

GL /XQHGu PDJJLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	09/05/2022	<i>Scuole innovative, al Mezzogiorno il 42% dei fondi Pnrr (E.Bruno/C.Tucci)</i>	3
1	Il Sole 24 Ore	09/05/2022	<i>Villette, il 110% resta in salita nel 2022 (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	5
1	Il Sole 24 Ore	07/05/2022	<i>Catasto, anche nel nuovo testo rendite legate ai valori di mercato (M.Mobili/G.Trovati)</i>	9
1	Corriere della Sera	09/05/2022	<i>Con il nuovo Catasto caccia alle case fantasma (M.Gabanelli)</i>	12
25	Affari&Finanza (La Repubblica)	09/05/2022	<i>Codice degli appalti, il cantiere infinito dal 1994 una modifica ogni 2,5 anni (A.Bonafede)</i>	15
1	Italia Oggi Sette	09/05/2022	<i>Vita dura per chi assevera le spese: da rifare il calcolo dei prezzi massimi (S.Gualandi)</i>	17
Rubrica Innovazione e Ricerca				
18	Italia Oggi Sette	09/05/2022	<i>Nuove tecnologie avanti adagio (A.Longo)</i>	19
Rubrica Lavoro				
1	Il Sole 24 Ore	07/05/2022	<i>Lavoro, a maggio 444mila assunzioni, ma l'edilizia frena (C.Tucci)</i>	21
Rubrica Economia				
1	Il Sole 24 Ore	08/05/2022	<i>La guerra pesa sull'attivita' industriale: -2,5% in aprile (M.Bartoloni)</i>	23
Rubrica Energia				
7	Affari&Finanza (La Repubblica)	09/05/2022	<i>Dossier - Rinnovabili, per i governi suona la sveglia</i>	25
3	Italia Oggi Sette	09/05/2022	<i>L'installazione e' manutenzione ordinaria: niente assensi nei centri storici (A.Ciccio Messina)</i>	27
3	Italia Oggi Sette	09/05/2022	<i>Rinnovabili, l'iter e' semplificato (B.Pagamici)</i>	28
Rubrica Altre professioni				
13	Il Sole 24 Ore	09/05/2022	<i>Per i commercialisti quote 2022 invariate (V.Uva)</i>	29

ISTRUZIONE

Scuole innovative, al Mezzogiorno il 42% dei fondi Pnrr

Al Sud andrà il 42,4% dei fondi previsti dal primo bando per la costruzione di scuole innovative finanziato con 1,18 miliardi del Pnrr. In cima alla graduatoria approvata dal ministero dell'Istruzione c'è il comune di Castel Volturno (29,7 milioni), seguito dalla Città metropolitana di Milano e dalla Provincia di Fermo. La palla ora passa agli enti locali per i progetti.

Bruno e Tucci — a pag. 11

Scuole innovative, al Sud il 42% delle risorse del Pnrr

Edilizia scolastica. Al Mezzogiorno 93 dei 216 nuovi edifici: al Comune di Castel Volturno, alla Città metropolitana di Milano e alle Provincia di Fermo i fondi maggiori. Ora via ai concorsi di progettazione

**Eugenio Bruno
Claudio Tucci**

al Sud che l'edilizia scolastica naviga in cattive acque. A ricordarlo è stata di recente anche la Cassa depositi e prestiti in un paper che, utilizzando quattro coefficienti di criticità (barriere architettoniche, consumi energetici, riscaldamento e progettazione antisismica), individuava proprio nelle regioni meridionali le aree con i maggiori bisogni di intervento. Con la Calabria, ad esempio, che vantava 1,5 fattori critici (contro una media nazionale di 0,8) e la Sicilia che non stava messa molto meglio. Ora però, grazie al Pnrr, potrebbe arrivare una prima inversione di tendenza.

Degli 1,189 miliardi destinati alla costruzione di scuole innovative, infatti, il 42,4% andrà al Meridione: più del 40% inizialmente prefissato, dunque. Come confermano le graduatorie pubblicate venerdì scorso dall'Istruzione e accompagnate dalla soddisfazione del ministro Patri-

zio Bianchi: «Vogliamo che le nuove scuole diventino un punto di riferimento per i territori che le ospiteranno, il cuore della comunità, sostenibili e accoglienti, in grado di offrire a studentesse e studenti ambienti e spazi inclusivi e innovativi. Nuovi edifici per una nuova idea di fare scuola».

I vincitori del bando

Grazie all'aumento dei fondi deciso in corso d'opera rispetto agli 800 milioni iniziali, verranno realizzati complessivamente 216 nuovi istituti di ogni ordine e grado anziché i 195 previsti in un primo momento. Per un totale di 85 province coinvolte. In una graduatoria che vede accanto le grandi città ai piccoli comuni. Più nel dettaglio, in Abruzzo sono previste 6 nuove scuole e altrettante in Basilicata, 16 in Calabria, 35 in Campania, 23 in Emilia-Romagna, 9 in Friuli-Venezia-Giulia, 12 nel Lazio, 3 in Liguria, 15 in Lombardia, 9 nelle Marche, 2 in Molise, 9 in Piemonte, 12 in Puglia, 7 in Sardegna, 14 in Sicilia, 16 in Toscana, 2 in Trentino Alto-Adi-

ge, 6 in Umbria, 2 in Valle d'Aosta e 12 in Veneto. Ciò significa che ben 93 nuovi edifici su 216 (il 43%) saranno ubicati dall'Abruzzo in giù. E, dunque, al Mezzogiorno.

Le candidature pervenute sono state 543 e cinque regioni più "sensibili" al fascino del bando sono state Campania (95), Lombardia (61), Veneto (47), Emilia-Romagna (45), Toscana (42). I vincitori sono stati scelti in base alle caratteristiche sia dell'edificio preesistente (come, ad esempio, la vetustà della struttura, la sua classe energetica, l'indice di vulnerabilità sismica), sia dell'area circostante (rischio idrogeologico, appartenenza ad aree interne, montane, isolate). In totale sono 27 gli enti locali che riceveranno un finanziamento sopra i 10 milioni di euro. In testa c'è il comune di Castel Volturno (Caserta), con 29,6 milioni di euro richiesti. Un primato dovuto all'abbinata alto rischio sismico/idrogeologico-bassissima efficienza energetica. In pratica, riceverà 5 milioni in più della seconda classificata, la Città metropolitana di Milano con 24

milioni (più altri 10 al comune); terza la Provincia di Fermo con 21,6.

I criteri di progettazione

Conclusa, quindi, la fase di individuazione delle 216 aree di costruzione dei nuovi edifici scolastici si passa ora all'indizione del concorso di progettazione. Al termine del quale il ministero dell'Istruzione procederà alla stipula della convenzione di concessione del finanziamento con gli enti beneficiari.

Il concorso di progettazione do-

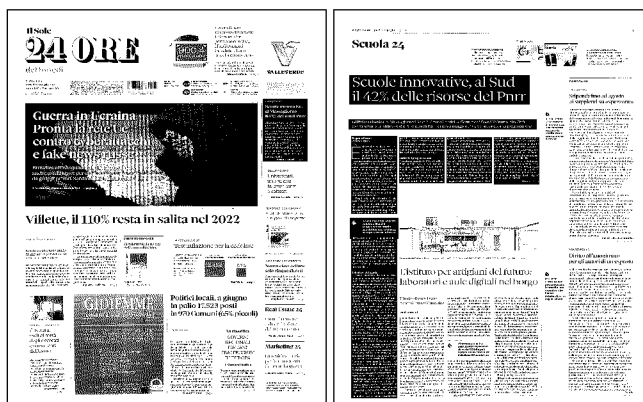
vrà basarsi sulle linee guida orientative per gli ambienti di apprendimento e per la didattica, che sono state elaborate da una commissione di esperti composta, tra gli altri, da architetti del calibro di Renzo Piano, Stefano Boeri, Cino Zucchi e Mario Cucinella oltre al direttore della Fondazione Agnelli, Andrea Gavosto e voluta dal ministro Bianchi. Si tratta di una sorta di decalogo presentato lunedì scorso alla Triennale di Milano (su cui si veda Il Sole 24Ore del 3 maggio) che elenca, appunto, le 10 caratteristiche principali che do-

vranno avere le scuole del futuro: e cioè dovranno essere innanzitutto di qualità, sostenibili, a basso consumo, aperte al territorio, capaci di stimolare i cinque sensi, ma anche attrezzate, in cui gli arredi possano essere resi funzionali alle diverse esigenze della didattica, e connesse grazie al digitale, con nuove tecnologie in tutti gli ambienti, stabili, veloci, sicure e protette. Con una predilezione, tra i materiali, per il legno e un'attenzione agli spazi esterni pari a quella per gli interni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il decalogo degli esperti voluti da Bianchi suggerisce un ampio uso del legno e la stessa cura per esterni e interni



Villette, il 110% resta in salita nel 2022

Dopo la proroga

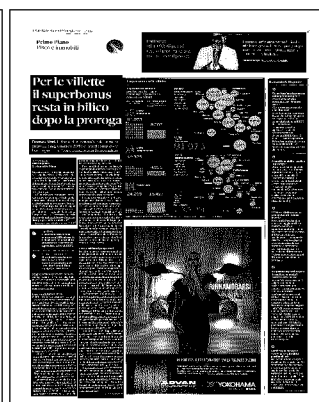
Non tutti saranno in grado di arrivare al 30% dei lavori entro il 30 settembre

Novanta giorni in più per raggiungere la soglia del 30% dei lavori. Il decreto Aiuti sposta dal 30 giugno al 30 settembre la data chiave per le case unifamiliari e le unità indipendenti ammesse al superbonus. Per gli immobili "singoli" – diversamente da condomini ed edifici plurifamiliari –

il 110% scade infatti il prossimo 30 giugno. E per prolungarlo fino al 31 dicembre bisogna aver effettuato – al 30 giugno – lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Ed è proprio questa la data modificata dal decreto Aiuti.

La proroga era stata annunciata da tempo e serve ad aiutare chi si è trovato spiazzato, tra l'altro, dagli ultimi decreti antifrodi. Ma non tutti saranno nelle condizioni di sfruttarla. E comunque, anche con i tre mesi in più, qualcuno rischia di restare con il cerino in mano, non finendo in tempo i lavori o non riuscendo a cedere il superbonus.

Aquaro e Dell'Oste — a pag. 5



Per le villette il superbonus resta in bilico dopo la proroga

Decreto Aiuti. Il rinvio al 30 settembre del termine entro cui raggiungere il 30% dei lavori complessivi lascia aperti i nodi su cessioni e ritardi dei cantieri

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Novanta giorni in più per raggiungere la soglia del 30% dei lavori. Il decreto Aiuti sposta dal 30 giugno al 30 settembre la data chiave per le case unifamiliari e le unità indipendenti ammesse al superbonus. Ma non tutti saranno nelle condizioni di sfruttare la proroga.

Per gli immobili "singoli" - diversamente da condomini ed edifici plurifamiliari - il superbonus del 110% scade il prossimo 30 giugno. Per prolungarlo fino al 31 dicembre bisogna aver effettuato - al 30 giugno - lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Ed è proprio questa la data modificata dal decreto Aiuti, che dà ai proprietari tre mesi in più.

La proroga era stata annunciata da tempo e serve a sostenere chi si è trovato spiazzato - tra l'altro - dagli ultimi decreti antifrodi. L'impossibilità di vendere i crediti d'imposta, infatti, in molti casi si è tradotta in un rallentamento dei cantieri.

Lavori su 130mila unità

È difficile dire con esattezza quanti committenti siano interessati alla proroga. Secondo i dati dell'Enea, il super-ecobonus - cioè il 110% per le riqualificazioni energetiche - finora ha coinvolto circa 81mila case unifamiliari e 49mila unità indipendenti inserite in edifici plurifamiliari, per un investimento totale di 14 miliardi. Di questi, 10,7 miliardi - il 76% - corrispondono a lavori già realizzati. Ma la

percentuale include anche coloro che hanno già chiuso i cantieri. E, di contro, non sono compresi coloro che li hanno appena avviati e stanno correndo per raggiungere lo stato avanzamento lavori del 30 per cento. L'investimento medio è 112mila euro per le case unifamiliari e 97.600 euro per le unità indipendenti.

L'impressione è che - anche con i tre mesi in più - qualcuno rischierà di restare con il cerino in mano, non riuscendo a cedere il superbonus. Il mercato dei crediti, in effetti, non è ancora ripartito, e sarà importante misurare l'impatto delle norme "sblocca cessioni" cui sta lavorando il Governo.

Quanto ai lavori, c'è anche il freno del periodo estivo: oltre alle ferie, in alcuni Comuni costieri c'è uno stop ai cantieri da giugno a settembre (si veda l'articolo su NT+ Fisco del 4 maggio). Molte imprese, poi, sono alle prese con agende fittissime e ritardi nelle consegne dei materiali.

Il decreto Aiuti sembra rendere più raggiungibile il target del 30%, precisando che nella base di calcolo «possono» essere comprese anche le opere non agevolate dal 110 per cento. Mentre secondo l'attuale interpretazione delle Entrate queste opere «devono» essere conteggiate. In pratica, il committente è libero di scegliere come arrivare più facilmente allo stato avanzamento lavori richiesto.

Chi non arriverà al 30% potrà comunque agevolare con il 110% le spese pagate entro il 30 giugno; quelle successive avranno le detrazioni ordinarie applicabili in base al tipo di lavoro

(ad esempio, l'ecobonus del 50-65%).

Anche quando si ha diritto alla proroga, però, non è detto che il superbonus sia subito cedibile: per poterlo vendere a una banca, serve un Sal del 30% riferito al singolo tipo di superbonus (in versione miglioramento energetico o antisismico). Insomma, potrebbe capitare di ottenere la proroga, ma di dover aspettare l'avanzamento di alcune opere per cedere il 110 per cento.

Cosa rischiano i proprietari

Le cifre in gioco possono mandare fuori giri molti contribuenti. Con una spesa media di 112mila euro, trovarsi a pagare metà dei lavori oltre la scadenza del 110% significa perdere circa 33mila euro di detrazione (immaginando di poter comunque agevolare al 50% le spese ulteriori). Non parliamo poi di chi conta su un prestito ponte. E ancora: applicare il superbonus a tutti gli importi, ma non riuscire a cedere subito il credito, vuol dire trovarsi a usare in dichiarazione dei redditi - e probabilmente a sprecare - una prima rata da 30.800 euro.

Da settembre a fine anno il passo è breve. E anche chi ha ottenuto la proroga potrebbe faticare a completare i pagamenti entro il 2022. Tanto che nelle scorse settimane è partito il pressing per il rinvio. E già si spera nella legge di Bilancio per il 2023. Ma se è vero che il 110% ci ha comunque abituato alle correzioni in corsa, pochi giorni fa si è aperto lo scontro tra il premier Mario Draghi («non d'accordo» sul superbonus) e i partiti, Movimento 5 stelle in testa.

Il nodo è il costo dell'agevolazione

per le casse pubbliche. Si può stimare che le spese comunicate finora all'Enea corrispondano a un costo annuo per l'Erario di 4,6 miliardi (di cui 2,45 sulle spese 2021 e 2,2 sulle spese agevolate dei primi quattro mesi di quest'anno). In confronto, la detrazione ordinaria sul recupero edilizio

nelle dichiarazioni 2021 è costata allo Stato 7,9 miliardi. Ma è usata da 10,5 milioni di contribuenti e corrisponde a una spesa media di 15mila euro.

L'altra differenza tra detrazioni ordinarie e superbonus è nella distribuzione territoriale. Mentre i bonus casa

storicamente si concentrano nelle grandi regioni del Nord, la diffusione del 110% è più omogenea. Il motivo? La cedibilità dei crediti, che permette di superare i problemi finanziari e di capienza fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il superbonus nelle villette

IL QUADRO GENERALE

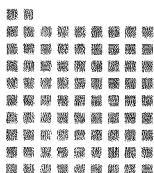
Lavori agevolati dal super ecobonus per tipo di edificio
Dati al 30 aprile 2022

ASSEVERAZIONI ■ = 1.000
TOT INVESTIMENTI
In milioni di €
Di cui: REALIZZATI



Edifici unifamiliari

81.973



9.207



Unità indipendenti

49.303



4.811



Condomini

24.263



13.427



8.700

EDIFICI UNIFAMILIARI

Interventi agevolati dal super ecobonus
Dati al 30 aprile 2022



TOTALE EDIFICI UNIFAMILIARI

81.973

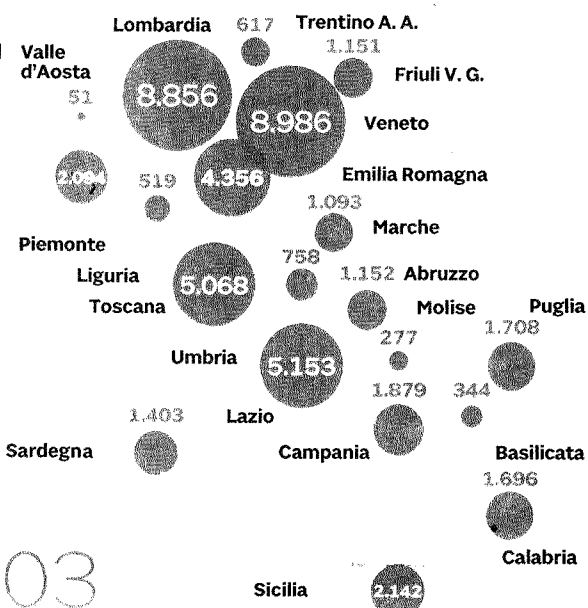
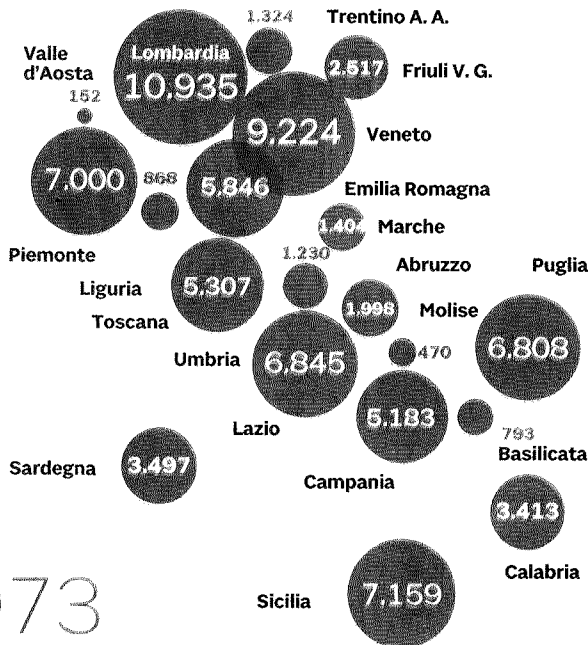
UNITÀ INDIPENDENTI

Interventi agevolati dal super ecobonus
Dati al 30 aprile 2022



TOTALE UNITÀ INDIPENDENTI

49.303



Nota: il numero di asseverazioni comprende anche lavori già ultimati. Fonte: elaborazioni su dati Enea

Domande & Risposte

1

Come funziona la proroga del superbonus per le cosiddette villette contenuta nel decreto Aiuti?

Attualmente per questo tipo di immobili il superbonus è in scadenza il prossimo 30 giugno; ma chi a quella data avrà completato almeno il 30% dell'intervento complessivo potrà agevolare le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022. Con il Dl Aiuti, il Governo sposta al 30 settembre la data entro cui completare il 30%, tenendo invece fermo il 31 dicembre.

2

A quali immobili si applica la proroga?

Si parla comunemente di "villette", ma ci si riferisce agli edifici unifamiliari e alle unità immobiliari inserite in edifici più grandi, purché dotate di accesso autonomo e funzionalmente indipendenti (cioè con tre impianti di proprietà esclusiva su questi quattro: acqua, luce, gas e riscaldamento).

3

Cosa succede se non si completano in tempo i lavori?

Per chi al 30 settembre non avrà raggiunto il 30% dell'intervento, il superbonus si applicherà alle spese sostenute entro

il 30 giugno (data di scadenza del 110% per le villette). Le spese pagate oltre questa scadenza avranno le detrazioni ordinarie applicabili in base al tipo di intervento (ad esempio ecobonus del 50-65% o sismabonus ordinario).

4

Da quando si potrà cedere il credito d'imposta?

In attesa delle nuove norme "sblocca cessioni", valgono comunque le regole ordinarie: per cedere il superbonus serve almeno uno stato avanzamento lavori del 30% (e i Sal non possono essere più di due). Le cessioni o lo sconto in fattura delle spese pagate nel 2022 possono essere comunicati entro il 16

marzo 2023. Per quelle pagate nel 2021 il termine è scaduto il 29 aprile, tranne che per i titolari di partita Iva e i soggetti Ires (tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre), per i quali il termine è il 15 ottobre.

5

Cambia qualcosa per i condomini e gli edifici plurifamiliari?

No, per gli edifici costituiti da più unità immobiliari (in condominio o di un unico proprietario) valgono le scadenze fissate dalla legge di Bilancio: perciò il superbonus si applica fino al 2025 con percentuali calanti (110% fino al 2023, 70% nel 2024, 65% nel 2025).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'attacco

«Il 110% di per sé toglie l'incentivo alla trattativa sul prezzo»



Il costo di efficientamento è più che triplicato grazie al 110%, i prezzi degli investimenti per le ristrutturazioni sono più che triplicati.

MARIO DRAGHI Presidente del Consiglio

LE CIFRE

L'investimento medio è intorno a 100mila euro: il rischio è l'impossibilità di vendere il credito o di agevolare tutto al 110%

OLTRE IL DECRETO

Già chiesto più tempo per il 2023, ma è scontro con il premier. Decisive le modifiche «sblocca mercato»

PANORAMA

LA MEDIAZIONE

Catasto, anche nel nuovo testo rendite legate ai valori di mercato

Sul Catasto è arrivato l'accordo con una riformulazione dell'articolo 6 della delega fiscale. Il nuovo testo prevede misure antievasione, ma non cancella la previsione di una rendita, aggiuntiva rispetto a quella attuale, non utilizzabile per determinare l'imponibile ma collegata ai valori di mercato. — a pagina 6

Catasto, anche nel nuovo testo rendite legate ai valori di mercato

Riforma fiscale. La riformulazione rilancia anche l'alleanza fra Entrate e Comuni per ricalcolare i criteri degli immobili che hanno modificato le condizioni di fatto e per scovare le case abusive e fantasma

**Marco Mobili
Gianni Trovati**
ROMA

Il confronto dialettico (e anche fisico in commissione Finanze) sulla riforma fiscale si è concentrato soprattutto sull'idea tramontata di attribuire agli immobili anche un nuovo «valore patrimoniale». L'uscita di scena di questo riferimento esplicito ha spianato la strada all'accordo ritrovato giovedì nella maggioranza e con il governo.

Ma a guardar bene le norme, al di là dei botte e risposta politici proseguiti anche oggi il ripensamento dell'«operazione trasparenza» voluta da Palazzo Chigi è più formale che di sostanza. Non c'è più l'obiettivo di affiancare alla rendita attuale di ogni immobile un «valore patrimoniale» tendenzialmente allineato a quello di mercato. Ma il dato chiamato a fotografare la situazione aggiornata sarà rappresentato da una «rendita ulteriore» da calcolare in base ai criteri dettati dal Dpr 138 del 1998. Dove (articolo 5, comma 2) la revisione delle tariffe

d'estimo si basa sui «canoni annui ordinariamente ritraibili» e sui «valori di mercato»: che quindi, usciti dalla porta della citazione esplicita dopo mesi di battaglie, rientrano dalla finestra del richiamo normativo nel nuovo testo.

Ogni immobile, dunque, avrà due rendite: quella ufficiale di oggi, che è la base su cui si calcolano le imposte, e quella «ulteriore», che misura la sua situazione aggiornata. La seconda non potrà essere utilizzata «per la determinazione delle basi imponibili», come recita la clausola anti-tasse che era già presente nel primo testo. Ma il confronto fra le due rendite metterà in evidenza chi paga troppo e chi troppo poco rispetto alla condizione reale dell'immobile. E per i Comuni a quel punto potrebbe non essere difficile utilizzare questo metro per l'operazione anti-evasione che rappresenta la seconda gamba dell'articolo sul Catasto. Con il confronto, per di più, dei valori di mercato Omi che entreranno nelle consultazioni catastale.

La riscrittura del travagliatissimo articolo 6 della delega rilancia infatti anche il rafforzamento della lotta al sommerso

immobiliare, affidata ad agenzia delle Entrate e Comuni.

Il dibattito politico se ne sta occupando poco. Ma da lì possono arrivare le novità più concrete. E gli aumenti di tasse: a carico di chi oggi ne paga troppo poche, e che domani potrebbe pagarne di più per finanziare (in ipotesi) un taglio della pressione fiscale a chi non sfugge al fisco del mattone.

Il nuovo testo affida al governo il compito di «modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati». Questi strumenti, «da porre a disposizione dei Comuni e dell'agenzia delle Entrate», dovranno secondo l'ultima bozza «facilitare e accelerare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento», e questo è il punto chiave, di tre tipologie di immobili: quelli fantasma e gli abusivi, prima di tutto, ma anche quelli che «non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso o la categoria catastale attribuita» e i terreni edificabili censiti come agricoli.

Come si vede, la platea delle possi-

bili revisioni può diventare piuttosto ampia. I Comuni in realtà già oggi possono rivedere le rendite quando non coincidono con la realtà degli immobili. Ma in genere non lo fanno. L'obiettivo della riforma, quindi, diventa quello di mettere in campo una strategia aggiornata, e rafforzata da un coordinamento centrale delle Entrate e strumenti più efficaci per arrivare al risul-

tato. Risultato che può essere l'aumento della rendita, e quindi della base imponibile su cui si calcolano l'Imu e le altre tasse, per le case che nei decenni sono state ripensate, ristrutturate, ampliate o comunque modificate senza dirlo al fisco, o per quelle che fin qui sono sfuggite del tutto al classamento.

All'atto pratico, la conseguenza è appunto un aumento delle imposte. Che,

aggiunge la delega riformata, dovranno andare almeno per «una quota» a ridurre le tasse degli altri, «prevalentemente nei Comuni dove si trovano gli immobili interessati». Su questa clausola redistributiva il nuovo testo non dice di più: la compensazione, si intuisce, dovrebbe essere quindi solo parziale, e calcolata su base nazionale.

RIPRODUZIONE RISERVATA

74,9 milioni

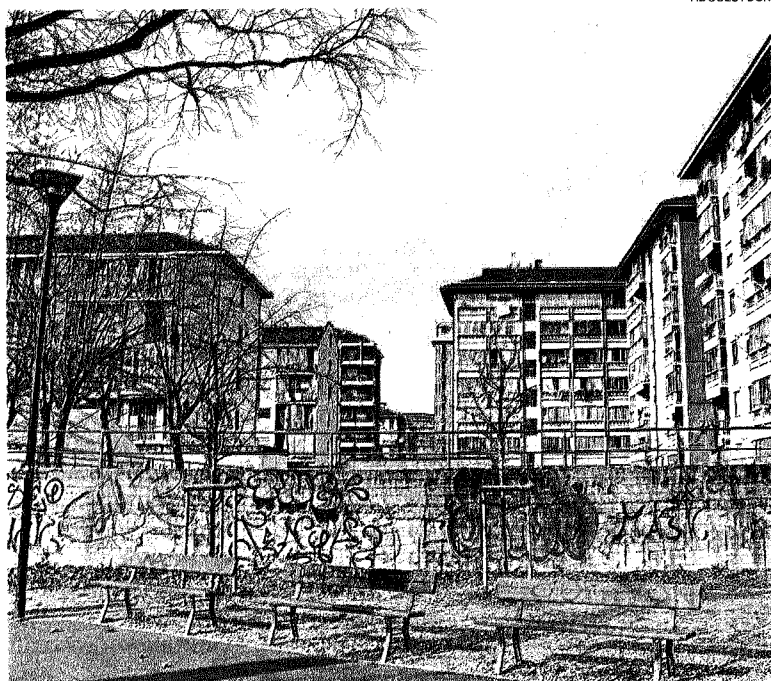
GLI IMMOBILI IN CATASTO

Lo stock immobiliare censito in catasto al 31 dicembre 2020 consiste in oltre 74,9 milioni di immobili o loro porzioni. (Dati agenzia delle Entrate)



L'OSSERVATORIO DEL MERCATO

I valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare sono calcolati dalle Entrate sulla base delle compravendite all'interno di zone omogenee.



ADOBESTOCK

Catasto. Tramontata l'idea di attribuire agli immobili un nuovo valore patrimoniale

