tassi è l'aumento delle surroghe. MutuiOnline.it spiega che le **condizioni sempre più favorevoli** dei tassi di interesse sui mutui, soprattutto rispetto al recente passato, stanno spingendo sempre più consumatori a considerare la surroga del mutuo. "L'elevata quota di richieste di surroga testimonia come sempre più mutuatari stiano approfittando della **situazione favorevole di mercato** per comparare le offerte disponibili e risparmiare sulla loro rata", è l'analisi di Nicoletta Papucci, portavoce di MutuiOnline.it.

Questo significa che più persone trasferiscono il mutuo da una banca a un'altra mantenendo l'ipoteca costituita al momento della sottoscrizione del contratto con la prima banca, beneficiando però delle condizioni più vantaggiose offerte dal nuovo istituto.

Le migliori offerte oggi Tra le opzioni più convenienti c'è il **mutuo green** per acquistare immobili di classe A o B che partono da tassi (Tan) pari a 2,40% e una rata di 559 euro. Secondo le simulazioni di Facile.it oggi per un mutuo medio da 126.000 euro in 25 anni (LTV 70%) le migliori offerte disponibili online partono da un tasso (Tan) del 2,71%, con rata di 579 euro. Per la **surroga**, invece, il miglior Tan disponibile online è pari al 2,49% (rata di 565 euro).

Per quanto riguarda i **tassi variabili**, nonostante il calo degli indici dovuto al taglio della Bce, i valori restano elevati anche se stanno lentamente scendendo; per un mutuo medio variabile da 126.000 in 25 anni (LTV 70%), a gennaio 2022 la rata era pari a 456 euro, a novembre 2024 è arrivata a ben 693 euro. Da *Italia Oggi*.



Per ANAC massimo ribasso possibile anche per lavori sopra soglia UE

Non tutti i lavori di importo superiore alla soglia Ue (ora fissata a 5,538 milioni) devono essere aggiudicati con il criterio dell'offerta più vantaggiosa. Anche con il nuovo codice è possibile ricorrere al criterio del massimo ribasso se a finire in gara non sono opere dal particolare contenuto tecnologico e/o innovativo e se l'appalto non ricade tra i casi espressamente indicati dal codice (articoli 108 e 50) per l'utilizzo esclusivo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il chiarimento arriva dall'[Autorità Anticorruzione, con il comunicato firmato dal presidente Giuseppe Busia](#) per dissipare i dubbi sull'uso dei vari criteri di aggiudicazione a valle di una serie di richieste di parere inoltrate dalle stazioni appaltanti, con particolare riferimento al minor prezzo per i lavori sopra soglia. Soluzione che, in caso di cantieri messi in gara su progetto esecutivo, finisce per semplificare gli adempimenti a carico delle amministrazioni e accelerare le procedure di gara. Per rispondere ai dubbi il comunicato passa in rassegna le norme del Dlgs 36/2023 dedicate ai criteri di aggiudicazione e conclude che il ricorso al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, si pone come obbligatorio per le stazioni appaltanti nel caso di lavori caratterizzati da notevole contenuto tecnologico o con carattere innovativo, nonché in caso di dialogo competitivo e di partenariato per l'innovazione oltre che per gli affidamenti di appalto integrato (articolo 108). L'impossibilità del ricorso al criterio del minor prezzo relativamente a tali affidamenti è inoltre esteso agli appalti di importo inferiore alla soglia comunitaria dall'articolo 50, comma 4 del codice. Dunque, secondo l'Autorità, l'uso del criterio del prezzo più basso non è di per sé escluso per tutti gli appalti di lavori sopra soglia. Conclusione che rischia di far discutere, visto che da tempo le richieste di imprese e sindacati vanno nella direzione esattamente contraria. Quella cioè di limitare al minimo il ricorso al massimo ribasso, per evitare i casi in cui la ricerca esasperata della compressione dei costi finisce per impattare rovinosamente sulla qualità finale delle opere o, ancora peggio, sulla sicurezza dei lavoratori. Forse anche questo, al di là dell'interpretazione letterale delle norme, l'Autorità si affretta a ribadire che il ricorso al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa rimane comunque suggerito «in tutti i casi in cui risulti utile e conforme all'interesse della stazione appaltante la valorizzazione di aspetti qualitativi, ambientali o sociali connessi all'oggetto del contratto non esaustivamente assicurati dalle specifiche tecniche, dai requisiti e dalle modalità di esecuzione delle prestazioni così come concepite e strutturate nei documenti progettuali a base di gara». Nel comunicato il presidente dell'Anac chiarisce che, fermo restando l'obbligo di ricorrere al criterio dell'offerta più vantaggiosa per le fattispecie evidenziate sopra, anche la Corte dei Conti ha dato di recente l'ok all'uso del massimo ribasso per i lavori sopra soglia con una delibera della sezione regionale di controllo per la Liguria) «evidenziando come il legislatore nazionale, muovendosi nello spazio di manovra delineato nella Direttiva 24/2014/UE, ha espressamente limitato l'utilizzo di criteri diversi da quello del miglior rapporto qualità/prezzo nei soli casi previsti dal comma 2 dell'articolo 108 del decreto legislativo n. 36/2023». Tuttavia, conclude Busia, questo non significa che «le stazioni appaltanti godano di un potere arbitrario nella scelta del criterio di aggiudicazione, in quanto come espressamente chiarito anche nella Relazione illustrativa al codice "I criteri di aggiudicazione non conferiscono alla stazione appaltante un potere di scelta illimitata, essendo, comunque quest'ultima tenuta a motivare l'esercizio del potere discrezionale di scelta del criterio di aggiudicazione"». Al contrario resta la «preferenza all'utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa nei casi in cui risulti utile e conforme all'interesse della stazione appaltante la valorizzazione di aspetti qualitativi, di natura tecnica, ambientale, sociale non esaustivamente assicurati dalle specifiche tecniche, dai requisiti e dalle modalità di esecuzione delle prestazioni così come concepite e strutturate nei documenti progettuali a base di gara». Ma questo non esclude la possibilità di ricorrere «al criterio del minor prezzo ove gli aspetti qualitativi della commessa risultino esaustivamente assicurati da altre previsioni della lex specialis e dai documenti progettuali posti a base di gara». Da NT+.

AdE sulle imposte di bollo per gli affidamenti in house



I contratti per affidamento diretto in house sono inclusi nella disciplina del Codice dei contratti pubblici e come tali sono soggetti a imposta di bollo come tutti gli altri che derivano dal Dlgs 36/2023 (Codice dei contratti pubblici: Ccp) secondo la speciale disciplina ivi stabilita. La risposta a interpello 230/2024 delle Entrate offre questa lettura a un caso proposto da una pubblica amministrazione, la quale come stazione appaltante è tenuta ad applicare il Codice dei contratti pubblici per acquisizione di beni, servizi e lavori e intende affidare l'esecuzione di servizi e forniture in modo diretto, a società in house sulla base della specifica disciplina stabilita dall'articolo 7, comma. L'Agenzia opera una ricostruzione sistematica delle disposizioni che legittimano l'utilizzo dello strumento dell'affidamento diretto per la realizzazione delle prestazioni, anche relative a servizi di interesse economico generale di livello locale (Dlgs 201/2022), da parte delle società in house e riconducono il rapporto fra gli atti del codice, anche ai fini del bollo. Tutti gli atti della procedura compreso l'accordo contrattuale sono ordinariamente soggetti alla disciplina di assolvimento dell'imposta di bollo secondo i principi generali che regolano il funzionamento dell'imposta contenuti nel Dpr 642/1972, perché si tratta di atti contenenti convenzioni o dichiarazioni anche unilaterali con le quali si creano, si modificano, si estinguono, si accertano o si documentano rapporti giuridici di ogni specie, che nell'ordinarietà prevedono l'applicazione dell'imposta fino dall'origine (articolo 2, tariffa parte prima allegata al Dpr 642/1972), ma per essi devono necessariamente applicarsi le speciali regole e modalità indicate dall'articolo 18, comma 10 e dell'allegato I.4 del Codice dei contratti pubblici. Quindi anche per i contratti relativi agli affidamenti diretti in house: nella tabella dell'allegato I.4 è possibile determinare l'imposta di bollo sulla base dello scaglione in cui si colloca il corrispettivo massimo, imponibile al netto di Iva, stabilito nel contratto che l'appaltatore, in questo caso il soggetto in house, assolve una tantum al momento della stipula del suddetto contratto di appalto; le modalità di versamento dell'imposta, preventivamente alla stipula per garantire la tempestività richiesta, sono ricondotte al modello F24 Elide, quando il contratto è concluso con scrittura privata o con altra modalità similare anche utilizzato una piattaforma elettronica, seguendo le regole indicate nella risoluzione 37/E/2023. Da NT+.

Detrazione IVA per l'acquisto case green

Il bonus per l'acquisto di case green agevolano l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica.

Il funzionamento del bonus acquisto case green genera ancora dei dubbi tra i contribuenti, come quello risolto ieri dall'Agenzia delle Entrate.

Bonus acquisto case green, il dubbio Un contribuente ha scritto alla posta di Fisco Oggi spiegando che nel 2023 ha venduto la sua abitazione, utilizzata come prima casa, e successivamente, ma sempre nello stesso anno, ha acquistato una casa in classe energetica A++ dal costruttore, da utilizzare come abitazione principale.

Nella dichiarazione 730/24 ha indicato sotto forma di credito d'imposta l'Iva pagata per l'acquisto della (vecchia) prima casa.

Dato che, a suo avviso, per l'acquisto della (nuova) prima casa ha diritto al bonus acquisto casa green 2023, ha chiesto se l'importo corretto da portare in detrazione al rigo E59 del 730 è l'intera somma dell'Iva dovuta sulla casa green o la differenza tra quest'ultima e quella relativa alla precedente prima casa, riportata al Quadro G come credito d'imposta. L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che la Legge 197/2022 ha previsto una detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica. L'agevolazione, ha aggiunto l'Agenzia, viene concessa a coloro che hanno acquistato dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute da organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite. L'Agenzia ha chiarito che, quando l'acquirente chiede di usufruire anche del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, dovrà prima determinare il suddetto credito e, successivamente, calcolare la detrazione sull'Iva pagata effettivamente rimasta a carico dopo aver scomputato il credito d'imposta. Ricordiamo che l'agevolazione case green ha avuto un andamento a singhiozzi. È stata in vigore [nel 2016](#) e [nel 2017](#) e poi non è stata più rinnovata per anni.

Il bonus per l'acquisto di case green è stato poi [reintrodotto per il 2023](#), ma alla fine del 2023 è scaduto e non è più stato rinnovato. Da *Edilportale*.

Entro il 2050 ci saranno da recuperare 1000kmq di aree dismesse

Capannoni, magazzini, aree industriali abbandonate, caserme dismesse, complessi di edifici da riconvertire, centri commerciali che hanno perso centralità e funzione. Entro il 2050, in Italia, saranno disponibili quasi mille chilometri quadrati (855, per la precisione) di suolo rigenerabile, pari a circa il 4,1% della superficie urbanizzata nazionale, con un potenziale di 320 milioni di mq di superfici immobiliari potenzialmente realizzabili.

Sono questi gli elementi quantitativi, contenuti nel “Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana”, a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up Unipol ed emersi ieri a Roma, nel corso del convegno “Future Cities”, proprio sui temi della riqualificazione del patrimonio dismesso. Il tutto nei giorni in cui si moltiplicano le prese di posizione - l'ultima è quella di Inu, l'istituto nazionale di Urbanistica - per il definanziamento (all'articolo 104 della Manovra in discussione alle Camere) dei fondi e degli interventi per la rigenerazione urbana pari a oltre 1,6 miliardi.

L'analisi

Un processo, quello della rigenerazione - si legge nello studio - che porterà un fatturato industriale immobiliare - dalla riattivazione di aree, strutture, edifici, spazi pubblici, non utilizzati o sottoutilizzati - di 660 miliardi di euro in 26 anni e ricadute economiche e sociali quantificabili in 1.240 miliardi di euro, nonché benefici per lo Stato - grazie a un gettito aggiuntivo annuo - tra i 17,5 e i 26 miliardi di euro. I processi di rigenerazione in corso, nel 2024, si configurano in quasi 33 chilometri quadrati di territorio costruito per una superficie lorda poco superiore a 12 milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare superiore ai 15 miliardi di euro.

I maggiori interventi di rigenerazione urbana si collocano in aree specifiche: nel nord-est, con maggiore concentrazione nei poli di Milano, Venezia, Reggio Emilia e Rimini; al sud, nel triangolo tra Puglia e Campania, con i capisaldi di Napoli, Foggia, Lecce e Taranto. Mentre emergono singole città come Torino, Trento, Trieste, Genova, Firenze, Roma e Cagliari.

Il definanziamento

Eppure, sul tavolo della Legge di Bilancio 2025 c'è il taglio lineare di 800 milioni ai cosiddetti Pinqua, i progetti del Programma innovativo per la qualità dell'abitare gestiti dal ministero delle Infrastrutture e realizzati dai Comuni che hanno firmato convenzioni con lo Stato aggiudicando appalti alle imprese. I cantieri sono avviati e le imprese potrebbero rivalersi sui Comuni in caso di interruzione dei lavori per sopravvenuta mancanza di fondi e conseguente ritiro degli investimenti privati. Ma anche gli 800 milioni in meno del Programma periferie degradate. Anche in questo caso sono state firmate convenzioni, avviati appalti avviati e attivati contributi dei privati. E se, leggendo il report, si sovrappone la cartina dell'Italia con l'indice di attrattività dei territori a una analoga che intercetta quelli più vulnerabili e bisognosi di rigenerazione, emerge che proprio questi ultimi (nel sud e nelle isole, in gran parte della Liguria, Valle d'Aosta e lungo la dorsale appenninica) sono anche quelli meno capaci di avviare percorsi di trasformazione, soprattutto per mancanza di capitali privati.

«Le operazioni di rigenerazione urbana - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - essendo mirate al solo patrimonio immobiliare esistente, comportano un contenuto consumo di suolo e una attenzione alla componente umana e ambientale già presente sul territorio. In Italia il patrimonio edilizio nazionale è composto per una ampia parte da asset vetusti, non più rispondenti alle odierne necessità ed elemento iniziale e imprescindibile di ogni operazione deve essere lo sviluppo di reti e servizi, materiali e immateriali». Da NT+.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

Telefono:

0817645851

Mail

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA

