

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

01 Mag 2019

DI Crescita in Gazzetta, dai micro-cantieri dei comuni ai nuovi bonus per l'edilizia privata: tutte le misure

Massimo Frontera e Mauro Salerno

Il governo ha rifinanziato con 100 milioni il fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. La disposizione si legge all'articolo 19 del decreto Crescita. Il finanziamento di 100 milioni è a valere sull'annualità 2019. Lo stesso articolo del decreto Crescita prevede che per ogni finanziamento concesso deve essere accantonata una somma pari all'8% dell'importo garantito «a copertura del rischio».

Cinquecento milioni per i lavori dei piccoli Comuni

Nel provvedimento ci sono anche altre misure di rilievo. A cominciare dai 500 milioni di euro da spendere entro ottobre, con fondi da assegnare nel giro di poche settimane. Sono i nuovi micro-finanziamenti per gli eco-cantieri (miglioramento energetico, sviluppo sostenibile, illuminazione, adeguamento e messa in sicurezza delle scuole) dei piccoli comuni che vengono messi a disposizione con il decreto Crescita. I finanziamenti, proporzionati alla popolazione residente, arriveranno in due tranches: una prima quota a titolo di anticipazione e il saldo a conclusione dei lavori. Sette le fasce di importo previste dal decreto in base alla popolazione residente «al primo gennaio 2018». Si andrà da un minimo di 50mila euro per i Comuni fino a 5mila abitanti ad un massimo di 250mila euro per quelli oltre i 250mila abitanti. Ogni singola amministrazione, potrà finanziare una o più opere pubbliche a condizione che esse non abbiano già ottenuto finanziamenti e si tratti di cantieri aggiuntivi rispetto ai lavori già programmati. Il contributo sarà corrisposto in due quote di pari importo.

Incentivi fiscali alla rigenerazione urbana

Confermata nel testo finale la tassazione agevolata fino al 2021 per le imposte di registro, ipotecarie e catastali (saranno in misura fissa: 200 euro ciascuna, per un importo complessivo di 600 euro) relative ai trasferimenti di fabbricati, acquisiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla loro demolizione e ricostruzione in chiave energetica e antisismica. Attualmente l'imposta di registro grava per il 9% sul valore dell'immobile. Quindi il bonus è di sicuro appeal. E fa il paio con la norma prevista dal decreto Sblocca-cantieri che agevola questo tipo di operazioni dal punto di vista delle regole urbanistiche che fino a ora hanno reso anti-economiche questo tipo di operazioni. In caso di mancato rispetto dei tempi di vendita i costruttori dovranno pagare per intero le imposte maggiorate da una sanzione del 30 per cento.

Demolizioni e ricostruzioni con sismabonus anche nei comuni a basso rischio

Ok anche all'estensione del sismabonus nei comuni a basso rischio sismico. Almeno per quanto riguarda gli incentivi riconosciuti a chi acquista unità immobiliari all'interno di edifici demoliti e

ricostruiti dalle imprese. Il provvedimento estende l'applicazione degli sconti fiscali per il miglioramento sismico dei fabbricati (fino all'85% della spesa entro un tetto di 96mila euro) oltre al zona 1 di massima pericolosità sismica che comprende solo 708 comuni. L'estensione permetterà di far ricorso agli incentivi anche nelle zone 2 (2.345 comuni) e 3 (1.560 comuni) lasciando fuori soltanto i 3.488 comuni compresi nella zona 4, quella a più basso indice di pericolosità sismica.

Ingegneri e architetti nei Provveditorati

Tra le misure previste nel decreto Crescita c'è anche il potenziamento del Provveditorati per le opere pubbliche. Le assunzioni riguarderanno cento unità di personale ad alta professionalità (ingegneri e architetti) e saranno definite attraverso un concorso. I nuovi assunti dovrebbero servire anche a sbloccare la centrale di progettazione che il Governo intende mettere a servizio degli enti locali in modo da facilitare la messa a punto di progetti di opere pubbliche e accelerare sugli investimenti.

Pagamenti tra imprese

Dopo aver agito sul codice appalti con la Legge europea (riducendo a sette giorni i tempi di emissione dei certificati di pagamento) il Governo prova a mettere in campo un'altra misura per ridurre i tempi di pagamento. Questa volta si interviene nel campo dei rapporti tra le imprese stabilendo che «dall'esercizio 2019» le imprese dovranno dare conto nel bilancio sociale dei tempi di pagamento medi, evidenziando anche «i ritardi medi tra i termini pattuiti e quelli effettivamente praticati».

Credito di imposta sull'eco- sisma-bonus

Nel provvedimento c'è anche un via libera al trasferimento del credito d'imposta al fornitore dei lavori, tramite applicazione dello sconto alla pari, anche per la detrazione Irpef o Ires del 50% sulle misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive e per quella del 70% sulle misure antisismiche da cui derivi una riduzione del rischio sismico di una classe di rischio, o dell'80% con una riduzione di due classi, in precedenza escluse dalla cessione. La nuova modalità di cessione - indicata all'articolo 10 - promette di risolvere il problema del bonifico parlante del 100% della spesa dell'intervento, in quanto l'amministratore di condominio dovrebbe fare il pagamento solo della parte di spesa non corrispondente al credito ceduto.

Rigenerazione urbana

Con la norma prevista all'articolo 7 viene poi concessa sino a tutto il 2021 la «misura fissa» delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (600 euro in tutto) per le cessioni di interi fabbricati a imprese di costruzione o ristrutturazione che, entro i successivi dieci anni, li demoliscano e ricostruiscano (anche con variazione volumetrica se permessa). Stesso bonus per la rivendita.

IL TESTO DEL DECRETO CRESCITA BOLLINATO PRONTO PER LA GAZZETTA