

GL 0DUWHG u PDU]R

Sommario Rassegna Stampa

| Pagina | Testata | Data | Titolo | Pag. |
|--|---------------------|-------------|---|-------------|
| Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 21/03/2023 | <i>Superbonus e villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori (G.Latour/G.Parente)</i> | 3 |
| 8 | Il Sole 24 Ore | 21/03/2023 | <i>Cessioni anche dopo il 31 marzo con la sanzione di 250 euro (G.Latour/G.Parente)</i> | 6 |
| 40 | Il Sole 24 Ore | 21/03/2023 | <i>Negli appalti pubblici committenza chiamata al risultato (D.Simeoli)</i> | 7 |
| 30 | La Repubblica | 21/03/2023 | <i>Case, picco nei prezzi. "Ma tassi e vincoli Ue frenano il mercato" (R.Amato)</i> | 9 |
| 33 | Italia Oggi | 21/03/2023 | <i>Superbonus, bomba sociale (F.Rossi)</i> | 11 |
| 35 | Italia Oggi | 21/03/2023 | <i>Scuole antisismiche prioritarie (E.Micucci)</i> | 12 |
| 1 | Il Fatto Quotidiano | 21/03/2023 | <i>Legge, il relatore anti-Superbonus media sui crediti (N.Borzi)</i> | 13 |
| Rubrica Ambiente | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 21/03/2023 | <i>Siccità, ultimo appello della scienza: fermare subito i gas serra (G.Di Donfrancesco)</i> | 15 |
| Rubrica Economia | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 21/03/2023 | <i>L'emergenza nascite continua: nel 2022 sotto quota 400mila (C.Marroni)</i> | 19 |
| Rubrica Energia | | | | |
| 13 | Italia Oggi | 21/03/2023 | <i>Il solare flottante approda nel Mar Mediterraneo (A.Brenta)</i> | 21 |
| Rubrica Ingegneri | | | | |
| 23 | Corriere della Sera | 21/03/2023 | <i>Int. a R.Rizzo: Produco stampanti destinate a creare gli organi per i corpi (S.Lorenzetto)</i> | 22 |
| Rubrica Fisco | | | | |
| 28 | Italia Oggi | 21/03/2023 | <i>Cessioni crediti con la mora (C.Bartelli)</i> | 25 |

Superbonus e villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori

Bonus edilizi

Proroga di tre mesi, dal 31 marzo al 30 giugno, con possibile valutazione di un rinvio alla fine di settembre. Lo spostamento in avanti del termine indicato dal decreto

Rilancio per i lavori effettuati su abitazioni unifamiliari e unità indipendenti dovrebbe diventare realtà a breve. Oggi ultimo vertice prima dell'avvio del voto di domani in commissione Finanze alla Camera della legge di conversione del decreto cessioni. Obiettivo: andare in Aula la prossima settimana.

Latour e Parente — a pag. 8



Per infissi e caldaie lo sconto in fattura potrà essere salvato dal bonifico o dall'autocertificazione



159329

Superbonus villette, la proroga a giugno fa ripartire i lavori

Decreto cessioni. Con lo spostamento di tre mesi per completare gli interventi possono essere ultimate anche le opere in sospenso

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Proroga di tre mesi, dal 31 marzo al 30 giugno. Anche se, nel corso della discussione, l'idea dei parlamentari è di spingere per un rinvio più lungo, addirittura fino alla fine di settembre. Lo spostamento in avanti del termine indicato dal decreto Rilancio (Dl 34/2020) per avere uno sconto fiscale del 110% sui lavori effettuati su abitazioni unifamiliari e unità indipendenti dovrebbe diventare realtà a breve. Oggi, infatti, è in programma un ultimo vertice prima dell'avvio del voto di domani in commissione Finanze alla Camera della legge di conversione del decreto cessioni (relatore: Andrea de Bertoldi, FdI). L'obiettivo è chiudere nel giro di un paio di giorni, per poi essere pronti ad andare in Aula la prossima settimana (si veda anche l'altro articolo in pagina).

Lo schema della modifica sulle villette prevede, al momento, un cambio del termine entro il quale andranno completati i lavori per i quali al 30 settembre scorso era stato raggiunto un avanzamento pari almeno al 30 per cento. Questo, però, pone alcune questioni. La norma, infatti, entrerà in vigore per la metà di aprile (data di scadenza dei termini per la conversione), dopo la scadenza naturale del termine di fine marzo. Servirà, quindi, anche in questo caso (come per le opzioni di cessione e sconto) un comunicato per tranquillizzare il mercato. Chi ha un cantiere aperto, infatti, questa settimana dovrà avere certezze per riprogrammare pagamenti e lavori che, stando alle regole attuali, al

momento dovrebbe chiudere entro la prossima settimana.

A rendere ancora più scivolosa la materia, poi, c'è la questione dell'allineamento tra avanzamento dei lavori e dei pagamenti. In caso di pagamento delle spese da parte del committente non ci sono dubbi: entro fine mese vanno effettuati i bonifici e anche successivamente è possibile completare il cantiere. In caso di cessione del credito e sconto in fattura, invece, la materia è più complessa. Un'interpretazione più prudente, basata sulle regole in materia di Sal, dice che entro fine mese in questi casi bisogna completare i pagamenti ma anche i lavori: è la linea che finora è stato meglio seguire. Un'interpretazione meno prudente, invece, afferma che entro fine mese devono arrivare, anche in questo caso, solo pagamenti e fatture scontate. I lavori potranno essere completati più avanti. Insieme alla proroga, allora, per proiettarci verso i prossimi tre mesi, servirebbe un chiarimento anche su questo punto.

Quella in materia di unifamiliari, comunque, non è l'unica modifica che appare consolidata. È, ormai, pronta anche la correzione che proteggerà quei lavori, come l'installazione di una caldaia o il cambio degli infissi, per i quali il decreto 11/2023 chiede l'avvio delle opere prima del 16 febbraio per

poter mantenere la cessione e lo sconto. Si passerà da due strade per blindare le cessioni. La prima è costituita dal versamento di un acconto mediante un bonifico parlante prima del termine. In assenza di un bonifico, la seconda strada passa dalla presenza di due auto-

certificazioni, relative all'esistenza di un contratto, una del venditore e una dell'acquirente.

Una correzione dovrebbe remediare al caso delle pronunce di diversi Tribunali che hanno bloccato la possibilità di compensazione orizzontale tra crediti tributari e debiti previdenziali. Andando in direzione di quello che ha detto l'agenzia delle Entrate (che invece ha aperto alla compensabilità), la Camera dovrebbe rimuovere ogni tipo di ostacolo.

Altro capitolo consolidato riguarda le salvaguardie. In alcuni casi, cioè, le cessioni resteranno: questa protezione dovrebbe arrivare per gli interventi agevolati con il sismabonus, ma solo se effettuati nell'area del cratere sismico. Un'ulteriore finestra dovrebbe aprirsi per categorie particolari come gli Iacp e le Onlus.

C'è, poi, il tema dei bonus acquisti e dei preliminari di vendita. Se, infatti, il decreto cessioni ha fatto riferimento alla registrazione del preliminare, lasciando senza cessioni i soggetti che avevano solo firmato i contratti, la Camera dovrebbe cambiare: l'obiettivo è agganciare l'applicazione del vecchio regime alla data di presentazione del titolo abilitativo per l'avvio dell'opera.

Nel pacchetto, infine, entreranno diverse correzioni interpretative, sollecitate nei giorni scorsi dal Consiglio nazionale dei commercialisti. Si parlerà di anticiriclaggio, limitando i documenti che proprio i commercialisti devono produrre. Ma anche di remissione in bonis per il sismabonus, di chiarimenti sulle Soa e di precisazioni su asseverazioni e visti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**OGGI E GIOVEDÌ APPUNTAMENTO
CON LO SPORTELLO SUPERBONUS**

Due gli appuntamenti di questa settimana con lo Sportello superbonus: oggi alle 15 il confronto con gli esperti è

sulle modifiche in arrivo al Dl cessioni; giovedì, 23 marzo, sempre alle 15, nel mirino le novità sul superbonus e gli effetti della direttiva green.

www.ilsole24ore.com

UNA SCADENZA PER DUE

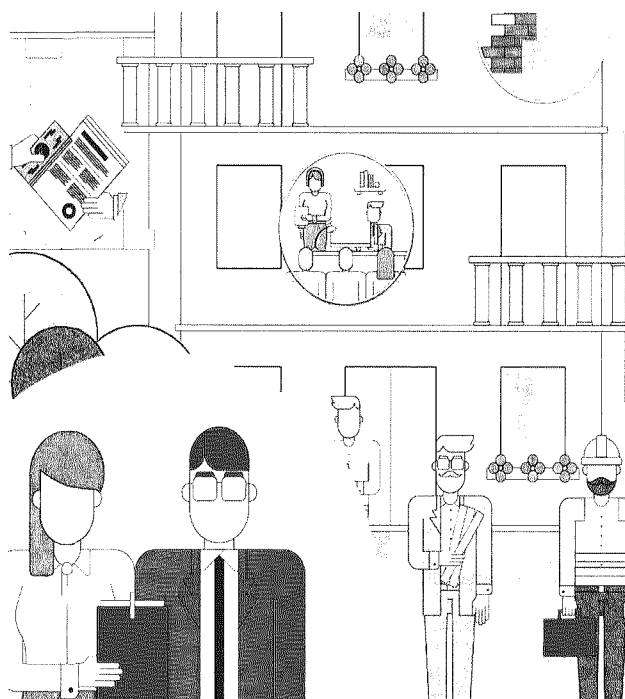
31 marzo **31 marzo**

Villette

Il 31 marzo scade il termine per effettuare, portandole in detrazione al 110%, le spese relative a unifamiliari e abitazioni indipendenti per le quali al 30 settembre scorso sia stato effettuato almeno il 30% dei lavori. Questa scadenza, salvo sorprese, sarà rinviata in avanti di tre mesi, fino al 30 giugno prossimo. In questo modo i contribuenti avranno più tempo per effettuare i bonifici parlanti e per completare i lavori di ristrutturazione

Cessione e sconto

Lo stesso giorno, il 31 marzo, scade anche il termine per comunicare all'agenzia delle Entrate le opzioni di cessione e sconto in fattura relative al 2022, oltre alle rate residue relative al 2020 e al 2021. Questo termine si incrocia con quello del 24 marzo. Entro questa data, cioè cinque giorni prima della scadenza del 31 marzo, va presentata all'Enea l'asseverazione, essenziale per effettuare la comunicazione entro fine mese



Cessioni anche dopo il 31 marzo con la sanzione di 250 euro

Ultime trattative

Per i contratti non firmati comunicazioni sanabili anche oltre la scadenza

Non c'è solo il termine legato alle villette. C'è una seconda scadenza che incombe venerdì 31 marzo: riguarda la cessione del credito e lo sconto in fattura.

Le opzioni di cessione e sconto devono, infatti, essere comunicate all'agenzia delle Entrate prima di trasformare la detrazione in credito di imposta. Anche quest'anno il termine per comunicare le opzioni relative alle spese del 2022 (ma anche alle cosiddette rate residue degli anni precedenti) era fissato per il 16 marzo. La legge di conversione del decreto Mil-leproroghe ha, però, spostato in avanti questo termine, fino al 31 marzo.

Chi va oltre questo limite, però, non perde tutto. Non rispettando la scadenza, infatti, viene meno solo la possibilità di cedere l'annualità 2022 (da utilizzare nel 2023). L'alternativa è portarla in detrazione nella dichiarazione dei redditi, laddove ovviamente ci sia capienza fiscale. Le rate residue, invece, potranno essere cedute il prossimo anno.

A questa scadenza se ne somma un'altra, legata agli interventi agevolati con il super ecobonus. Per questi è previsto che, almeno cinque giorni feriali prima del termine del 31 marzo, sia presentata l'asseverazione relativa ai lavori realizzati sul portale dell'Enea. In questo modo, l'Agenzia per le nuove tecnologie e l'energia avrà tempo di trasmettere i dettagli degli interventi alle Entrate. Al momento della comunicazione delle opzioni di cessione e sconto, così, si potranno fare verifiche incrociate tra i dati delle

Entrate e quelli dell'Enea. Questa seconda tagliola scade venerdì, il 24 marzo. E, in queste ore, proprio a causa dei termini in scadenza, arrivano da parte degli utenti diverse segnalazioni di rallentamenti nel caricamento dei documenti sul portale.

Il problema di queste prossime scadenze è che, a causa del prolungato blocco del mercato, molti committenti e fornitori non hanno trovato acquirenti ai quali cedere i loro crediti. Senza un contratto firmato di cessione, al momento, non è possibile comunicare l'opzione. Quindi, di fatto, il termine di fine mese è per molti cittadini impossibile da rispettare. Con il rischio di vedere sfumare un anno di sconto fiscale.

Per risolvere questo problema, al-



Continua il pressing sulla soluzione Abi-Ance che passa dagli F24 Si studia la conversione dei crediti in titoli di Stato

lora, la commissione Finanze della Camera e il ministero dell'Economia stanno lavorando da diversi giorni su più fronti. Il primo è quello che dovrebbe consentire di comunicare l'opzione senza un contratto firmato, ma in presenza di una semplice istruttoria avviata. La novità dovrebbe entrare in un emendamento e, successivamente, in un comunicato che consentirà di bruciare i tempi, facendo diventare di fatto la modifica operativa da subito.

Il secondo fronte è amministrativo. A valle della modifica, infatti, sarà possibile cambiare anche le regole per la remissione in bonis, grazie a un'indicazione dell'agenzia dalle Entrate. Se, infatti, attualmente serve un contratto firmato entro il 31 marzo per accedere alla remissione, la riapertura dei termini con sanzione potrà scatta-

re anche in presenza di un semplice impegno. Chi non arriverà in tempo per fine mese, allora, potrà versare 250 euro e completare la procedura entro il prossimo 30 novembre.

Questo intreccio di scadenze così fitto si lega al calendario parlamentare, che appare altrettanto intricato. Domani dovrebbero partire le votazioni che, stando agli obiettivi di partenza, si chiuderanno entro giovedì. La settimana successiva, a partire da lunedì, il testo arriverà in Aula alla Camera per l'approvazione in prima lettura. A quel punto si passerà al Senato dove il testo approderà presumibilmente blindato. Il termine di conversione, comunque, è il 17 aprile: entro questa data, e probabilmente non molto prima, la legge di conversione arriverà in Gazzetta Ufficiale.

Sul tavolo, infine, resta la questione dello sblocco della cessione dei crediti: sono ore febbrili per provare a risolvere il rebus che, a poche ore dalle votazioni, appare ancora aperto. Dai parlamentari continua il pressing per ottenere il via libera alla proposta Abi-Ance, che prevede l'utilizzo di una quota degli F24 intermediati dalle banche per compensare crediti attualmente in pancia agli istituti, liberando così capacità fiscale. È un'ipotesi sulla quale il Mef ha già espresso la sua contrarietà; per questo si sta facendo largo la controproposta di consentire alle banche, solo per i nuovi acquisti, di trasformare i crediti in titoli di Stato, laddove non sia possibile compensarli. Anche se la sostenibilità, in termini di impatto sul debito, è tutta da valutare. Così resta anche una terza via: se non dovessero maturare modifiche normative, il Governo si affiderà alla moral suasion verso potenziali acquirenti che continua ad avanzare negli ultimi giorni.

—Gi.L.

—G.Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fondazione Bruno Visentini

**NEGLI APPALTI PUBBLICI
COMMITTENZA
CHIAMATA AL RISULTATO**

di **Dario Simeoli**

Le esigenze regolative della contrattazione pubblica sono essenzialmente due: mitigare i rischi di abuso degli "agenti" pubblici; emulare le dinamiche concorrenziali, facendo leva sull'antagonismo e sulla propensione dei privati all'efficienza, di modo che le proposte economiche siano orientate a prezzi equi e convenienti.

Negli ultimi anni abbiamo assistito a uno stravolgimento delle predette finalità.

La prevenzione si è tradotta in un assetto normativo pletorico e minuto, ispessito da una coltre di fonti secondarie, distante dalla negoziazione competitiva e orientato all'abbattimento della discrezionalità (in Italia, il ricorso a procedure flessibili per i contratti "sopra soglia" è irrisorio).

La tutela della concorrenza è stata ispirata a una visione «iperformalistica» che, invece di promuovere una competizione sul merito, ha finito per sanzionare anche inadempimenti burocratici del tutto inidonei ad alterare le chance competitive dei concorrenti. La stessa giurisprudenza ha assecondato un contenzioso prettamente volto a "squalificare" i rivali.

Il legislatore, negli anni della crisi economica e pandemica, si è rifugiato nel diritto derogatorio delle amministrazioni «parallele», varando misure comportanti l'elisione del procedimento e del giusto processo. Il quadro normativo di settore ha finito per perdere così anche la sua organicità.

Nel contesto di una rinnovata stagione di interventismo pubblico, in cui la domanda pubblica viene concepita come strumento idoneo a stimolare l'innovazione del sistema produttivo, lo schema di Codice dei contratti elaborato dal Consiglio di Stato, trasmesso al Governo il 7 dicembre 2022, approvato in via preliminare dal Consiglio dei ministri, contiene positive novità.

Un significativo ribaltamento del paradigma regolativo consiste nell'aver finalmente delineato la fisionomia dell'interesse pubblico prioritario: il "risultato" diviene il criterio ordinante di tutti gli altri eterogenei profili funzionali con cui si è sovraccaricata la materia dei contratti pubblici (concorrenza, legalità, trasparenza, ambiente, tutele sociali).

In funzione del "risultato", si vuole stimolare l'esercizio di una committenza dinamica, basata sull'attitudine manageriale alla negoziazione (e non sull'applicazione meccanica di norme). Le procedure rigide cedono il passo alla flessibilità (del dialogo competitivo e della procedura competitiva con negoziazione) quando occorre realizzare operazioni complesse. Soprattutto, sul versante dei contratti di partenariato pubblico privato -

contraddistinti da lunga durata, incertezza e investimenti specifici talora irrecuperabili - gli obiettivi di semplificazione sono stati perseguiti con particolare determinazione.

Correttamente la finalità di controllo viene dosata con l'esigenza di adattabilità dei meccanismi di scelta del contraente, in quanto procedure inefficienti svalutano l'interesse pubblico tanto quanto gli atti di favoritismo.

Il nuovo impianto normativo si occupa però ancora troppo poco del contratto e dei connessi problemi di incompletezza. È sicuramente un errore, in quanto le criticità esecutive, derivanti dalle lacune della disciplina pattizia, vanificano i benefici della competizione per il mercato, con inevitabile incremento del costo delle prestazioni.

La valorizzazione della "buona" discrezionalità rischia di restare lettera morta. Senza un'attenta rimodulazione del sistema dei controlli, continueranno a proliferare condotte difensive e correlate perdite di efficienza del sistema. La definizione del concetto di colpa grave, rilevante ai fini della responsabilità amministrativo-contabile, che pure costituisce il massimo sforzo possibile (non vi erano criteri di delega), appare insufficiente.

Per superare la riluttanza degli amministratori a intraprendere progetti rischiosi, le fattispecie di illecito andrebbero meglio tipizzate, disancorate da una visione "attizia" e incentrate invece sulla verifica gestionale, lasciando spazio al criterio dell'insindacabilità nel merito delle scelte discrezionali (sul modello della *business judgment rule* in campo societario).

— Continua a pagina 44

Osservatorio Fondazione Bruno Visentini

Rubrica a cura di Giancarlo Montedoro

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE NOVITÀ
Spazio a una committenza dinamica, con attenzione alla negoziazione e a regole meno rigide

FONDAZIONE BRUNO VISENTINI

NEGLI APPALTI PRIORITARIO IL RISULTATO

di **Dario Simeoli**

—*Continua da pagina 40*

Lo schema di Codice persevera nella sovrapposizione giuridica tra disciplina delle aste e misure di prevenzione della corruzione, impostazione che ha spesso ispirato una concezione “radicale” della trasparenza soverchiante l’interesse al conseguimento del risultato pubblico perseguito.

Saranno poi determinanti i profili extra-normativi legati alla gestione: senza investimenti su competenze, qualificazione e riduzione delle stazioni appaltanti, digitalizzazione, è lecito dubitare del successo della riforma. La capacità amministrativa è, del resto, intaccata anche da fattori istituzionali, come la frammentazione delle competenze tra i livelli di governo e la “volatilità” dell’indirizzo politico, in ragione del continuo avvicinarsi di governi e maggioranze.

Da ultimo, il rilancio dell’attitudine a operare scelte tempestive e responsabili richiede, da parte della giurisprudenza amministrativa, l’abbandono di una concezione «vincolistica» del diritto amministrativo, in favore di percorsi ermeneutici orientati all’analisi delle conseguenze economiche e sistemiche delle decisioni.

Osservatorio Fondazione Visentini
Rubrica a cura di Giancarlo Montedoro

F RIPRODUZIONE RISERVATA

L'IMMOBILIARE

Case, picco nei prezzi “Ma tassi e vincoli Ue frenano il mercato”

di Rosaria Amato

ROMA – I prezzi delle case accelerano, soprattutto per quelle di nuove costruzioni, che godono anche degli effetti della direttiva sull'efficientamento energetico appena approvata dal Parlamento Europeo.

L'Istat rileva per il 2022 un aumento del 3,8%, con i prezzi delle abitazioni nuove che fanno registrare un più 6,1% e quelli delle abitazioni esistenti che crescono del 3,4%. Si tratta del terzo aumento annuo consecutivo, dopo l'1,9% del 2020 e il 2,5% del 2021, e anche dell'aumento maggiore da quando l'Istat pubblica questi dati, dal 2010. Ma si tratta anche di una tendenza che è destinata a rallentare, valutano le organizzazioni dei consumatori, per effetto del rialzo dei tassi d'interesse che scoraggia i nuovi mutui. Secondo l'Unione nazionale consumatori anzi il rialzo dei tassi deciso dalle Bce «produrrà una drastica riduzione dei volumi di compravendita». E in effetti nell'ultimo trimestre 2022 le compravendite frenano del 2,1%, rileva l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'A-

genzia delle Entrate.

Non solo: in realtà il rallentamento emerge anche dai prezzi: se si considera solo il quarto trimestre, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie rimane invariato rispetto al trimestre precedente, mentre aumenta del 2,8% nei confronti dello stesso periodo del 2021, leggermente in rallentamento rispetto al 2,9% nel terzo trimestre 2022.

Del resto anche gli aumenti dei prezzi, per quanto siano ai massimi degli ultimi 12 anni, non riescono a far tornare il mercato ai livelli degli anni precedenti. Infatti rispetto alla media del 2010 nel 2022 i prezzi delle abitazioni sono inferiori del 9,5%. Ancora una volta però il calo è dovuto esclusivamente alle abitazioni esistenti (meno 17,1%), mentre i prezzi di quelle nuove aumentano del 14,2%. Anche l'ultimo report della Federazione degli agenti immobiliari (Fiaib) sottolinea come nelle decisioni di acquisto pesi ormai moltissimo (per il 58% degli acquirenti) la classe energetica dell'edificio, attestata dall'Ape. Gli italiani, nonostante la ferma opposizione del governo alla direttiva sulle

case green, si stanno già spostando su case e appartamenti più efficienti, in vista dell'entrata in vigore delle norme Ue che fisseranno l'obbligo di raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e la D entro il 2033.

Anche perché i costi dell'efficientamento si presentano particolarmente onerosi: Silvi Costruzioni Edili calcola circa 60 mila euro a famiglia, per quel 62% di italiani proprietari di case in classe G e F, le classi energetiche più basse.

Nella media del 2022 la crescita dei prezzi è particolarmente sostenuta nel Nord, più contenuta nel Centro e nel Sud e Isole, dove però si registra, per le abitazioni nuove, la variazione tendenziale più alta del paese, del più 7,8%. Mentre se si guarda alle città è in testa Milano, con un aumento su base annua del 7,5%; seguono Roma e Torino. A Milano, sottolinea Assoutenti, sono sempre di meno le famiglie che possono permettersi l'acquisto di una casa: se si considera uno stipendio netto mensile di 1.800 euro, per acquistare una abitazione nel capoluogo lombardo servono oggi 16,8 anni di stipendio, contro i 10,7 anni di Roma e i 6,2 di Torino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

