

GL 0DUWHG u IHEEUDLR

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
8	Il Sole 24 Ore	20/02/2024	<i>Ecco le 21 lavorazioni del tavolo prezzi. Al lavoro sui pesi dei sei elementi di costo (F.Landolfi)</i>	3
32	Il Sole 24 Ore	20/02/2024	<i>Permessi di costruire e Scia, la durata si allunga di 30 mesi (G.Latour)</i>	5
Rubrica Fisco				
32	Il Sole 24 Ore	20/02/2024	<i>Bonus casa e condomini, comunicazione verso il rinvio al 31 marzo (G.Latour/G.Parente)</i>	6
32	Il Sole 24 Ore	20/02/2024	<i>Condominio da risarcire per i lavori non eseguiti (R.Dolce)</i>	7
1	Italia Oggi	20/02/2024	<i>I crediti edilizi al setaccio (C.Bartelli)</i>	8

Ecco le 21 lavorazioni del tavolo prezzi Al lavoro sui pesi dei sei elementi di costo

I costi dell'edilizia

Per i costruttori dell'Ance approccio positivo. Nuovo tavolo convocato l'11 marzo

Flavia Landolfi

ROMA

Dopo aver definito la cornice ora è la volta del quadro. Proseguono i lavori del tavolo aperto al Mit dal viceministro Rixi per definire le nuove regole di determinazione dei prezzi per i lavori, servizi e forniture.

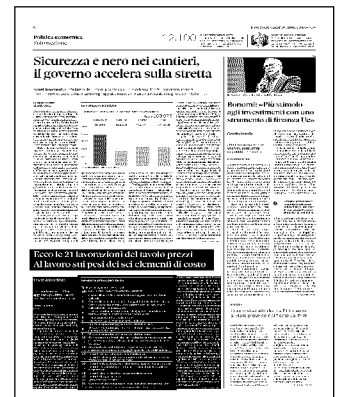
Dopo aver stilato le 21 lavorazioni utili per la definizione dei prezzi delle infrastrutture, adesso le imprese e le stazioni appaltanti, sotto la regia del ministero, sono alle prese sulla determinazione dei pesi degli elementi di costo: e dunque manodopera, mate-

riali, macchine e attrezzature, trasporto, energia e costi vari. Si prosegue dunque con il metodo francese e ora è la volta del peso che i sei elementi di costo avranno nella determinazione dei prezzi. Sono due i passaggi che il tavolo sta affrontando adesso: la descrizione un po' più dettagliata dei 21 indici e l'individuazione come vi dicevo dei pesi per le sei macro categorie di costo. Il tavolo poi procederà nell'esame della serie dei dati Istat da considerare per fare il calcolo materiale degli indici e seguirne l'evoluzione. Per i costruttori di Ance il lavoro del tavolo prezzi è molto positivo e si rileva che «al momento non stanno emergendo criticità su un tema così difficile come quello del caro materiali: si è raggiunto un sostanziale accordo di tutti sulle questioni generali lasciando al lavoro del tavolo l'individuazione degli elementi più tecnici». Per il settore dei lavori la prossima convocazione è fissata per l'11 marzo.

Molto più corposo il numero degli indici per i servizi e le forniture: al mo-

mento in tutto ne sono state individuate 470. Legacoop ha depositato ieri due proposte distinte, una per le pulizie e l'altra per la ristorazione. Su quest'ultimo fronte le coop chiedono di applicare un modello analogo a quello individuato per le costruzioni. E puntano a quantificare le voci di costo per il 45% di manodopera e materie prime alimentari e del 10% per i costi vari. Per i servizi di pulizia invece si chiede un'incidenza dell'80% della manodopera e del 20% per i costi vari. Soddisfatta anche Legacoop. «È molto positiva - dicono - l'intenzione di dare, in tempi rapidi, indicazioni chiare agli operatori del settore sulle modalità di applicazione delle revisione prezzi». E sui servizi «è fondamentale trovare soluzioni ad hoc per settori con maggiori particolarità, come abbiamo proposto per i servizi di pulizia e per i servizi di ristorazione collettiva, chiedendo che venga creato un indice che fotografi in modo realistico l'andamento dei costi e mantenga nel tempo l'equilibrio dei contratti»

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Revisione prezzi per i lavori

Tipologie omogenee di lavorazioni

COD. T.O.L.	DESCRIZIONE TIPOLOGIA OMOGENEA DI LAVORAZIONI*
1	Opere edili su edifici e manufatti non soggetti a tutela dei beni culturali
2	Opere edili su edifici e manufatti soggetti a tutela dei beni culturali
3	Scavi archeologici, restauri specialistici di beni del patrimonio culturale e di interesse storico
4	Lavori di movimento terra, demolizioni, opere di protezione ambientale, ingegneria naturalistica e opere a verde
5	Manutenzioni di infrastrutture viarie
6	Pavimentazioni in conglomerato bituminoso
7	Strutture, opere di ingegneria e manufatti in acciaio
8	Strutture, opere di ingegneria e manufatti in calcestruzzo armato, anche prefabbricato
9	Strutture, opere di ingegneria e manufatti in legno
10	Gallerie e opere d'arte nel sottosuolo realizzate con metodo tradizionale
11	Gallerie e opere d'arte nel sottosuolo realizzate con metodo meccanizzato
12	Acquedotti, Gasdotti, Opere di irrigazione e di evacuazione
13	Opere marittime e lavori di dragaggio, opere fluviali e di difesa idraulica
14	Impianti per la produzione di energia elettrica
15	Impianti elettrici, per la trasformazione e distribuzione alta e media tensione e di illuminazione pubblica
16	Impianti elettrici, tecnologici, di telecomunicazioni e antintrusione
17	Impianti meccanici, termici, di condizionamento, idrico sanitari e trasportatori
18	Impianti idraulici, di potabilizzazione e depurazione
19	Impianti di segnalamento
20	Armamento ferroviario
21	Opere di fondazione speciale, indagini geologiche e geotecniche

(*) Le Tol sono da applicare per quanto non riconducibile a Tol specifiche

Permessi di costruire e Scia, la durata si allunga di 30 mesi

Edilizia

Il decreto Energia allunga i termini per le pratiche presentate fino al 30 giugno

Giuseppe Latour

Sei mesi di tempo in più per Scia e permessi di costruire. La legge di conversione del decreto Energia (Dl n. 181/2023) allunga i termini dei titoli edilizi per lavori in corso o ancora da avviare. I termini ordinari di inizio e fine lavori relativi a pratiche presentate fino al 30 giugno del 2024 incassano, infatti, la proroga di 30 mesi e non più di due anni, come era nella vecchia versione della norma.

Questo intervento di spostamento dei termini, contenuto nella sua versione originaria nel decreto legge 21/2022, aveva sin dall'inizio l'obiettivo di sostenere il settore delle costruzioni nelle difficoltà legate all'approvvigionamento dei materiali e agli incrementi eccezionali dei loro prezzi. A partire dal 21 maggio del 2022, allora, venivano prorogati di un anno i termini di inizio e fine lavori di Scia e permessi di costruire formati fino al 31 dicembre del 2022.

Il Milleproroghe di fine 2022 (decreto legge n. 198/2022) ha spostato il termine in avanti di un anno, coinvolgendo in questo modo i permessi rilasciati fino alla fine del 2023. E, in più, allungando la loro vita di un arco temporale ancora più lungo: non più un anno extra, come nella prece-

dente versione del provvedimento, ma due anni di durata in più.

Ora con il decreto Energia appena entrato in vigore si va ancora oltre e si applica un altro tassello ai rinvii di questa norma. I termini di inizio e fine lavori vengono allungati, con questo altro intervento, di 30 mesi complessivi. E questo periodo bonus riguarderà i permessi di costruire rilasciati o formati fino al 30 giugno del 2024. Queste regole si applicano, allo stesso modo, anche a Scia, convenzioni di lottizzazione e autorizzazioni paesaggistiche. I problemi dei ritardi nell'approvvigionamento dei materiali e le tensioni sui prezzi, insomma, sono rimasti e, anzi, si sono aggravati, visto che l'intervento originario è stato oggetto di due ulteriori allungamenti di termini.

Questa proroga - che potrà riguardare anche i titoli già prorogati in passato e che allunga di fatto il termine ordinario - non è però automatica. È, infatti, necessario che il soggetto interessato ad attivare questo allungamento effettui una comunicazione al Comune, nella quale esprime la volontà di avvalersi del rinvio per un determinato titolo edilizio. Andranno, poi, verificate alcune condizioni di applicabilità, come il fatto che i termini di inizio e fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione e il fatto che il titolo abilitativo non contrasti con strumenti urbanistici e provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Sul punto le norme regionali saranno obbligate ad adeguarsi alle prescrizioni nazionali.



Bonus casa e condomini, comunicazione verso il rinvio al 31 marzo

Adempimenti

No a duplicazioni per i dati sullo sconto in fattura
Cndcec: sanzioni da rivedere

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Comunicazione dei bonus per i lavori in condominio destinati alla dichiarazione precompilata verso la proroga al 31 marzo (in realtà la scadenza cade di domenica e lunedì 1° aprile è festivo e quindi slitterebbe automaticamente al 2 aprile). È l'ipotesi sul tavolo dell'agenzia delle Entrate dopo le sollecitazioni arrivate in particolar modo dal Consiglio nazionale dei commercialisti. La possibilità di concedere due settimane in più di tempo rispetto al termine attualmente fissato al 16 marzo (anche in questo caso si slitterebbe al successivo lunedì 18 marzo) potrebbe, però, accompagnarsi anche a un'ulteriore semplificazione: sganciare dalla comunicazione le ipotesi in cui il condominio ha optato per la cessione del credito integrale, che sono comunque oggetto di un'altra separata comunicazione alle Entrate (anch'essa in scadenza il 31 marzo).

Sono già in corso le riflessioni su come "alleggerire" l'adempimento ed escludere le spese di cui si può evitare la trasmissione. Una doppia modifica (il termine e il contenuto dell'invio) destinati, considerati i tempi stretti, ad arrivare attraverso un provvedimento amministrativo.

Del resto, va comunque garantito il flusso di dati per completare il "pacchetto" delle informazioni da garantire per il 730 precompilato che sarà a disposizione dal 30 aprile.

Proprio alla luce delle interlocuzioni in corso con l'Agenzia, l'informativa firmata dal presidente del Consiglio nazionale dei commercialisti (Cndcec), Elbano de Nuccio invita «gli iscritti ad attendere qualche giorno nella relativa predisposizione in quanto è più che probabile che in tempi celeri l'Agenzia, oltre a differire il termine per l'invio, individui le casistiche relative alle spese per interventi che, essendo state oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura, possono non essere trasmesse».

Ma non è l'unico fronte aperto sull'invio dei dati per la precompilata. Come spiega al Sole 24 Ore, il consigliere delegato alla fiscalità del Cndcec Salvatore Regalbuto «è necessario intervenire per riportare nell'alveo della proporzionalità le sanzioni applicabili e per questo abbiamo avanzato una nostra proposta emendativa». Del resto, come ricorda l'informativa di de Nuccio, attualmente in caso di omessa, tardiva o errata trasmissione dei dati relativi alle spese sanitarie o delle altre spese che danno diritto a deduzioni o detrazioni, la sanzione applicabile è pari a 100 euro per ogni comunicazione, con un massimo di 50mila euro. Se, invece, la comunicazione è correttamente trasmessa entro sessanta giorni dalla scadenza prevista, la sanzione è ridotta a un terzo con un massimo di 20mila euro. Su questo punto occorre una modifica normativa.



Condominio da risarcire per i lavori non eseguiti

Bonus facciate

L'appaltatore deve ripagare il condominio per la perdita del bonus

Rosario Dolce

Affronta le problematiche della risoluzione negoziale dei contratti d'appalto delle opere di rifacimento delle facciate condominiali, che hanno costituito base giuridica per l'accesso al bonus facciate al 90% per gli anni 2020-2021, del 60% per il 2022, la sentenza del Tribunale di Roma 21607 depositata il 13 febbraio scorso.

L'elemento interessante che emerge è la responsabilità delle imprese edili cui il condominio aveva in qualche modo teso la mano, avendo interesse alla conclusione dei lavori, conclusione resa difficoltosa dalle novità normative sopravvenute.

Il Tribunale di Roma ha inteso

accogliere la richiesta di risarcimento del danno al condominio, pur precisando di essere ben conscio delle difficoltà che le modifiche apportate dal decreto Sostegni ter all'articolo 121 del Dl 34/2020, rendendo più difficile il ricorso alla cessione del credito e allo sconto in fattura, hanno creato alle imprese edili.

Tuttavia il contratto di appalto - scrivono i giudici - era stato stipulato concordemente sul presupposto tacito e comune della scontabilità delle detrazioni fiscali, poi venute meno. Il condominio aveva tenuto conto di ciò deliberando l'attribuzione all'impresa di un prestito ponte per consentirle l'avvio dei lavori. L'impresa non aveva dato riscontro all'offerta, né in sede di giudizio aveva addotto delle valide motivazioni per il suo diniego.

Pertanto la risoluzione del contratto per inadempimento appare al Tribunale fondata. I giudici precisano che «non essendo mai stata ultimata la ristrutturazione della facciata, che dava diritto al beneficio invocato, la stessa insorgenza del diritto

risulta frustrata; e poiché tale frustrazione è in gran parte addebitabile alla colpevole inadempienza dell'appaltatore, deve essere da questi risarcita la chance (indubbiamente elevatissima) che l'attore avrebbe potuto usufruire di tale bonus qualora l'appaltatore (utilizzando il prestito ponte) avesse ultimato tempestivamente i lavori in modo da consentire al condominio attore la maturazione del diritto al cospicuo vantaggio fiscale».

Ai fini della quantificazione del danno subito il condominio non otteneva però l'intero importo per tre motivi: non aveva dimostrato di possedere integralmente i requisiti per poter usufruire del bonus facciate, né aveva fatto valere il suo diritto contrattualmente sancito di rivolgersi ad altra ditta del gruppo per l'adempimento e neppure aveva considerato l'alternativa di ricorrere a un altro tipo di agevolazione all'epoca dei fatti fruibile.

Il tribunale ha riconosciuto perciò il diritto al risarcimento in ragione di una percentuale equa individuata nel 70% del bonus astrattamente dovuto.

Nel 2022 le cessioni dei crediti si erano complicate ma l'impresa ha rifiutato un prestito ponte



I crediti edilizi al setaccio

L'82% degli invii alla piattaforma sarà monitorato nel 2024. Nove milioni di lettere di compliance in tre anni. Indicatori specifici per monitorare adesioni al concordato

Controlli a tappeto sulle comunicazioni delle cessioni dei crediti edilizi, l'82% degli invii alla piattaforma sarà preventivamente monitorato nel 2024. Nove milioni di lettere di compliance in tre anni. Indicatori specifici per monitorare le adesioni al nuovo concordato preventivo. Avvio dell'interpello telematico. Sono le indicazioni che fornisce l'Agenzia delle entrate nell'annuale Piano che ItaliaOggi è in grado di anticipare.

Bartelli a pag. 27

DI CRISTINA BARTELLI

Controlli a tappeto sulle comunicazioni delle cessioni dei crediti edilizi, l'82% degli invii alla piattaforma sarà preventivamente monitorato nel 2024. Nove milioni di lettere di compliance in tre anni. Indicatori specifici per monitorare le adesioni al nuovo concordato preventivo biennale. Avvio dell'interpello telematico. E potenziamento della modalità facilitata di compilazione della precompilata. Sono queste alcune delle indicazioni che fornisce l'Agenzia delle entrate nell'annuale Piano che sarà presentato ai sindacati e che ItaliaOggi è in grado di anticipare. Il Piano 2024-2026 dell'Agenzia prevede quattro aree strategiche: Servizi-Compliance; Prevenzione; Contrasto, Controlli; Risorse. L'Agenzia guidata da Ernesto M. Ruffini scaramanticamente quest'anno indica in molte voci una quantificazione a consuntivo delle attività.

Precompilata al test del linguaggio colloquiale e intuitivo. Per quanto riguarda la precompilata, l'Agenzia insiste nel considerare la dichiarazio-

ne lo strumento di maggiore efficacia a disposizione dei contribuenti. "Per tale ragione" annuncia l'Agenzia, "continuerà a essere oggetto di costanti miglioramenti ed estensioni, in un percorso di progressiva facilitazione dell'adempimento dichiarativo attraverso una modalità di compilazione guidata e assistita e dal 2024 verrà messa a disposizione dei titolari di redditi diversi dal reddito da lavoro dipendente o pensione". Si intende compiere un ulteriore passo per la semplificazione dell'adempimento dichiarativo dei titolari di redditi di lavoro dipendente e pensione, mettendo loro a disposizione un applicativo web che dia un quadro delle componenti di determinazione dell'imposta più intuitivo e naturale, con, spiega l'Agenzia, "l'utilizzo di una terminologia colloquiale e di uso comune, senza la necessità che il contribuente ricorra alla consultazione delle istruzioni per la compilazione del modello dichiarativo".

Interpello telematico. L'Agenzia è impegnata nel progetto per la realizzazione dell'interpello telematico per la cui ultimazione è necessario, precisa l'Agenzia, attendere l'attuazio-

ne della legge delega per la riforma fiscale. Attenzione puntata anche alla procedura degli interpellati sui nuovi investimenti, con i quali gli investitori italiani e stranieri che intendono effettuare importanti investimenti in Italia con rilevanti ricadute occupazionali, possono rivolgersi all'Agenzia per individuare con certezza il trattamento fiscale applicabile al piano aziendale relativo all'investimento stesso. L'Agenzia misurerà anche l'ammontare del gettito atteso in ciascun anno del triennio a seguito dei nuovi investimenti che saranno realizzati in esito alla positiva conclusione dell'interpello. L'indicatore strategico per la riduzione del tax gap è relativo al numero di comunicazioni inviate nell'anno, gli indicatori istituzionali sono relativi alla percentuale di falsi positivi rispetto al numero di comunicazioni inviate nell'anno. L'Agenzia punta a inviare nel triennio oltre tre milioni di comunicazioni, riducendo il numero di falsi positivi del 5%.

Monitoraggio del concordato preventivo biennale. L'Agenzia prevede di monitorare il nuovo istituto del concordato preventivo biennale attraverso

un indicatore che misura il "Numero delle proposte di concordato preventivo biennale elaborate dall'Agenzia". L'Agenzia non si spinge a fare previsioni rinviando a consuntivo il dato sulla gestione delle istanze trattate.

Antifrode, l'82% delle comunicazioni sui crediti edilizi saranno controllate. Da quest'anno l'obiettivo posto è di vagliare l'82% del valore delle comunicazioni di cessione di credito e comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura analizzate e verificate preventivamente dall'Agenzia rispetto al valore complessivo delle comunicazioni di cessione di credito e comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura trasmesse nell'anno di riferimento dai contribuenti in relazione ai diversi crediti agevolativi cedibili in base alla disciplina giuridica che regola le agevolazioni.

Tale indicatore monitora il contrasto, sulla base di specifiche analisi del rischio, agli indebiti utilizzi della cessione del credito e dello sconto in fattura, riferiti alle diverse agevolazioni introdotte sul fronte immobiliare. Gli indicatori di rischio utilizzati arriveranno a 14 nel triennio.

© Riproduzione riservata

L'obiettivo è nel Piano triennale dell'Agenzia delle entrate. Riflettori sul concordato

I crediti edilizi al setaccio

L'82% delle comunicazioni al Fisco sarà analizzato