



FOCUS TEMATICI SULL'EDILIZIA

Superbonus 110%: le ultime novità approvate in sede di Commissione alla Camera

Per la versione definitiva occorre aspettare l'approvazione del Decreto Rilancio in Parlamento prevista entro il 18 luglio prossimo

Aumentano i beneficiari del superbonus, che includerà le seconde case e gli interventi agevolati, in cui saranno incluse anche le demolizioni e ricostruzioni. Come contropartita, scenderanno i tetti di spesa. Sono alcune delle modifiche al nuovo sistema di detrazioni fiscali, contenute negli emendamenti al disegno di legge di conversione del Decreto Rilancio (DL 34/2020), approvati venerdì pomeriggio dalla Commissione Bilancio della Camera.

Superbonus 110% per demolizioni e ricostruzioni

Il Superbonus per l'efficientamento energetico sarà riconosciuto anche ai lavori di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Si tratta di interventi rientranti nella definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2001).

Gli interventi dovranno rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dal DM 26 giugno 2015 e assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o, ove impossibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Come spiegato nella relazione illustrativa, la novità non avrà alcun impatto dal punto di vista finanziario in quanto l'intervento già accede agli incentivi, ma darà al beneficiario più chances di scelta tra le soluzioni progettuali.

Superbonus 110% per tutte le seconde case e villette a schiera

Una delle novità è la possibilità, per le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni, di ottenere il Superbonus per l'efficientamento energetico su due unità immobiliari, oltre che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali. Per l'accesso ai bonus, non ci sarà differenza tra prime e seconde case.

Per evitare confusione nella fase applicativa, viene chiarito che potranno ottenere il Superbonus le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, con uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle villette a schiera.

Potranno accedere al Superbonus anche gli edifici appartenenti ad organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore. Otterranno il Superbonus anche le associazioni e società sportive non dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi relativi agli spogliatoi. Saranno invece espressamente escluse dal superbonus le abitazioni di tipo signorile, le abitazioni in ville e i castelli, rientranti rispettivamente nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Superbonus 110% per tetti inclinati e collettori solari

Il superbonus sull'isolamento termico sarà riconosciuto anche alle superfici opache inclinate, non solo a quelle orizzontali e verticali. In questo modo, i lavori di coibentazione potranno riguardare tutte le tipologie di tetti.

Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale in condominio, potranno essere utilizzati, oltre agli impianti centralizzati a condensazione, pompa di calore e microgenerazione, anche gli impianti a collettori solari. Solo nei Comuni montani, sarà incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

Nelle singole unità immobiliari dei Comuni montani, sarà incentivato l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente. Nelle zone non metanizzate l'installazione di caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe 5 stelle.



Superbonus 110% per l'efficientamento degli immobili vincolati

Negli immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), o in quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sarà incentivato con la detrazione fiscale al 110% qualunque intervento di efficientamento energetico in grado di produrre un miglioramento della prestazione energetica di due classi o, se impossibile, il raggiungimento della classe energetica più alta.

Sarà agevolata anche la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo eseguita congiuntamente agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico.

Superbonus 110%, norme attuative entro il 18 agosto

Le regole attuative, così come quelle per scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito, saranno definite dall'Agenzia delle Entrate, con un provvedimento ad-hoc, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione. Il ddl deve essere convertito entro il 18 luglio. Da questa data potrebbero iniziare a decorrere i termini per l'adozione dei provvedimenti attuativi. Se per la conversione in legge e per l'adozione dei provvedimenti si utilizzerà tutto il tempo a disposizione, le regole operative per usufruire del Superbonus potrebbero arrivare entro il 18 agosto.

Una simile prospettiva potrebbe essere scoraggiante per le imprese. I contribuenti interessati alla realizzazione dei lavori, infatti, aspetteranno la definizione di regole certe prima di investire tempo e risorse. L'obiettivo del rilancio potrebbe trasformarsi in un blocco, a meno che Parlamento ed Agenzie delle Entrate riescano a definire il quadro normativo in tempi più contenuti, quindi prima del 18 agosto.

Superbonus fino al 2022 per l'edilizia sociale

Per gli edifici destinati all'edilizia sociale il Superbonus per la riqualificazione energetica scadrà il 30 giugno 2022 anziché il 31 dicembre 2021. Molto probabilmente la deadline resterà invariata per gli interventi sugli immobili dei privati anche se, in un primo momento, si era sperato in un allungamento dei termini generalizzato.

Superbonus 110%, scendono i tetti di spesa

L'allargamento della platea dei beneficiari e degli interventi agevolabili sarà controbilanciato da una riduzione dei tetti di spesa.

Gli interventi di installazione del cappotto termico avranno tetti di spesa più bassi e differenziati in base alla tipologia degli edifici. Dai 60mila euro inizialmente previsti per ogni unità immobiliare, si passerà a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, 40mila euro per i condomini fino a otto unità immobiliari e 30mila euro per quelli più grandi. Questi importi devono essere moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Per la realizzazione degli interventi devono essere utilizzati materiali isolanti che rispettino i Criteri ambientali minimi fissati con il DM 11 ottobre 2017.

Negli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centrali a condensazione, a pompa di calore, di microgenerazione o a collettori solari, è previsto un tetto di spesa di 20mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, nei condomini fino a otto unità immobiliari. Negli edifici con più unità immobiliari, il tetto di spesa sarà di 15mila euro.

Asseverazioni a fine lavori o a SAL, congruità delle spese con prezziari ad hoc

Per fare più chiarezza, viene spiegato che le asseverazioni attestanti i requisiti tecnici dei progetti devono essere rilasciate dai tecnici al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori. I SAL entrano anche tra i criteri per ottenere il credito di imposta. Per attestare la congruità delle spese si dovrà inoltre fare riferimento ai prezziari che il Mise dovrà definire con un decreto ministeriale. Fino ad allora, si utilizzeranno i prezziari regionali, i listini ufficiali o locali delle Camere di Commercio o i prezzi di mercato del luogo in cui si effettuano i lavori.

Superbonus 110% e fotovoltaico



Il Decreto Rilancio prevede che, per ottenere il Superbonus sull'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici, l'energia non autoconsumata in sito deve essere ceduta al GSE. L'emendamento chiarisce che il termine "energia autoconsumata" deve ritenersi equivalente al termine "energia condivisa" contenuto nel DL 162/2019, che ha recepito la Direttiva 2018/2001/UE. Le due espressioni indicano un autoconsumo istantaneo dell'energia prodotta dall'impianto alimentato da fonti rinnovabili. Non chiarire questo passaggio, avrebbe potuto condurre al paradosso di incentivare maggiormente

l'autoconsumo singolo anziché quello condiviso, ad esempio in condominio. Viene anche spiegato che nelle comunità energetiche rinnovabili, costituite come enti non commerciali o condomini, la gestione di un impianto fotovoltaico fino a 200kW non costituisce esercizio di attività commerciale abituale.

Sconto in fattura e cessione del credito, come cambia il decreto Rilancio

Precisazioni su sconto in fattura e cessione del credito relativo al superbonus 110%, regole per le cessioni successive, norme attuative entro il 18 agosto

Analogamente all'articolo 119 che regola il superbonus 110%, anche l'articolo 121 del Decreto Rilancio è stato modificato per precisare alcuni aspetti della disciplina. La Commissione Bilancio della Camera ha approvato un emendamento che ridefinisce alcuni commi per superare possibili incertezze interpretative in sede attuativa.



Sconto in fattura e cessione del credito

Con riferimento allo sconto in fattura, l'emendamento precisa che il credito di imposta spettante al fornitore è pari alla detrazione originariamente spettante al beneficiario indipendentemente dal livello dello sconto applicato. Si tiene conto, in tal modo - spiega la relazione -, del fatto che il superbonus ha una aliquota pari al 110% della spesa, mentre lo sconto non può essere superiore all'intero importo della spesa sostenuta.

Per lo stesso motivo, l'emendamento sopprime il riferimento alla responsabilità per l'utilizzo del credito di imposta in misura superiore allo sconto praticato, in quanto nei casi di detrazione pari al 110% è fisiologica la differenza tra importo del credito di imposta e dello sconto in fattura.

Quindi - aggiunge la relazione - sulla base della nuova formulazione, si evince con maggiore chiarezza che lo sconto in fattura può essere operato anche da una pluralità di fornitori che abbiano concorso all'effettuazione degli interventi che danno titolo alla detrazione.

Cessione del credito ad ogni SAL

Un'altra modifica precisa che la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo nel caso della sua cessione ad altri soggetti. Non si è ritenuto di precisare che non sussistono limiti al numero di cessioni poiché tale specificazione, implicita nella norma in esame, potrà essere esplicitata in sede attuativa.

Analogamente alla modifica apportata all'articolo 119 relativo al superbonus 110%, si stabilisce la possibilità di optare per la cessione e lo sconto ad ogni stato avanzamento lavori in relazione alla singola fattura emessa, precisando che anche in tali ipotesi è possibile optare per lo sconto o la cessione in luogo della detrazione spettante.

Inoltre, si prevede che per gli interventi che danno diritto al superbonus 110%, nel caso di opzione per la cessione o per lo sconto, gli stati di avanzamento dei lavori rilevanti ai fini dell'applicazione della misura in questione non possono essere più di due per ciascun intervento e, in ogni caso, che ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei crediti ceduti, si prevede una deroga all'articolo 31, comma 1, del DL 78/2010 che vieta la compensazione dei crediti relativi alle imposte erariali in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Viene inserito il riferimento alla facoltà per il contribuente di avvalersi, per la comunicazione in via telematica dei dati relativi all'opzione:

- dei soggetti che rilasciano il visto di conformità, per le opzioni di cui all'articolo 119;
- degli intermediari abilitati, per le opzioni di cui all'articolo 121.

Norme attuative entro il 18 agosto

Come per l'articolo 119, anche per il 121 si prevede che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate contenente le disposizioni attuative debba essere emanato entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto Rilancio. Ricordiamo che il termine ultimo per la conversione in legge è il 18 luglio, quindi il termine massimo per le norme attuative sarà il 18 agosto.





FOCUS TEMATICI SULL'EDILIZIA

Il Consiglio dei Ministri di lunedì 6 luglio 2020 ha adottato il seguente provvedimento di interesse: Decreto Legge recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale

Il decreto (di cui si allega il testo entrato nel CdM) mira alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, all'eliminazione e alla velocizzazione di adempimenti burocratici, alla digitalizzazione della pubblica amministrazione, al sostegno all'economia verde e all'attività di impresa.

Ambiti di intervento

L'intervento normativo si esplica su quattro settori:

- 1) semplificazioni in materia di contratti pubblici e edilizia
- 2) semplificazioni procedurali e responsabilità
- 3) misure di semplificazione per il sostegno e la diffusione dell'amministrazione digitale
- 4) semplificazioni in materia di attività di impresa, ambiente e green economy.

1) Contratti pubblici ed edilizia

Per promuovere gli investimenti nell'ambito delle infrastrutture e dei servizi, si introduce in via transitoria, **fino al 31 luglio 2021**, una nuova disciplina degli affidamenti di lavori, servizi e forniture. L'articolato prevede:

- l'affidamento diretto per prestazioni di importo inferiore a 150.000 euro;
- una procedura negoziata, senza bando, previa consultazione di un numero di operatori variabile sulla base dell'importo complessivo, per le prestazioni di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria.

L'aggiudicazione o l'individuazione definitiva del contraente deve avvenire nel termine di due mesi, allungati a quattro solo per specifici casi. L'omesso rispetto di tali termini, i ritardi nella stipulazione del contratto e quelli nell'avvio dell'esecuzione dello stesso possono essere valutati ai fini della responsabilità del responsabile unico del procedimento per danno erariale e, qualora imputabili all'operatore economico, rappresentano causa di esclusione del medesimo dalla procedura o di risoluzione del contratto.

Inoltre:

- si introducono disposizioni preordinate ad accelerare i contratti sopra soglia, prevedendo in particolare che l'aggiudicazione o l'individuazione definitiva del contraente debba avvenire entro il termine di sei mesi dall'avvio del procedimento,
- si prevede che la pendenza di un ricorso giurisdizionale non costituisca giustificazione adeguata per l'omessa stipulazione del contratto nel termine preventivato e, per le opere di rilevanza nazionale o sopra le soglie comunitarie, le sospensioni nell'esecuzione potranno essere stabilite dalle parti o dalle autorità giudiziarie unicamente per fattispecie ben definite,
- sarà obbligatorio costituire collegi consultivi tecnici con il compito di risolvere rapidamente le controversie e le dispute tecniche che potrebbero bloccare gli appalti e, per evitare che la mancanza di risorse blocchi i cantieri, viene creato un apposito Fondo, che potrà finanziare temporaneamente le stazioni appaltanti,
- si agevolano e si standardizzano le procedure di nomina dei Commissari straordinari per le opere di maggiore complessità o più rilevanti per il tessuto economico, sociale e produttivo.

In ambito edilizio, si provvede alle seguenti misure:

- semplificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle procedure di modifica dei prospetti degli edifici;
- accelerazione dei termini di svolgimento delle procedure edilizie tramite una conferenza di servizi semplificata per acquisire l'assenso delle altre amministrazioni;
- rafforzamento degli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana, con la riduzione del contributo di costruzione da pagare al Comune;
- proroga della validità dei titoli edilizi;
- previsione del rilascio su richiesta dell'interessato circa l'intervenuta formazione del silenzio assenso da parte dello sportello unico edilizia (SUE).



2) Procedimenti e responsabilità degli amministratori

In merito alla semplificazione dei procedimenti:

- si prevede che, per la maggior parte degli adempimenti burocratici, scaduti i termini previsti dalla legge, valga la regola del silenzio-assenso, con inefficacia degli atti tardivamente intervenuti,
- si introduce la conferenza di servizi semplificata, con la compressione dei tempi: tutte le amministrazioni coinvolte dovranno rispondere entro 60 giorni, e a ciò si aggiunga che le

amministrazioni dovranno misurare la durata effettiva dei procedimenti di maggiore impatto per cittadini e imprese, confrontarli con i termini previsti dalla legge e pubblicarli,

- si introducono semplificazioni per favorire la partecipazione di cittadini e imprese ai procedimenti amministrativi telematici, introducendo il principio generale che le pubbliche amministrazioni devono erogare i propri servizi in digitale e che i cittadini devono poter consultare gli atti in forma digitale,
- si tagliano i costi della burocrazia, prevedendo che, sia per le norme primarie che per i decreti attuativi, nel caso si introducano nuovi costi regolamentari, si debbano eliminare altri oneri di pari valore, oppure rendere i nuovi costi introdotti fiscalmente detraibili,
- si inserisce per il periodo 2020-2023, l'Agenda della semplificazione amministrativa, definita secondo le linee di indirizzo condivisa fra, Stato, Regioni, Province autonome ed enti locali e si prevede la definizione di una modulistica standard in tutto il Paese per la presentazione di istanze, dichiarazioni e segnalazioni da parte dei cittadini.

In merito alla responsabilità degli amministratori pubblici, il testo prevede:

- fino al 31 luglio 2021, la limitazione della responsabilità per danno erariale al solo dolo per quanto riguarda le azioni, mentre resta invariata per quanto riguarda le omissioni, in modo che i funzionari siano chiamati a rispondere in misura maggiore per eventuali omissioni o inerzie, piuttosto che nel caso di condotte attive,
- la fattispecie del dolo viene riferita all'evento dannoso e non alla sola condotta, viene rafforzata il controllo concomitante da parte della Corte dei conti per accelerare le spese di investimento pubblico e viene definito in modo più puntuale il reato di abuso d'ufficio, affinché i funzionari pubblici abbiano certezza su quali sono gli specifici comportamenti puniti dalla legge.

3) Diffusione dell'amministrazione digitale



In merito alla cittadinanza digitale e allo sviluppo dei servizi digitali della PA, il decreto in commento prevede:

- l'accesso a tutti i servizi digitali della PA tramite SPID, Carta d'identità digitale (CIE) e tramite App su smartphone;
- il domicilio digitale per i professionisti, anche non iscritti ad albi;
- la semplificazione e il rafforzamento del domicilio digitale per i cittadini;

- la presentazione di autocertificazioni, istanze e dichiarazioni direttamente da cellulare tramite App;
- semplificazioni per il rilascio della CIE;
- una piattaforma unica di notifica digitale di tutti gli atti della PA e via PEC degli atti giudiziari;
- la semplificazione della firma elettronica avanzata;
- il sostegno per l'accesso delle persone con disabilità agli strumenti informatici;
- regole omogenee per tutte le PA per gli acquisti informatici, la formazione digitale dei dipendenti pubblici e la progettazione dei servizi digitali ai cittadini;
- la semplificazione e il rafforzamento dell'interoperabilità tra banche dati pubbliche e misure per garantire piena accessibilità e condivisione dei dati tra le PA;
- la semplificazione e il rafforzamento della Piattaforma digitale nazionale dati, finalizzata a favorire l'utilizzo del patrimonio informativo pubblico.



4) Semplificazioni in materia di imprese, ambiente e green economy

Nelle misure in favore delle imprese sono contemplate:

- la semplificazione e la velocizzazione dei lavori sulle infrastrutture di rete per le comunicazioni elettroniche e la banda larga;
- l'aumento dell'importo di erogazione in un'unica soluzione della "Nuova Sabatini" (contributi alle imprese per il rimborso di prestiti destinati a investimenti in beni strumentali) e la semplificazione del medesimo incentivo per le imprese del Mezzogiorno;
- la semplificazione delle procedure per la cancellazione dal registro delle imprese e per lo scioglimento degli enti cooperativi;
- il rafforzamento del sistema di monitoraggio degli investimenti pubblici, la semplificazione delle attività del CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica) e quella delle erogazioni dei contributi pubblici nel settore dell'agricoltura;
- la possibilità per le società per azioni quotate di prevedere aumenti di capitale in deroga rispetto alla disciplina del codice civile.

Quanto all'ambito del sostegno alla tutela dell'ambiente e alla green economy, il decreto legge introduce:

- la razionalizzazione delle procedure di valutazione d'impatto ambientale (VIA) associate alle opere pubbliche;
- l'esclusione dall'obbligo di assoggettabilità alla VIA e al regime dei beni e interessi culturali per interventi urgenti di sicurezza sulle dighe esistenti prescritti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che non trasformino in maniera significativa gli sbarramenti;
- la semplificazione delle procedure per interventi e opere nei luoghi oggetto di bonifica nei Siti di Interesse Nazionale (SIN);
- la velocizzazione dei tempi di assegnazione dei fondi contro il dissesto idrogeologico ai commissari;
- la razionalizzazione degli interventi nelle Zone Economiche Ambientali; semplificazioni in materia di interventi su progetti o impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, nonché per realizzare punti e stazioni di ricarica per veicoli elettrici;
- una nuova disciplina sui trasferimenti di energia rinnovabili dall'Italia agli altri Paesi europei, con benefici per le casse dello Stato;
- l'estensione ai piccoli Comuni (fino a 20.000 abitanti) del meccanismo dello "scambio sul posto altrove" per incentivare l'utilizzo di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili;
- un piano straordinario di manutenzione del territorio forestale e montano per soddisfare le esigenze di miglioramento della qualità delle superfici forestali secondo direttrici incentivanti e di semplificazione;
- semplificazioni per il rilascio delle garanzie pubbliche da parte di SACE a favore di progetti del green new deal.