

Rassegna Stampa

di Venerdì 25 settembre 2020



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

| Pagina | Testata | Data | Titolo | Pag. |
|--|----------------|-------------|--|-------------|
| Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 25/09/2020 | <i>CON I CORRETTIVI AL DL AGOSTO SPUNTA L'ESTENSIONE AI PROPRIETARI UNICI (M.Mobili)</i> | 3 |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 25/09/2020 | <i>SUPERBONUS 110%: TUTTI I SOGGETTI CHE HANNO DIRITTO ALLO SCONTO (L.De Stefani)</i> | 4 |
| 32 | Il Sole 24 Ore | 25/09/2020 | <i>CAPPOTTO AGEVOLATO ANCHE SU SINGOLI APPARTAMENTI (G.Latour)</i> | 9 |
| 40 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>OFFERTE TECNICHE, SOGLIA SBARRAMENTO LEGITTIMA (A.Mascolini)</i> | 10 |
| 40 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>SUBAPPALTO, IL LIMITE VALE SEMPRE (A.Mascolini)</i> | 11 |
| Rubrica Altre professioni | | | | |
| 35 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>UN NETWORK PER IL SUPERBONUS</i> | 12 |
| Rubrica Fisco | | | | |
| 30 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>PROFESSIONISTI NON DETRAIBILI SE NON FINISCONO I LAVORI (M.Damiani)</i> | 13 |
| 30 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>SI' DEL CONDOMINIO PER IL 110% (F.Poggiani)</i> | 14 |
| Rubrica Fondi pubblici | | | | |
| 41 | Italia Oggi | 25/09/2020 | <i>FONDI PER DEMOLIRE L'ABUSIVISMO (M.Finali)</i> | 15 |

Agevolazioni/2
Con i correttivi
al Dl Agosto
spunta l'estensione
ai proprietari unici

Marco Mobili
 — Servizio a pagina 32

Bonus 110%, i correttivi al Dl Agosto aprono alla proprietà unica di più unità

DECRETO AGOSTO

Due correttivi bipartisan Pd-Fi puntano ad allargare le maglie dell'agevolazione

Da lunedì iniziano le votazioni in commissione Bilancio del Senato

Marco Mobili
 ROMA

Il bonus del 110% prova a ritagliarsi un po' di spazio nel decreto Agosto in discussione al Senato. Tra gli emendamenti segnalati da maggioranza e opposizioni ancora al vaglio di ammissibilità, meritano una segnalazione due correttivi bipartisan (Ferrari per il Pd e Pichetto Fratin per Fi) che riportano al centro dell'attenzione l'accesso al superbonus per i beni di un unico proprietario.

Attualmente il proprietario unico di un edificio con più unità immobiliari (che quindi non può essere qualificato come "unifamiliare" e neppure come condominio) non avrebbe diritto a usufruire del 110% sulle parti comuni, quindi di fatto ne sarebbe escluso del tutto. E questo perché i lavori "trainanti" riguardano proprio parti e impianti comuni. Almeno così ha affermato l'agenzia delle Entrate nelle ultime FAQ. Gli emendamenti targati Pd e Fi vorrebbero allargare le maglie aggiungendo al comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del Dl 34/2020 dopo la parola: «condomini» le parole «, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti». Il risultato zoppica parec-

chio dal punto di vista concettuale, perché il condominio, per definizione, non può essere posseduto da un unico proprietario o essere in comproprietà, e quindi si rischierebbero ulteriori pasticci. Ma l'idea appare buona e, se riformulata, eliminerebbe una stortura del sistema.

Con altri due emendamenti, anche questi bipartisan, firmati rispettivamente dal presidente della Commissione Finanze di Palazzo Madama, Luciano D'Alfonso, e dal leghista Paolo Tosato, si punta a modificare il Codice civile per consentire l'intervento all'assemblea di condominio anche da remoto purché garantiscano l'identificazione, la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto. Una semplificazione delle procedure per consentire al condominio di poter valutare la re-lauizzazione di interventi sostenuti dal superbonus. In sostanza non ci sarebbe più la necessità che presidente e segretario dell'assemblea condominiale si trovino nello stesso luogo.

Saranno ora relatori, Governo e maggioranza a tirare le fila sugli emendamenti che da lunedì 28 settembre saranno posti al voto in Commissione Bilancio a Palazzo Madama. Sarà un tour de force visto che l'obiettivo è quello di chiudere i lavori in Commissione entro venerdì 2 ottobre (mercoledì e giovedì prossimo la Lega non parteciperà ai lavori) così da consegnare il testo per il voto dell'Aula lunedì 5 ottobre. Il decreto, ancora in prima lettura, entro il 14 ottobre dovrà essere approvato definitivamente anche dalla Camera.

Tra le novità in arrivo che sembrano trovare sempre più conferma la norma con cui il Governo ha promesso di riaprire fino al 30 ottobre i pagamenti dell'autotassazione, con maggiorazione dello 0,8%, dei sog-

getti Isa che non hanno versato entro il 20 agosto scorso.

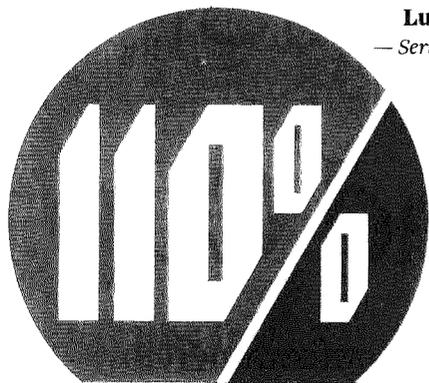
Per le imprese è data in arrivo, invece, la sospensione dell'imputazione in conto economico degli ammortamenti di beni materiali e immateriali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Agevolazioni/1 Superbonus 110%: tutti i soggetti che hanno diritto allo sconto

Luca De Stefani
 — Servizio a pagina 33



IL SUPERBONUS DEL 110% - 5
I limiti

Paletti più complessi rispetto alle altre detrazioni dedicate alla casa: i contribuenti dovranno prestare attenzione ai requisiti per lo sconto fiscale. Molti vincoli ma anche molte possibili soluzioni.

Tetto di due unità, diritti reali e spese: ecco chi può avere il superbonus

Luca De Stefani

Non contano solo i paletti relativi agli immobili. Per beneficiare del superbonus del 110%, oltre a prestare attenzione alla corretta tipologia di unità su cui andranno effettuati i lavori, che per l'agenzia delle Entrate devono essere residenziali (si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 18 settembre), va prestata particolare attenzione anche alle caratteristiche del contribuente che sostiene la spesa agevolata.

Tra limite delle due unità, titolo idoneo al possesso del bene e altri requisiti, sono molti gli elementi che andranno considerati prima di avviare gli interventi di ristrutturazione.

Detrazioni ordinarie

Le detrazioni Irpef e Ires standard ancora attive (non il superbonus del 110% introdotto dal decreto Ri-

lancio) si applicano: quanto all'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, in base alla risoluzione 25 giugno 2020, n. 34); per l'antisismico si applicano a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive»; per il fotovoltaico, si applicano ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni; infine, per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

I confini del superbonus

Per beneficiare del superbonus del 110%, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del Dln. 34/2020. Nello specifico, il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- dai «condomini»;
- dalle persone fisiche, al di fuori

dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, ma solo per il risparmio energetico qualificato, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»; questa limitazione non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»;

- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari) o dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp;
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Possesso o detenzione

Questi soggetti agevolati con il superbonus del 110% devono sostene-

re la relativa spesa e devono possedere o detenere (circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020, in via di emanazione), sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sulle ristrutturazioni, circolare 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1 sull'ecobonus e articolo 4, comma 1 del decreto del Mise 6 agosto 2020 sull'ecobonus).

Pertanto, come indicato nella scheda in pagina, possono essere ad esempio il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione o superficie), il titolare di un diritto personale di godimento (inquilino, comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing) o il familiare convivente (si veda l'altro articolo in pagina).

Il limite di due unità

La limitazione ad un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri posses-

sori o detentori delle unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 27 luglio 2020).

Ad esempio, se quattro unità immobiliari (che costituiscono 4 separati edifici) sono in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio, due unità potranno essere ristrutturate, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

Inoltre, se una persona fisica detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuati su altre due unità immobiliari» (risposta alle Faq pubblicate dall'agenzia delle Entrate nel proprio sito internet).

I limiti di spesa

Se su una stessa unità immobiliare vi sono più potenziali soggetti ammessi al bonus (come, ad esempio, il nudo proprietario e l'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata non va moltiplicato per il numero dei potenziali soggetti agevolati, in quanto, dal 1° ottobre 2006, il limite di spesa è fissato espressamen-

te nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione (circolare dell'agenzia delle Entrate 4 agosto 2006, n. 28/E).

Questo diritto deriva dal fatto di aver sostenuto le spese agevolate, cioè in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 4). In altre parole, il limite massimo di spesa ammessa alla detrazione è riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi edili e non anche alla persona fisica.

Pertanto, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (come i comproprietari), questo limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 8 luglio 2020, n. 19/E).

Ad esempio, se due coniugi hanno quattro «edifici unifamiliari» cointestati e le spese per l'isolamento termico «trainante» sono sostenute da uno di essi per due unità e dall'altro per le altre due, la detrazione spetterà, per ciascun coniuge, su un limite massimo di spesa di 50mila euro per ciascuna unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL CASO

Per il familiare convivente regole diverse rispetto al comodato

I superbonus compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori agevolati al 110 per cento.

L'agevolazione spetta a patto che: sostenga le spese dell'opera; la convivenza nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento esista già al momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione, che coincide con il momento in cui iniziano i lavori.

I familiari conviventi non sono considerati comodatari e non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1). Questa interpretazione, quindi, distingue il con-

tratto di comodato vero e proprio dalla situazione di convivenza del familiare. Per i familiari conviventi, quindi, non è necessario un apposito contratto di comodato.

Non è necessario che l'abitazione nella quale convivono il familiare e l'intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale (risposta del 14 luglio 2020, n. 215, circolari 12 giugno 2002 n. 50/E, risposta 5.1 e 10 giugno 2004 n. 24, risposta 1.10), ma è «necessario che i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza» (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E).

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli

interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. Quindi, ad esempio, non spetta per gli immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio, il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi (risposta a Telefisco 2018 e risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

Non è necessario, infine, che la convivenza sussista per l'intero periodo di fruizione della detrazione (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

—L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI**1. Il perimetro**

I soggetti agevolati con il superbonus del 110% dall'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», gli Iacp, i soci delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, oltre che le associazioni e società sportive dilettantistiche) devono sostenere la relativa spesa e devono possedere o detenere sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

2. Chi sono

Quindi, possono essere:
-il proprietario (o il nudo proprietario) dell'immobile (anche non esclusivi);
-i titolari (anche non esclusivi) di un diritto reale di godimento sull'immobile, come l'uso,

l'usufrutto, l'abitazione o la superficie (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2 e circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2);
● i titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino nella locazione registrata, il comodatario nel contratto di comodato registrato e l'utilizzatore di un contratto di leasing (relazione al decreto legge n. 201/2011, che ha introdotto l'articolo 16-bis, Tuir, Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%, faq 20);
● i titolari di una concessione demaniale (istruzioni del modello Redditi PF);
● il socio di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore);
● il socio di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore) (risposta del 14 luglio 2020, n. 215).

3. Il familiare convivente

C'è anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, che ha sostenuto le relative spese, a patto che, già al momento in cui iniziano i lavori (risoluzione 28 luglio 2016, n. 64/E, risoluzione 6 maggio 2002, n.136/E) ovvero al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori (risposta 14 luglio 2020, n. 215), esista la convivenza (da dimostrare tramite una dichiarazione sostitutiva di atto notorio) nell'unità immobiliare su cui fare l'intervento (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E), la quale può essere anche diversa da quella destinata ad abitazione principale, ma deve essere a disposizione, cioè ad esempio non locata o concessa in comodato (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2).

DOMANDE



RISPOSTE

ⓐ Non avendo diritto al super bonus al 110% posso fare comunque la cessione del credito alla banca per i 'vecchi' bonus 50%, 65%, 90%? La posso fare anche se la ristrutturazione è iniziata nel 2019 e una parte di spesa è già stata effettuata in acconto a marzo 2019 e quindi portata in detrazione decennale? E.B. - Cuneo

ⓑ La possibilità di optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per gli interventi elencati al comma 2 dell'articolo 121 del Dl 34/2020 - tra cui quelli di ristrutturazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir - spetta soltanto per le spese sostenute nel 2020 e 2021, ma non per quelle di anni precedenti (si veda anche paragrafo 7 della circolare 24/E/2020). *(Alessandro Borgoglio)*

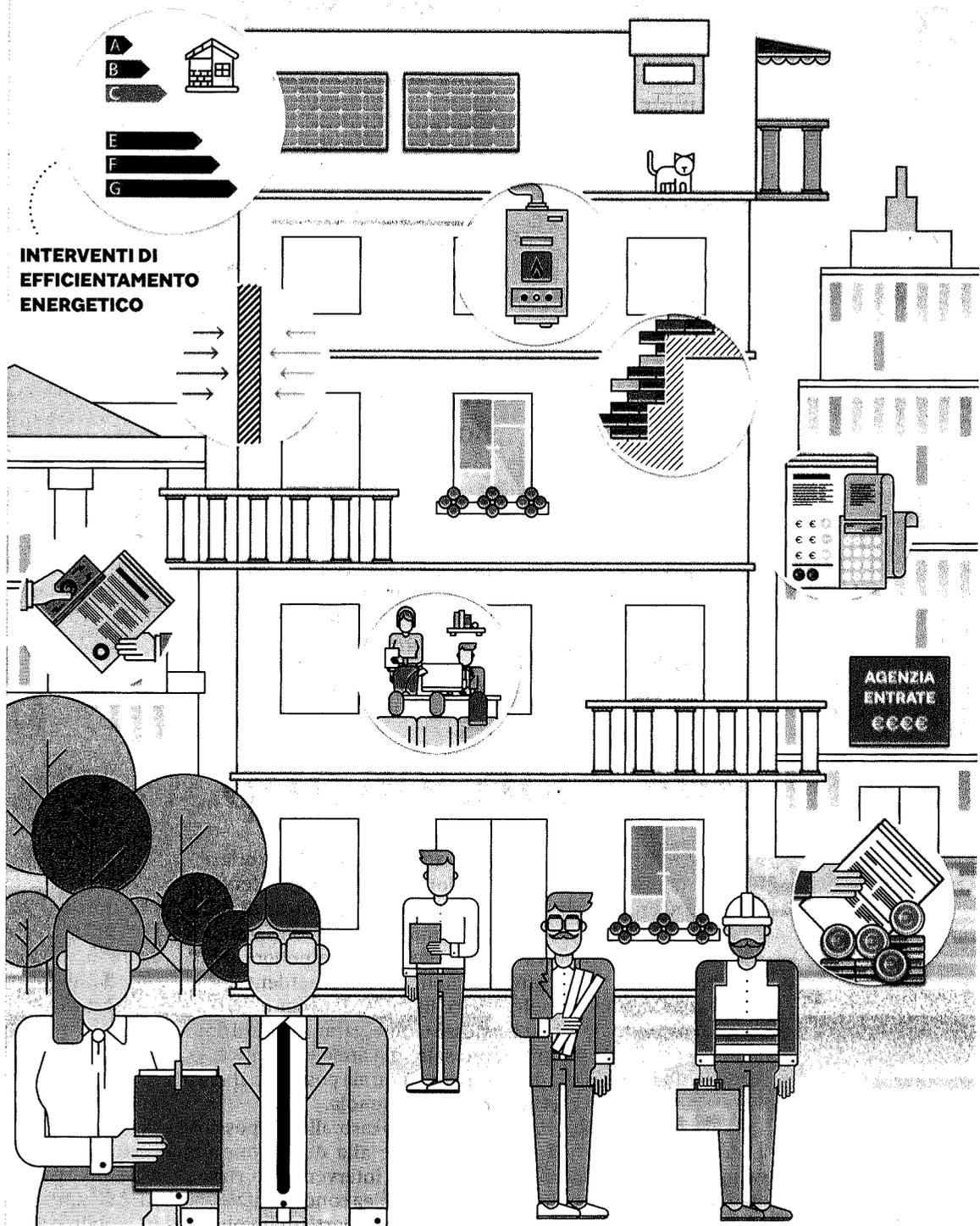
ⓐ Il decreto rilancio stabilisce che su edifici unifamiliari, le persone fisiche possono accedere al superbonus eseguendo interventi trainanti di ecobonus fino ad un massimo di due unità immobiliari ciascuno senza però far alcun riferimento alle quote di proprietà. Marito e moglie sono intestatari al 50% di quattro edifici unifamiliari; il marito intende effettuare interventi che accedono al superbonus con spese a suo carico su due di questi edifici mentre la moglie intende procedere sempre con spese a suo carico ed interventi trainanti sugli altri due edifici, in questo caso è possibile accedere al superbonus su tutti e quattro gli edifici considerando che gli

interventi eseguiti su due edifici sono riferiti al marito mentre gli altri due sono riferiti alla moglie anche se sono comproprietari su tutti e quattro? S.C. - Torino

ⓑ La risposta è affermativa. Non essendo unità a proprietà indivisa ma in comproprietà al 50% tra due soggetti è possibile attribuire le spese di due unità al marito e delle altre due alla moglie. Come precisato, infatti nella circolare 24/E del 2020, il 110% per gli interventi da ecobonus si applica si applica limitatamente agli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari (fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio ma nel caso di specie siamo di fronte a unifamiliare; articolo 119 e 121 del Dl 19 maggio 2020, numero 34 convertito in legge 17 luglio 2020, numero 77, guida al 110% su www.agenziaentrate.it, Dm Asseverazione 3 agosto 2020, Dm requisiti 6 agosto 2020, Provvedimento Entrate 8 agosto 2020 Prot. n. 283847/2020, circolare 24/E del 2020). Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di 4 unità immobiliari di cui i coniugi sono comproprietari al 50% è possibile superare il limite imputando il superbonus a due unità per ciascuno dei due soggetti. *(Marco Zandonà)*

In caso di più soggetti ammessi su una sola unità immobiliare il limite non va moltiplicato: resta invariato

Non è necessario che la convivenza sussista per l'intero periodo di fruizione del bonus fiscale



110%

L'appuntamento.
Continuano gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) sono dedicati al superbonus con le risposte ai quesiti dei lettori e l'esame di casi concreti

Cappotto agevolato anche su singoli appartamenti

CONDOMINIO

Apertura solo parziale: va garantito il doppio salto di classe per l'edificio

Giuseppe Latour

Cappotto termico incentivato al 110% anche su singoli appartamenti in condominio. Purché vengano rispettati tre requisiti: l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a realizzare i lavori e il superamento del limite del 25% dell'involucro, insieme al doppio salto di classe per tutto l'edificio, come previsto dal decreto Rilancio.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 408 di ieri, analizza un caso piuttosto frequente nella pratica di queste settimane: quello del proprietario di un appartamento inserito all'interno di un condominio (nello specifico, di quattro piani con due unità per piano) che «intende usufruire» del 110%, realizzando un cappotto solo sulla sua parte di fabbricato.

La situazione di stallo descritta dall'interpello si sta ponendo molto spesso. L'assemblea condominiale «non è interessata ad eseguire i lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio».

Nonostante questo, ha concesso «ai condomini proprietari delle singole unità immobiliari abitative, qualora interessati, la facoltà di realizzare l'intervento sulle sole superfici opache dell'involucro del perimetro ricadente nella loro pertinenza, previo nulla osta degli enti competenti». Quindi, niente intervento condominiale, ma strada aperta a interventi singoli. Da questo blocco è possibile uscire, secondo uno schema che le Entrate riassumono molto chiaramente.

L'agenzia, nella sua risposta, ricorda anzitutto quali sono i paletti di carattere generale, agganciati al superbonus, che si rivelano decisivi in questo caso concreto: la detrazione «spetta per gli interventi di isolamento termico degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda

dell'edificio medesimo» e che, allo stesso tempo, garantiscano il doppio salto di classe energetica. O, qualora, non sia possibile, il salto di una classe sola.

In questo caso, allora, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi autorizzati dall'assemblea condominiale che interessino la parte di involucro dell'edificio di pertinenza di una sola unità abitativa. Questo, ovviamente, a condizione che siano rispettati i due limiti generali: doppio salto di classe energetica (di tutto l'edificio) e superamento del tetto del 25 per cento. Non proprio un'apertura indiscriminata, dal momento che soprattutto il limite del doppio salto di classe sarà molto difficile da rispettare.

Anche in questa situazione, secondo quanto spiega l'ultima parte dell'interpello, qualora venga, poi, effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento trainante, sarà possibile fruire del 110% effettuando anche sulle singola unità immobiliari gli interventi trainati. Tra questi, ovviamente, ci sono quelli di efficientamento energetico relativi all'ecobonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



TAR VENETO: CONFORME AL DIRITTO EUROPEO

Offerte tecniche, soglia sbarramento legittima

In una gara d'appalto la previsione di una soglia di sbarramento per l'offerta tecnica è conforme al diritto comunitario; legittima l'esclusione del concorrente che non supera la soglia, laddove previsto negli atti di gara. Lo ha precisato il Tar del Veneto con la sentenza del 17 settembre 2020, n. 878 che conferma il provvedimento di esclusione disposto dalla stazione appaltante nell'ambito di una procedura di gara per l'affidamento di un contratto da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (per l'offerta tecnica era previsto fino a un massimo di 70 punti, per l'offerta economica al massimo 30 punti). Nel disciplinare di gara era stabilito che «i soggetti partecipanti alla gara, la cui offerta tecnica non avrà raggiunto un punteggio complessivo, prima della riparametrazione, di almeno 30 punti (soglia di sbarramento), saranno automaticamente esclusi dalla gara». Alla ditta ricorrente erano stati attribuiti 23 punti e quindi era stata esclusa. Il Tar ha confermato il provvedimento di esclusione innanzitutto partendo dalla considerazione che «nel caso in esame, data la delicatezza del servizio in questione, la scelta della stazione appaltante di inserire nel disciplinare una clausola di sbarramento per garantire la qualità della prestazione svolta non appare manifestamente illogica». Tale considerazione si legava a quanto affermato in passato dalla giurisprudenza, a partire dalla Corte di giustizia europea per cui (sez. IV, 20 settembre 2018, n. 546) conforme al diritto Ue una norma che stabilisca che le offerte presentate che non raggiungono una soglia di punteggio minima prestabilita siano escluse dalla successiva valutazione fondata sia su criteri tecnici sia sul prezzo, presumendo che essa non soddisfi, in via di principio, le esigenze dell'amministrazione aggiudicatrice.

In altre parole, come precisò anche il Consiglio di stato (sez. V, 12 giugno 2017, n. 2582) la soglia di sbarramento «rappresentata dalla previsione da parte della legge di gara di un punteggio tecnico minimo per accedere alla fase di apertura delle offerte economiche» è legittima se finalizzata a garantire «una qualità elevata delle offerte presentate. L'unica eccezione che può essere adottata all'utilizzo della soglia di sbarramento si configura «in presenza di macroscopiche irrazionalità, di incongruenze o di palesi abnormità».

—© Riproduzione riservata—

30 25 settembre 2020 APPALTI PUBBLICI **Italia Oggi**

Subappalto, il limite vale sempre
 Il tetto del 30% anche per le opere superspecialistiche

Speciale appalti
 Tutti i venerdì non scade il termine per i lavori
 e una sezione dedicata ai mercati speciali appalti

Requisiti operatori Mepa alla stazione appaltante

Offerte tecniche, soglia sbarramento legittima

La delibera Anac non consente di superare i vincoli del codice come detto dalla Corte di giustizia Ue

Subappalto, il limite vale sempre

Il tetto del 30% anche per le opere superspecialistiche

Pagina a cura
 DI ANDREA MASCOLINI

In materia di subappalto, i principi espressi dalla Corte di giustizia Ue nella sentenza del 26 settembre 2019 non comportano automaticamente che si possa prescindere dai limiti alla subappaltabilità opere superspecialistiche (quelle per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico di rilevante complessità tecnica), disapplicando la norma del codice appalti. Lo ha affermato l'Anac nella delibera n. 704 del 4 agosto 2020 relativa ad un affidamento di lavori di realizzazione di una nuova scuola.

Nel caso sottoposto allo scrutinio dell'Anac si discuteva della legittimità del disciplinare di gara sotto il profilo della mancata applicazione del divieto di subappalto-avalimento nella misura superiore al 30% per alcune categorie «superspe-

cialistiche» e dell'eventuale obbligo di costituzione di raggruppamento temporaneo di imprese.

In particolare, la stazione appaltante, alla luce della giurisprudenza europea, aveva chiarito, in assenza di un intervento del legislatore, di non poter porre alcuna limitazione in termini di subappalto anche con riferimento alla categoria di lavori superspecialistici. Così, al fine di garantire la massima partecipazione e concorrenza alla procedura di gara, la stazione appaltante aveva ammesso la subappaltabilità anche delle cosiddette opere «superspecialistiche».

Sul limite del 30% fissato dal comma 5 dell'art. 105 del codice dei contratti pubblici la stessa Anac, nella segnalazione n. 8 del 2019, aveva affermato che «non è chiaro se la pronuncia europea coinvolga anche il comma 5 che, anche per i casi di cui all'art. 89, comma 11, riguardanti le opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnolo-

gico di rilevante complessità tecnica (categorie cosiddette «superspecialistiche»), prevede che l'eventuale subappalto non possa superare il 30% dell'importo delle opere e non può essere, senza ragioni obiettive, suddiviso».

Inoltre, l'Autorità ha evidenziato che «anche se in relazione al diverso tema del divieto di frazionamento nel subappalto, il Consiglio di Stato (sez. V, 10/06/2020, n. 3702) ha avuto modo di evidenziare la natura speciale della previsione riferita a tale specifica categoria di lavori, considerando che l'art. 105, comma 5, del codice appalti introduce un espresso divieto di suddivisione del subappalto, peraltro suscettibile di derogare in presenza di «ragioni obiettive», applicabile alle sole opere cosiddette superspecialistiche di importo superiore al 10% dell'intero appalto. Si tratta, con tutta evidenza, di una norma di carattere speciale che, a contrario, consente di inferire l'insussistenza di una restrizione analoga

per le opere non Sios e/o che per importo non superino la soglia fissata ex lege».

Per l'Anac quindi «è dubbio che i principi espressi nelle sentenze della Corte di giustizia Ue del 26/09/2019 e del 27/11/2019 in ordine al limite del 30% per il subappalto possano ritenersi estendibili anche alle opere superspecialistiche, soggette a un regime normativo speciale. Dopo avere richiamato anche la sentenza del 9 luglio 2020 che non ha escluso che in casi specifici, con riferimento a determinate tipologie di appalto come quelle riguardanti le opere superspecialistiche, non possa essere giustificato un limite percentuale all'esperibilità del subappalto, l'Anac ha concluso che «i principi espressi dalla Corte di giustizia Ue nella sentenza del 26 settembre 2019 (causa C-63/18) non comportano la disapplicazione dei limiti in materia di subappalto previsti dal Codice dei contratti pubblici per la categoria di opere superspecialistiche».

© Riproduzione riservata



Il Consiglio nazionale ha messo in piedi una task force a disposizione dei periti industriali

Un network per il superbonus

Commissione di esperti per offrire supporto sulla misura

Un network di periti industriali per il superbonus. Una commissione di studio, cioè, composta dagli esperti del settore, e finalizzata a offrire agli iscritti tutti gli strumenti più adeguati per muoversi nel recinto di uno dei provvedimenti più importanti (e più complessi) adottati dal governo per aiutare la ripresa economica. Se da un lato, infatti, l'applicazione del bonus 110%, ecologici o antisismici per l'edilizia previsti dal decreto Rilancio, rappresenta una grande opportunità per i professionisti chiamati a documentare i requisiti richiesti per usufruire della detrazione fiscale o per trasformarla, eventualmente, in credito d'imposta, dall'altro il provvedimento in cui è contenuto l'incentivo sconta diverse criticità. Basti solo pensare che si contano 42 step dall'inizio della pratica all'attivazione del credito d'imposta. Per questo il Consiglio nazionale ha ritenuto opportuno creare una task force operativa che possa

mettere i periti industriali in condizioni di intercettare al meglio le opportunità di mercato fornite dalla recente normativa sulla materia.

Del resto i periti industriali proprio per le competenze che il legislatore gli ha attribuito saranno determinanti per valutare l'entità del miglioramento della classe energetica, per decidere come comportarsi nel caso in cui gli interventi trainanti non possano essere effettuati per l'esistenza di vincoli o di norme urbanistiche o anche per attestare la congruità dei prezzi e l'effettiva portata dei lavori eseguiti. Una mole di documenti e adempimenti indispensabili per attivare i crediti d'imposta con le banche o gli istituti di credito e che si trasformano in non poche responsabilità per i professionisti chiamati secondo la legge a rispondere anche penalmente dell'errore.

Ecco perché rispetto a questo panorama i nodi da sciogliere sono molteplici. Uno dei primi aspetti da chiarire è quello di rendere obbligato-

rio che sia il committente e non l'impresa di costruzioni o l'istituto bancario finanziatore a scegliere il professionista che proprio per la sua funzione di terzietà potrà certificare la validità dell'intervento realizzato.

C'è poi il tema della polizza assicurativa visto che il provvedimento stabilisce sanzioni amministrative pecuniarie a carico dei professionisti che commettano errori o negligenze nel rilascio delle attestazioni, imponendo a questi ultimi di munirsi di polizze assicurative adeguate al numero e al valore delle attestazioni rilasciate. Ma - ed è uno dei temi oggetto di lavoro - senza parametri per definire l'entità dei danni per i quali il professionista deve assicurarsi, il premio annuale da corrispondere potrebbe risultare insostenibile. C'è poi da chiarire la questione relativa al credito d'imposta e alle attività dei soggetti bancari e finanziari che stanno predisponendo le loro proposte per beneficiare al massimo dei margini con-

sentiti, lasciando i rischi in capo ai committenti e ai professionisti. In questo senso secondo i periti industriali sarebbe fondamentale che venga definito un protocollo con i principali enti erogatori del credito relativamente alla necessità di non superare il 10% eccedente il 100%, quale corrispettivo massimo per le loro prestazioni.

Proprio per semplificare il processo operativo e favorire la comunicazione tra i professionisti, il cliente, le banche e le imprese, il Consiglio nazionale sta valutando di attivare uno «sportello» ad hoc per la gestione dell'iter, dall'istruttoria fino al completamento della pratica attraverso uno specifico accordo con un organismo di gestione.

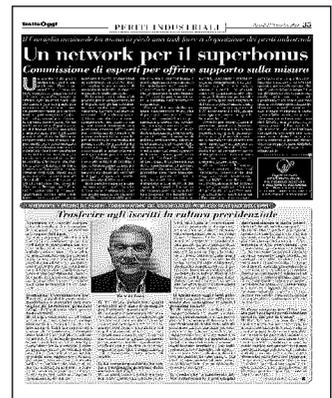
«Con il decreto Rilancio», ha commentato Giovanni Esposito, presidente del Cnpi, «siamo di fronte a una nuova 46/90 che nello stabilire l'obbligatorietà del progetto per gli impianti elettrici da parte di un professionista abilitato e iscritto a un albo rese la nostra categoria

protagonista di quella rivoluzione. Così avviene ora con questo provvedimento che attribuisce grande importanza all'operato dei tecnici, ma anche molti oneri dai quali i professionisti come sempre non si sottrarranno. Affinché il meccanismo funzioni e sia realmente virtuoso è indispensabile assicurare non solo una copertura capillare del 100%, ma soprattutto scongiurare il Far west degli attestati di prestazione energetica evitando cioè che, come è accaduto finora, vengano redatti a prezzi stracciati da soggetti non abilitati ad eseguire le diagnosi e a rilasciarli».

© Riproduzione riservata



Pagina a cura
 DELL'UFFICIO STAMPA
 DEL CONSIGLIO NAZIONALE
 E DELL'ENTE DI PREVIDENZA
 DEI PERITI INDUSTRIALI
 E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
www.cnpi.it - www.eppi.it



Professionisti non detraibili se non finiscono i lavori

Niente superbonus per le spese relative a prestazioni professionali nel caso i lavori non vengano effettivamente realizzati. I costi per le attività di progettazione o per sopralluoghi, ad esempio, non potranno quindi godere dell'agevolazione e saranno interamente a carico di chi ha avviato il progetto nel caso lo stesso non fosse portato a compimento. È quanto fa sapere l'Agenzia delle entrate, con una risposta pubblicata su *Fiscooggi* in merito a un quesito avanzato sulla misura agevolativa introdotta dal decreto Rilancio. All'Agenzia veniva chiesto se, in materia di superbonus, sia previsto che si possano detrarre anche le spese professionali pagate «per esempio per sopralluoghi, progettazioni o perizie», nel caso in cui poi i lavori non vengano realizzati. Si domanda quindi se le spese per consulenze e supporto professionale necessarie per avviare un qualsiasi progetto possano godere dell'agevolazione e quindi essere detratte al 110% anche in caso non vengano poi portati a compimento i lavori per cui il professionista ha già svolto un'attività. L'Agenzia, nel rispondere, ricorda innanzitutto come siano detraibili nella misura del 110% «anche alcune spese professionali in relazione ai lavori che beneficiano del superbonus.



Tra queste, le spese per il rilascio del visto di conformità, di attestazioni e asseverazioni, le somme pagate per la progettazione e per l'esecuzione di prestazioni professionali richieste dalla tipologia di lavoro da effettuare». A leggere queste parole, sembrerebbero quindi rientrare le spese di progettazione o i costi per la realizzazione di un sopralluogo. L'Agenzia però, ricordando quanto previsto dalla circolare n. 24/2020, ricorda come «per usufruire della detrazione di queste spese è necessario che l'intervento a cui si riferiscono sia stato effettivamente realizzato».

Michele Damiani

© Riproduzione riservata



Risposta a interpello dell'Agenzia delle entrate: in alternativa, detrazione ordinaria

Sì del condominio per il 110%

Anche se la porzione è nella pertinenza di un privato

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Il superbonus del 110% su parti condominiali può essere richiesto solo con l'approvazione del condominio, anche se si tratta di porzioni che ricadono nella pertinenza di una singola unità immobiliare. In alternativa, al condomino proprietario di tale unità, spetta solo la detrazione ordinaria per il risparmio energetico.

Così l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 408/2020 all'interpello di un contribuente, proprietario di un appartamento all'interno di un immobile di quattro piani, con due unità abitative per piano, interessato alla fruizione del superbonus di cui all'art. 119 del dl 34/2020. L'istante ha fatto presente che il condominio, di cui l'unità fa parte, non è interessato a eseguire i lavori di efficientamento energetico mediante isolamento termico (cappotto) nelle parti a comune, pur lasciando la facoltà ai singoli proprietari di realizzare il detto intervento sulle superfici opache dell'involucro, ricadenti nella pertinenza di ogni singola unità, posto l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

L'Agenzia delle entrate ripercorre i contenuti della norma di riferimento, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 e, in particolare, evidenzia che la detta detrazione maggiorata spetta per gli interventi di isolamento termico, compresi quelli unifamiliari, con una incidenza superiore al 25%

della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso all'esterno autonomo.

Nel recente documento di prassi (circ. 24/E/2020) è stato precisato che la detrazione maggiorata spetta a fronte del sostenimento delle spese nell'intervallo tra l'1/7/2020 e il 31/12/2021 anche in relazione a taluni interventi (ecobonus e antisismici) su parti comuni di edifici residenziali in condominio (sia trainanti, sia trainati), su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edificio in condominio (trainati), su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo (sia trainanti, sia trainati) e su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze (solo trainati).

In aggiunta, l'Agenzia rileva che il richiamo alla locuzione «condomini» (e non parti comuni) utilizzata dal legislatore comporta che, ai fini della fruibilità della detrazione maggiorata del 110%, l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio, in ossequio alla disciplina civilistica, sia esso verticale che orizzontale. L'Agenzia ricorda i requisiti tecnici già richiamati nel citato documento di prassi e afferma che, nel caso di specie, premesso che la qualificazione degli interventi richiede valutazioni di natura tecnica, il contribuente può fruire del 110% per gli interventi

autorizzati dall'assemblea condominiale, limitatamente alla parte di involucro che interessa la propria unità, nel rispetto delle ulteriori condizioni (incidenza superiore al 25% e miglioramento delle due classi energetiche).

Nel caso in cui l'intervento del cappotto interessi anche le pareti interne dell'unità immobiliare singola, il condomino può usufruire della detrazione maggiorata ma laddove l'intervento comune (condominiale) non sia eseguito per effetto del diniego delle necessarie autorizzazioni amministrative, il condomino non potrà fruire del 110% ma potrà, ricorrendone i relativi presupposti, usufruire delle detrazioni ordinarie, di cui all'art. 14 del dl 63/2013, con l'ulteriore possibilità di usufruire dell'opzione e/o per lo sconto la cessione, di cui all'art. 121 del dl 34/2020, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione spettante, eseguendo gli adempimenti prescritti dal provvedimento direttoriale delle Entrate (provvedimento 283847/2020).

© Riproduzione riservata



Dal Mit finanziamenti ai comuni per abbattere le opere realizzate senza titolo

Fondi per demolire l'abusivismo

Stanziamiento di 10 milioni. Domande fino al 21/10

Pagina a cura
DI MASSIMILIANO FINALI

Ammonta a 10 milioni di euro lo stanziamento del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a valere sul fondo per la demolizione di opere abusive, previsto dall'articolo 1, comma 26, della legge n. 205/2017. Le domande di accesso al fondo potranno essere presentate fino al ore 12 del 21 ottobre 2020 attraverso l'apposita piattaforma telematica per la compilazione delle domande, raggiungibile all'indirizzo <https://fondodemolizioni.mit.gov.it/login>. L'istanza generata dal sistema e sottoscritta con firma digitale dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata fondodemolizioni@pec.mit.gov.it, indicando come oggetto della stessa unicamente il codice univoco dell'istanza. L'ordine cronologico di presentazione delle istanze potrà essere rilevante ai fini dell'ammissione al finanziamento. La procedura rende operativo quanto pre-

visto dal decreto interministeriale n. 254 del 23 giugno 2020 che ha definito i criteri di utilizzazione e di ripartizione delle risorse attribuite al fondo.

Presentabile una sola domanda per comune

Possono presentare la domanda di concessione del contributo i comuni nel cui territorio ricadono l'opera o l'immobile realizzati in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 31 del dpr 6 giugno 2001, n. 380 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia». Ogni comune può presentare una sola domanda, ma al suo interno chiedere il finanziamento per più interventi, a ciascuno dei quali corrisponde una scheda di intervento. Alla domanda dovranno essere allegate le fotografie dell'intervento, il provvedimento definitivo di demolizione per l'opera, l'atto comunale di assunzione

dell'impegno di spesa relativo all'intervento e il quadro tecnico economico generale dell'intervento per l'opera.

Agevolabili anche le spese tecniche

Il contributo ha ad oggetto le



spese connesse agli interventi di rimozione o di demolizione delle opere o degli immobili realizzati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire, per i quali è stato adottato un provvedimento definitivo di rimozione o di demolizione non eseguito nei termini stabiliti. Sono incluse le spese tecniche e amministrative, nonché

quelle connesse alla rimozione, trasferimento e smaltimento delle macerie ai sensi della normativa vigente.

Contributo fino al 50% della spesa ammissibile

I contributi saranno concessi a copertura del 50% del costo degli interventi di rimozione o di demolizione. Il restante 50% è a carico del bilancio comunale o di eventuali fondi di cui i comuni già dispongano. La ripartizione delle risorse assicura la realizzazione di almeno un intervento di demolizione in ciascuna regione, individuato a partire dalla maggiore volumetria dello stesso. Le domande di concessione del contributo devono essere complete, a pena di nullità, degli elementi amministrativi e contabili concernenti gli interventi da eseguire, nonché dell'attestazione della copertura finanziaria per ciascun intervento proposto, nella misura del 50% del costo complessivo dello stesso.

Priorità per aree a rischio idrogeologico

I fondi saranno attribuiti prioritariamente in relazione agli abusi riguardanti edifici o ampliamenti edilizi con volumetrie pari o superiori a 450 m³ insistenti sulle seguenti aree: aree demaniali o di proprietà di altri enti pubblici, aree a rischio idrogeologico, aree sismiche e aree sottoposte a tutela culturale e paesaggistica, nonché aree sottoposte a tutela delle aree naturali protette appartenenti alla rete natura 2000. In caso di disponibilità una volta soddisfatti i progetti prioritari, le risorse saranno utilizzate in relazione alle medesime tipologie di abusi edilizi e aree, con riferimento a volumetrie pari o superiori a 250 m³ e inferiori a 450 m³. Infine, alle richieste riguardanti gli abusi relativi a edifici o ampliamenti edilizi con volumetria inferiore a 250 m³ possono essere destinate eventuali risorse disponibili all'esito degli utilizzi precedenti.

— © Riproduzione riservata —

