

## **Analisi Decreto crescita – misure edilizie**

La Legge apporta notevoli modifiche ad istituti e misure previste per il rilancio dell'edilizia. In particolare per i proprietari di immobili da ristrutturare (soprattutto condomini) si semplifica di molto il sistema del Credito d'Imposta. In pratica l'impresa viene pagata in parte con il Credito d'Imposta. Si tratta del pagamento dal 50 al 75% a seconda dello specifico dell'intervento (Ristrutturazione, efficienza energetica e/o riduzione del rischio sismico).

Vi sono anche molte agevolazioni per le imprese (Esenzione TASI, tassazioni agevolate, imprese in difficoltà).

Per i Comuni sono previste aiuti per le dismissioni immobiliari, efficientamento energetico e recupero edifici scolastici, aiuti progettuali con la "Centrale di Progettazione". (vedi art. specifici di seguito)

### **Agevolazioni Condomini e proprietari alloggi**

#### **Articolo 8 - Sisma bonus**

Il Sisma Bonus viene esteso a tutte le zone a rischio, ovvero alle n. 1.2.3, si tratta di interventi di rafforzamento antisismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici anche all'acquirente delle unità immobiliari. Il Bonus può essere utilizzato con le medesime condizioni di cui all'art.10, ovvero direttamente come pagamento dell'impresa realizzatrice.

#### **Articolo 10 - Modifiche alla disciplina degli incentivi per gli interventi di efficienza energetica e rischio sismico**

Notevoli modifiche in questo articolo che semplifica di molto il sistema del Credito d'Imposta sia per i Condomini che per i proprietari degli immobili. In pratica l'impresa viene pagata in parte con il Credito d'Imposta. Si tratta del pagamento dal 50 al 75% a seconda dello specifico intervento (Ristrutturazione, efficienza energetica e/o riduzione del rischio sismico).

Tale contributo è recuperato dal fornitore sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità. Vengono esclusi successivi cessioni e l'intervento di intermediari o banche, ma l'impresa può cedere il Credito ai propri fornitori.

#### **Articolo 19 - Rifinanziamento del Fondo di garanzia per la prima casa**

Si tratta di agevolazioni bancarie. Si dispone di un rifinanziamento di 100 milioni di euro per l'anno 2019 del Fondo di garanzia per la prima casa. Viene altresì ridotta, dal 10 all'8%, la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.

## **Agevolazioni imprese**

### **Articolo 7 - Tassazione agevolata interventi su vecchi edifici**

L'articolo reca un regime di tassazione agevolata per incentivare gli interventi su vecchi edifici, allo scopo di conseguire classi energetiche elevate e nel rispetto delle norme antisismiche. Esso consiste nell'applicazione in misura fissa dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di detti beni (€200).

In particolare l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa rimane a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che entro i successivi dieci anni provvedono:

- la demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché agli interventi di ristrutturazione edilizia;
- all'alienazione degli stessi.
- conformità alla normativa antisismica e il conseguimento della classe energetica A, B o NZEB - Near Zero Energy Building.

La norma, al fine di favorire trasferimenti di fabbricati da sottoporre ad interventi di recupero, introduce un incentivo fiscale rispetto all'attuale regime: l'importo complessivo e fisso del trasferimento è di 600 euro in luogo dell'applicazione dell'imposta di registro dei trasferimenti immobiliari pari al 9% del valore dell'immobile dichiarato, più ipotecarie e catastali complessivamente pari a 100 euro.

### **Articolo 7-bis - Esenzione TASI per le imprese per gli immobili in vendita**

Esenzione dal pagamento del tributo per i servizi indivisibili (Tasi) i fabbricati costruiti e destinati alla vendita a decorrere dal 1° gennaio 2022. In particolare il comma 1 dispone che sono esentati dal pagamento della TASI i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

### **Articolo 7-ter - Estensione interventi agevolativi Fondo di garanzia imprese in difficoltà settore edile**

Specifiche condizioni di accesso alla Sezione speciale del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese istituita dall'articolo 1 del D.L. 135/2018. Si tratta delle PMI titolari di crediti certificati nei confronti delle pubbliche Amministrazioni e siano in difficoltà nella restituzione di finanziamenti già contratti con banche e intermediari finanziari.

## **Agevolazioni per i Comuni**

### **Articolo 25 - Dismissioni immobiliari enti territoriali**

Norma tecnica di facilitazione dei bilanci comunali. Si interviene sulle disposizioni della legge di bilancio per il 2019 (legge n. 145/2018) che hanno introdotto un Programma di dismissioni immobiliari. L'obiettivo delle modifiche è l'estensione agli enti territoriali del perimetro dei soggetti che possono contribuire al piano di cessione di immobili pubblici e l'allineamento della normativa alla giurisprudenza costituzionale secondo la quale gli introiti delle vendite immobiliari da parte degli enti territoriali non possono essere destinati per legge al fondo ammortamento titoli di Stato.

### **Articolo 26 - Agevolazioni a sostegno di progetti di ricerca e sviluppo per la riconversione dei processi produttivi nell'ambito dell'economia circolare**

Si dispone la concessione di finanziamenti agevolati e contributi diretti alle imprese e soprattutto ai centri di ricerca per i progetti di ricerca finalizzati ad un uso più efficiente e sostenibile delle risorse nell'ambito dell'economia circolare. I soggetti beneficiari possono presentare progetti anche congiuntamente tra loro o con organismi di ricerca.

### **Articolo 30 - Contributi ai comuni per interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile**

Si prevede l'assegnazione di contributi a favore dei comuni, per la realizzazione di progetti di efficientamento energetico e di sviluppo territoriale sostenibile, nel limite massimo di 500 milioni di euro per l'anno 2019 comunque commisurati alla popolazione dei comuni beneficiari.

I comuni beneficiari del contributo sono tenuti a iniziare l'esecuzione delle opere pubbliche entro il 31 ottobre 2019, a pena di decadenza automatica dall'assegnazione del contributo stesso. Più in dettaglio, la norma assegna:

- ai comuni con popolazione inferiore o uguale a 5.000 abitanti, un contributo pari a 50.000 euro;
- ai comuni con popolazione compresa tra 5.001 e 10.000 abitanti, un contributo pari a 70.000 euro;
- ai comuni con popolazione compresa tra 10.001 e 20.000 abitanti, un contributo pari a 90.000 euro;
- ai comuni con popolazione compresa tra 20.001 e 50.000 abitanti, un contributo pari a 130.000 euro;
- ai comuni con popolazione compresa tra 50.001 e 100.000 abitanti, un contributo pari a 170.000 euro;
- ai comuni con popolazione superiore compresa tra 100.001 e 250.000 abitanti, un contributo pari a 210.000 euro;
- ai comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti, un contributo pari a 250.000 euro.

Sono anche specificate le misure alle quali i contributi sono destinati. In particolare, si tratta di opere pubbliche in materia di:

- efficientamento energetico, ivi compresi interventi volti all'efficientamento dell'illuminazione pubblica, al risparmio energetico degli edifici di proprietà pubblica e di edilizia residenziale pubblica (come specificato nel corso dell'esame presso Camera dei deputati), nonché all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- sviluppo territoriale sostenibile, ivi compresi interventi in materia di mobilità sostenibile, nonché interventi per l'adeguamento e la messa in sicurezza di scuole, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Articolo 30-bis - Norme in materia di edilizia scolastica**

Si consente agli enti locali, beneficiari di finanziamenti statali per la messa in sicurezza degli edifici pubblici adibiti ad uso scolastico, relativi al triennio 2019-2021 e nell'ambito della programmazione triennale nazionale (articolo 10 del D.L. 104/2013), di avvalersi di Consip S.p.A. per gli acquisti di beni e servizi e di Invitalia S.p.A. per l'affidamento dei lavori di realizzazione.

La norma va in controtendenza alla legge "Sblocca Cantieri" che tende a liberalizzare l'affidamento degli appalti anche di progettazione. Comunque per questo settore specifico la norma di applicazione sembra essere proprio lo schema Consip.

Solo nel caso che le due centrali di committenza non pubblichino gli atti di gara entro 90 giorni dalla presentazione dei progetti definitivi da parte degli enti locali, è consentito agli stessi enti locali di avvalersi di una specifica procedura negoziata, con la consultazione di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, per l'affidamento di lavori sotto-soglia comunitaria. È previsto altresì l'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 dall'avvenuta ultimazione dei lavori.

#### **Articolo 47 - Alte professionalità esclusivamente tecniche per opere pubbliche, gare e contratti e disposizioni per la tutela dei crediti delle imprese sub-affidatarie, sub-appaltatrici e sub-fornitrici**

Si tratta della nuova "Centrale di progettazione" per la quale si autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ad assumere, a partire dal 1° dicembre 2019, 100 unità di personale, con contratto a tempo indeterminato, di alta specializzazione ed elevata professionalità, per efficientare e velocizzare lo svolgimento dei compiti dei Provveditorati interregionali alle opere pubbliche. Riguarda l'assunzione, come specificato nella Relazione illustrativa, del seguente personale (da inquadrare nel livello iniziale dell'Area III del comparto delle funzioni centrali):

- 80 unità di elevata professionalità tecnica, da individuare tra architetti, ingegneri, geologi e, come specificato nel corso dell'esame in Commissione, dottori agronomi e dottori forestali;
- 20 giuristi, esperti di gare e contratti pubblici.
- 20 giuristi, esperti di gare e contratti pubblici.

La definizione degli specifici requisiti del personale viene demandata ad apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da adottarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento.