

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

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

28 Giu 2019

DI Crescita, sì definitivo del Senato: dalle scuole al fondo salva-opere tutte le novità per le costruzioni

Massimo Frontera

Via libera definitivo del Senato al decreto crescita: la fiducia è stata approvata con 158 sì, 104 no e 15 astenuti. Per il provvedimento si apre la fase dei provvedimenti attuativi. Tra le misure subito operative c'è il primo taglio sull'Imu pagata su capannoni e immobili strumentali.

Tra le numerose misure di interesse delle imprese, ce ne sono alcune molto importanti per quelle che operano nell'edilizia, in particolare nell'edilizia privata. Ecco le dieci novità di maggiore impatto sul settore delle costruzioni, anche se in alcuni casi - tariffe Inail e deduzione Imu - l'effetto è differito al 2023.

1 - Valorizzazioni edilizie

Per le imprese che operano nell'edilizia privata, l'articolo 7 del DI Crescita contiene una delle misure di maggior rilievo per l'edilizia. La norma introduce, fino al 31 dicembre 2021, un regime fiscale agevolato per i fabbricati che vengono acquistati dalle imprese, valorizzati e ceduti sul mercato entro dieci anni (dall'acquisto). Più esattamente, invece dell'imposta ordinaria sui trasferimenti immobiliari (9%), viene introdotta una imposta ipocatastale fissa di 200 euro. L'agevolazione è condizionata all'esecuzione di interventi di valorizzazione - demolizione e ricostruzione, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia - condotti nel rispetto della normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica nZeb, A o B. L'agevolazione, inoltre, si applica anche alle operazioni esenti da Iva. Nel corso dell'intervento è consentito anche l'ampliamento del fabbricato originario, se ammesso dalle norme urbanistiche. L'agevolazione viene mantenuta anche se la vendita avviene per singole unità immobiliari e comunque a patto di aver venduto almeno il 75 % del volume del nuovo fabbricato. In caso contrario, scattano le imposte ordinarie, più una sanzione del 30% più gli interessi di mora.

2 - «Magazzino» delle imprese/1. Esenzione Tasi dal 2022

Un'altra importante novità è l'esenzione della Tasi sugli immobili delle imprese destinati alla vendita. Anche in questo caso, come la misura che riguarda la riduzione delle tariffe Inail (si veda oltre), la novità non ha un impatto immediato, ma decorre dal 1 gennaio 2022. L'agevolazione è condizionata al fatto che l'immobile non sia né venduto né affittato in qualsiasi modo.

3 - «Magazzino» delle imprese/2. Deduzione totale Imu dal 2023

Novità positive per le imprese anche per quanto riguarda l'imposta municipale sugli immobili a carico degli immobili delle imprese destinati alla vendita. Il DI Crescita, coerentemente con la progressiva deducibilità dell'imposta su questo tipo di beni, sancisce la totale deducibilità

dell'Imu a partire dal 2023 ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni.

4 - Si amplia il Sismabonus sull'acquisto di case

Viene estesa anche alle zone di rischio sismico 2 e 3 l'agevolazione del cosiddetto "sismabonus acquisti", che riconosce una detrazione del 75%-85% (a seconda, rispettivamente, se il miglioramento sismico conseguito è di una classe o di due classi) agli acquirenti di immobili acquistati dalle imprese, sottoposti a interventi di miglioramento sismico, e venduti entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori. Sono ammessi all'agevolazione gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni volumetriche. L'agevolazione si applica a partire dal 1 gennaio 2017 e scade il 31 dicembre 2021. L'importo massimo di spesa è confermato a 96mila euro per singola unità immobiliare.

5 - Ecosismabonus. Utilizzo della detrazione come sconto sui lavori

Una ulteriore novità in tema di sgravi fiscali sugli interventi edilizi prevede che il titolare dello sgravio fiscale dell'eco-bonus o del sima-bonus possa scegliere di utilizzare la detrazione come uno sconto sull'importo dei lavori effettuati dall'impresa. La somma viene anticipata all'impresa diventando credito d'imposta (da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo). L'impresa a sua volta potrà cedere tale credito d'imposta (corrispondente allo sconto applicato al proprietario) ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Resta ovviamente confermata la non cedibilità a banche e intermediari finanziari.

6 - Edilizia scolastica, trattativa privata fino a 5,5 milioni di euro

In tema di appalti pubblici c'è la conferma del "blitz" sugli appalti per la messa in sicurezza di edifici di edilizia scolastica. Modificando il codice dei contratti, il DI Crescita introduce una speciale deroga - limitata temporalmente al periodo 2019-2021 - che consente di mandare in gara, con procedura negoziata, appalti di edilizia scolastica di importo fino a 5,5 milioni di euro circa (soglia comunitaria). Più esattamente, la norma prevede che comuni e province potranno mandare in gara gli appalti di edilizia scolastica (inclusi nella programmazione approvata dal Miur) avvalendosi di Consip (per i servizi) e di Invitalia (per i lavori). Se però questi due soggetti aggregatori non pubblicano i bandi entro 90 giorni dalla presentazione dei progetti definitivi da parte degli enti locali, questi ultimi potranno procedere alla gara, con procedura negoziata consultando almeno 15 operatori. I lavori potranno riguardare la messa in sicurezza degli edifici pubblici adibiti ad uso scolastico. La norma contiene inoltre un'altra misura - questa volta di portata generale - che consiste nell'obbligo per gli edifici scolastici pubblici, oggetto di interventi di messa in sicurezza a valere su finanziamenti e contributi statali, di mantenere la destinazione ad uso scolastico per almeno cinque anni dalla fine dei lavori.

7 - Torna il superammortamento

Il cosiddetto superammortamento (130%) sugli investimenti in nuovi beni strumentali da parte delle imprese viene riaperto a partire dal 1° aprile 2019. Rispetto alla precedente agevolazione, viene introdotto il tetto massimo fissato a 2,5 milioni di euro. L'agevolazione è rivolta a tutti i titolari di reddito d'impresa, agli artigiani e ai professionisti. Gli investimenti da assoggettare all'agevolazione devono essere stati fatti tra il 1° aprile 2019 e il 31 dicembre 2019. Tuttavia, sono assoggettabili all'agevolazione anche gli investimenti fatti entro il 30 giugno 2020, a patto che entro il 31 dicembre 2019, sia stato accettato l'ordine e sia stato pagato un acconto di almeno il 20% del valore dell'investimento. Restano esclusi dal superammortamento gli investimenti in veicoli e altri mezzi di trasporto.

8 - Riduzione delle tariffe Inail, dal 2023

La misura per la riduzione delle tariffe Inail a carico delle imprese andrà ad effetto solo a partire dal 2023. L'intervento del legislatore è stato principalmente di tipo finanziario, prevedendo lo stanziamento necessario a copertura (sia a causa delle minori entrate, sia a causa dei maggiori oneri da sostenere) graduale a partire dal 2023 e poi stabile dal 2031 in poi. Più esattamente, lo stanziamento è relativo al 2023 (630 milioni), 2024 (640 milioni), 2025 (650 milioni), 2026 (660 milioni), 2027 (671 milioni), 2028 (682 milioni), 2029 (693 milioni), 2030 (704 milioni) e dal 2031 in poi (con 715 milioni per anno).

9 - Il fondo di garanzia per le Pmi si allarga all'edilizia

Una delle modifiche di rilievo introdotte nel corso della discussione parlamentare riguarda la possibilità concessa alle imprese dell'edilizia di poter accedere alla Sezione speciale del Fondo di garanzia per le Pmi introdotto dal Dl Semplificazioni (n.135/2018). La garanzia si applica alle Pmi che hanno crediti con la Pa che sono in difficoltà nella restituzione di finanziamenti bancari. La garanzia copre un importo pari al massimo all'80% dell'esposizione alla data dell'11 febbraio 2019 e fino a un importo massimo di 2,5 milioni di euro. La garanzia è consentita anche alle imprese titolari di finanziamenti erogati da banche e altri intermediari finanziari, assistiti da garanzia ipotecaria di primo grado su beni immobili civili, commerciali e industriali, le cui posizioni creditizie, non coperte da altra garanzia pubblica, siano state classificate come «inadempienze probabili» entro la data dell'11 febbraio 2019 (secondo quanto risulta alla centrale rischi della Banca d'Italia).

10 Fondo salva-opere (e salva-imprese)

La versione definitiva del cosiddetto fondo "salva-opere" prevede un rientro fino al 70% dei crediti insoddisfatti di imprese sub-appaltatrici, sub-affidatarie e sub-fornitrici, in caso di fallimento dell'appaltatore o dell'affidatario dei lavori. Il fondo è alimentato da un contributo pari allo 0,5% del valore del ribasso offerto dall'aggiudicatario delle gare di appalti pubblici di lavori, e si applica a tutte le gare di lavori da 200mila euro in su e a tutte le gare di servizi da 100mila euro in su. La misura prevede che sia il Mit a erogare i fondi, sulla base della certificazione dei crediti insoddisfatti effettuata dalle amministrazioni aggiudicatarie su richiesta degli interessati. Per le somme versate dal Fondo, il ministero è surrogato nei diritti dei soggetti che hanno ricevuto il contributo nell'ambito della procedura concorsuale. Il meccanismo di funzionamento del fondo e le modalità di erogazione dovranno essere definite con un Dm attuativo interministeriale Infrastrutture-Economia entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione. In attesa dell'entrata a regime del meccanismo di alimentazione del Fondo, viene assegnata a quest'ultimo, una dote di 42,5 milioni di euro (suddivisa in due annualità) da destinare alla soddisfazione dei crediti maturati a seguito di procedure concorsuali avviate tra il 1° gennaio 2018 e la data di entrata in vigore della legge di conversione. Dal fondo salva opere sono esclusi gli appalti aggiudicati da enti locali (comuni, città metropolitane e province, anche autonome) e regioni. I versamenti vanno effettuati dalle amministrazioni aggiudicatrici o dal general contractor entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il versamento va fatto allo Stato, le somme vengono successivamente assegnate al F. Il committente o il general contractor, «svolte le opportune verifiche» certifica il credito. La certificazione viene poi trasmessa al Mit e costituisce la prova del credito nei confronti del Fondo. La certificazione è inopponibile alla massa dei creditori concorsuali.