

Rassegna Stampa

di Venerdì 19 novembre 2021



Centro Studi C.N.I.

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
20	Il Sole 24 Ore	19/11/2021	<i>Tunnel del Brennero, va a Webuild il maxi scavo della tratta in Austria (M.Morino)</i>	3
37	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Pnrr, assegnato l'87% dei fondi (A.Mascolini)</i>	4
38	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Nuove reti idriche per il Sud (M.Finali)</i>	5
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
5	Il Sole 24 Ore	19/11/2021	<i>Superbonus con Isee per tutti, 63 miliardi di lavori al costo di 43 (L.Serafini)</i>	6
37	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Limiti a stazioni appaltanti sui requisiti per Ati in gara</i>	8
37	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Presidenti degli ordini nel comitato opere</i>	9
Rubrica Fisco				
28	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Un modulo per ogni intervento (M.Betti)</i>	10
8	Italia Oggi	19/11/2021	<i>Int. a G.Tamburini: Il salasso del mercato della casa (C.Valentini)</i>	11

Tunnel del Brennero, va a Webuild il maxi scavo della tratta in Austria

Grandi opere

Appalto da 651 milioni di euro: salgono a 4 le tratte realizzate dal gruppo italiano

I lavori saranno avviati a gennaio 2022 e conclusi nell'estate del 2028

Marco Morino

Il gruppo Webuild (ex Salini-Impregilo) conquista un nuovo lotto costruttivo, il quarto della serie, del nuovo tunnel ferroviario del Brennero, un'opera mastodontica che vede impegnate Italia e Austria con il sostegno dell'Unione europea. Il lotto in questione, del valore complessivo di 651 milioni di euro, è sul versante austriaco dell'opera e riguarda una delle tratte più estese del progetto lato Austria: il collegamento Gola del Sill-Pfons, per una lunghezza di 14,5 chilometri. I lavori saranno avviati già a gennaio 2022 e si concluderanno nell'estate del 2028. Webuild, inclusa la controllata svizzera Csc Costruzioni, partecipa alla realizzazione del lotto Gola del Sill-Pfons in joint venture al

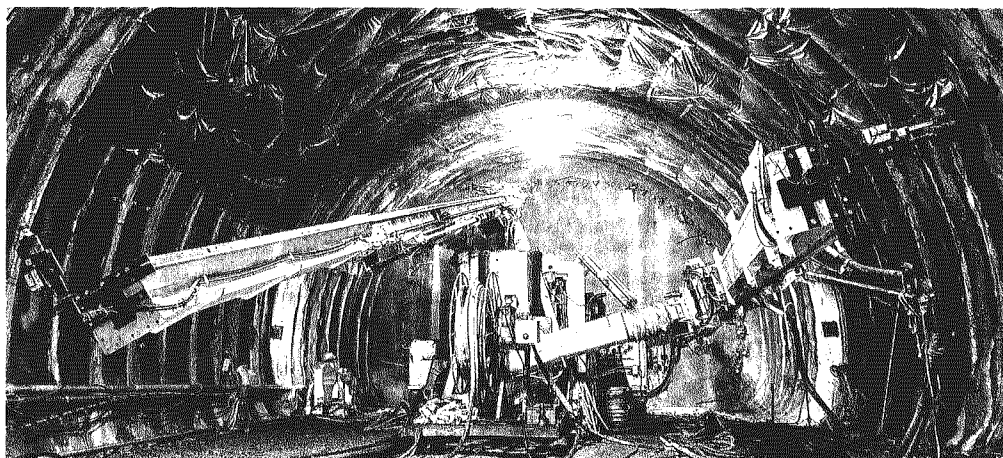
50% con la società svizzera Implenia. Il committente dei lavori è Bbt Se, società per azioni europea finalizzata alla realizzazione della maxi galleria ferroviaria tra Italia e Austria. Spiega una nota di Bbt: «La gara si è svolta a livello europeo secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa seguita da una rigorosa procedura di verifica. Nel frattempo, sono scaduti i termini di legge per l'eventuale impugnazione, quindi si è potuto procedere all'aggiudicazione definitiva dell'appalto».

Con questo contratto, che prevede l'impiego di 400 lavoratori diretti, Webuild rafforza la propria presenza nella costruzione della galleria di base del Brennero che, con i suoi 55 chilometri di lunghezza complessiva, sarà il tunnel ferroviario più lungo al mondo e uno dei più complessi per le condizioni orografiche. Webuild è attualmente già impegnata nella realizzazione dei lotti sottoattraversamento Isarco e Mules 2-3 e ha già completato un ulteriore lotto in Austria, il lotto Tulfes-Pfons, sempre per il committente Bbt. Inoltre, Webuild è coinvolta nella realizzazione delle tratte d'accesso sud alla galleria di base del Brennero, tra Fortezza e Ponte Gardena. Per lo scavo del nuovo lotto austriaco saranno impiegate 2 Tbm (Tunnel Boring Machine, le cosiddette talpe), tra le più sofisticate tecnolo-

gie per lo scavo meccanizzato, con diametro di scavo di oltre 10 metri. Le scelte progettuali adottate prevedono grande attenzione per la sostenibilità ambientale del progetto nelle fasi di esecuzione: la logistica di cantiere è stata studiata per ridurre i tempi di trasporto dei materiali e sono previsti interventi di riduzione delle polveri e dei rumori, così da contenere l'impatto sul territorio. Il nuovo tunnel ferroviario del Brennero, che avrà come sbocco Innsbruck in Austria e Fortezza in Italia, sarà al servizio sia del traffico passeggeri sia del traffico merci.

Ora la prossima sfida per Bbt è l'aggiudicazione del lotto Pfons-Brennero, dopo la risoluzione del contratto, avvenuta un anno fa, con l'impresa austriaca Porr. Il lotto Pfons-Brennero, uno dei tratti più difficili nell'area austriaca di progetto, è stato suddiviso in diversi nuovi lotti costruttivi: il tratto "Hochstegen H52" è stato rielaborato in coerenza con il nuovo piano degli affidamenti previsto dal programma lavori aggiornato per ottimizzare i tempi di costruzione. L'avvio dei lavori è previsto a breve. Le opere rimanenti tra Pfons e Brennero sono in fase di riprogettazione e il rispettivo bando di gara Pfons-Brennero verrà pubblicato all'inizio del 2022. Il completamento del tunnel è atteso per il 2030.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Tunnel sotto le Alpi. I lavori di scavo della galleria ferroviaria del Brennero che collegherà Fortezza (Italia) a Innsbruck (Austria)



Audizione del ministro Enrico Giovannini (MiMs) alla commissione bilancio della camera

Pnrr, assegnato l'87% dei fondi

Oltre 30 miliardi alle ferrovie: progetti pronti entro l'anno

Pagina a cura

DI ANDREA MASCOLINI

Abreve una piattaforma di monitoraggio per le opere del Pnrr di competenza del ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili (MiMs); assegnato l'86,7% delle risorse complessive (53,2 miliardi su 61,3); progetti ferroviari pronti a gennaio per le gare di lavori. Sono questi i punti principali toccati dal ministro Enrico Giovannini nel corso dell'audizione informale di questa settimana presso la commissione bilancio della camera dei deputati, audizioni informali, in videoconferenza, nell'ambito dell'esame del dl 152/2021, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose.

Il ministro ha annun-

ciato in primo luogo che sul fronte degli obiettivi da raggiungere «per il 2021 al ministero sono stati assegnati cinque traguardi e quattro per il 2022. Al momento per il 2021 ne abbiamo già raggiunti tre e già due per il 2022 e sono in preparazione gli atti amministrativi che daranno luogo a due riforme previste». Dopo avere rivendicato il ruolo centrale del suo dicastero nell'attuazione del piano italiano, dal punto di vista organizzativo interno il ministro ha spiegato ai parlamentari che si è optato per «una governance interna con un comitato che svolge una cabina di regia e indirizzo strategico, mentre sul fronte del monitoraggio

abbiamo fatto dei passi avanti importanti realizzando un portale molto innovativo».

Il ministro ha precisato che i 61,3 miliardi di euro del Pnrr e del piano complementare di competenza dei MiMs saranno tutti assegnati agli enti attuatori entro l'anno. Attualmente il riparto delle risorse, dopo gli accordi con le regioni e gli enti locali, riguarda 53,2 miliardi pari all'86,7% della cifra complessiva. Dal punto di vista delle ripartizioni, ha detto il ministro, «il 56% sono destinate al Sud e il 76% per la lotta al cambiamento climatico. Abbiamo operato con grande tempestività con gli enti locali per ripartire

quei fondi e, questa settimana avremo ulteriori accordi; arriveremo rapidamente al 90% ed entro l'anno assegneremo agli enti attuatori tutti i fondi».

Nel merito è stato ribadito che il punto di riferimento rimane l'allegato infrastrutture che descrive la lista delle opere prioritarie, la strategia sottesa alla definizione del Pnrr e le valutazioni di impatto a livello qualitativo. Giovannini ha anche chiarito che l'attuazione concreta avverrà in tempi rapidi perché l'elaborazione presentata attualmente è stata fatta in diversi mesi, dopo le diverse audizioni in commissione trasporti di camera e senato in cui sono stati illustrati la logica e l'elenco delle opere inserite nel Pnrr. In ogni caso, ha aggiunto il ministro, circa la metà degli interventi riguardano Rfi e i concessionari: «Rfi, con 34,4 miliardi, gli enti territoriali con 13 miliardi, gli enti concessionari

e società di gestione con 7,8 miliardi, l'Autorità di sistema portuale e così via».

Per quanto attiene le ferrovie «gli studi di fattibilità economica in attuazione del Pnrr sono attesi per gennaio, così da andare a gara e affidarli in breve tempo». Aiuteranno i diversi soggetti attuatori anche le procedure semplificate: «nel decreto 77», ha detto Giovannini, «sono previste molte semplificazioni per il Pnrr in particolare quelle per le 10 opere prioritarie con una procedura super rapida all'interno del Consiglio superiore dei lavori pubblici; per le altre opere, ci sono linee guida di semplificazione». A tale proposito è di questi giorni la notizia che è stato registrato ed è in via di pubblicazione il Dpcm che nomina i 29 esperti che dovranno approvare i progetti delle dieci infrastrutture ritenute prioritarie nel Pnrr.

— © Riproduzione riservata —

Speciale appalti

Tutti i venerdì una pagina
 nell'inserto Enti Locali
 e una sezione dedicata su
www.italiaoggi.it/specialeappalti



L'obiettivo del bando del Mims è ridurre le dispersioni e migliorare la qualità del servizio

Nuove reti idriche per il Sud

Stanziati 313 mln per rimettere in sesto le infrastrutture

DI MASSIMILIANO FINALI

Rimettere in efficienza le reti idriche delle regioni del Mezzogiorno è l'obiettivo di un nuovo bando da 313 milioni di euro emanato dal Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili guidato da Enrico Giovannini. Lo prevede l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la formulazione di proposte progettuali nell'ambito dell'asse IV «Riduzione delle perdite nelle reti di distribuzione dell'acqua, compresa la digitalizzazione e il monitoraggio delle reti» del programma operativo nazionale «Infrastrutture e reti» 2014-2020. Saranno finanziate proposte rivolte a ridurre le dispersioni idriche e a migliorare la qualità del servizio erogato ai cittadini, creando altresì le premesse per un avanzamento significativo della capacità di gestire in modo durevole il patrimonio delle infrastrutture idriche basato sulle migliori tecnologie disponibili, le migliori pratiche inter-

nazionali e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione Europea. Il bando interessa le regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia.

Beneficiari i gestori del servizio idrico

Possono beneficiare dei fondi i gestori affidatari del servizio idrico integrato operanti nell'ambito territoriale ottimale di pertinenza, selezionati ai sensi del d.lgs. 152/06 nel rispetto del principio di unicità della gestione, ovvero i soggetti salvaguardati che gestiscono il servizio idrico in base ad un affidamento assentito in conformità alla normativa pro tempore vigente e non dichiarato cessato ex lege, che abbiano sottoscritto la convenzione di affidamento con l'ente di governo d'ambito, e che abbiano adeguato la medesima sulla base della convenzione-tipo adottata dall'autorità.

I progetti ammissibili

L'ambito di intervento deve interessare una popolazione servita maggiore di 100 mila abitanti o deve coincidere con l'intero ambito o sub-ambito territoriale ottimale, nel caso

«gis» per procedere all'asset management dell'infrastruttura, nonché per l'installazione di strumenti intelligenti per la misura delle portate, delle pressioni, dei livelli dell'acqua nei serbatoi e degli altri parametri eventualmente critici per la qualità del servizio erogato identificati come parametri analitici dell'acqua.

Rientrano anche le attività di modellazione idraulica della rete, di installazione delle valvole di controllo delle pressioni per la riduzione delle perdite e di distrettualiz-

zazione delle reti e controllo attivo delle perdite. Il sostegno è rivolto inoltre alla prelocaizzazione delle perdite tramite metodi classici (acustici) e innovativi (radar, scansioni da satellite e/o aereo, etc.) e all'identificazione di tratti di re-

te da sostituire o riabilitare assistita dal modello idraulico e da strumenti di supporto alla decisione. Infine, sono ammissibili gli interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento e sostituzione di tratti di rete idrica, sulla base dei risultati delle attività precedentemente indicate. Possono beneficiare del finanziamento le spese previste nella richiesta presentata solo per interventi il cui inizio dei lavori è successivo alla pubblicazione dell'avviso; sono ammessi gli interventi per i quali è previsto il completamento delle attività entro il 31 dicembre 2023.

Contributo fino a 50 mln

Il contributo riconoscibile per ogni proposta ammessa a finanziamento è preferibilmente compreso nell'intervallo tra 10 milioni di euro e 50 milioni di euro. La proposta, corredata da tutta la documentazione richiesta, deve essere inviata entro il 23 dicembre 2021 all'indirizzo di posta certificata dg.prog-div2@pec.mit.gov.it.

© Riproduzione riservata



Enrico Giovannini

che la popolazione servita sia minore o uguale a 100 mila abitanti. Sono ammessi in particolare a finanziamento i progetti per il rilievo delle reti idriche e loro rappresentazione tramite



Superbonus con Isee per tutti, 63 miliardi di lavori al costo di 43

La proposta di Enel

Prorogando l'incentivo a cinque anni, spesa annua per lo Stato di circa 4 miliardi

Laura Serafini

Rendere strutturale un incentivo che ha dimostrato di funzionare come il Superbonus del 110% per almeno 5 anni potrebbe avere un costo netto medio per le casse dello Stato di circa 4 miliardi l'anno su un arco di 11 anni (contro 1 miliardo medio all'anno stanziato ora su 14 anni) a fronte di un potenziale di lavori eseguiti per 63 miliardi (presumendo una media di 13 miliardi l'anno come potrebbe chiudersi il 2021).

L'accorgimento per raggiungere questo risultato sarebbe l'adozione di soglie percentuali decrescenti in base a quattro fasce di reddito legate all'Isee, partendo dal 110% fino al 65 per cento, sia per i condomini che per le villette. Questo con l'obiettivo di introdurre uno strumento perequativo e attivare un meccanismo che possa calmierare la corsa dei prezzi, visto che l'utente parteciperebbe in parte alle spese. E al contempo fornire una forma più strutturale a questi incentivi per contribuire a dare il tempo necessario per fare controlli più approfonditi e limitare il rischio di frodi e di riciclaggio, come suggerisce del resto l'esperienza dell'Unità di informazione finanziaria (antiriciclaggio).

È questa la proposta avanzata da Enel, uno dei maggiori operatori attivi sul Superbonus 110, per dare alle imprese del settore una prospettiva di almeno un quinquennio. «Siamo soddisfatti della possibilità di una proroga - dice Andrea Scognamiglio, responsabile globale e-Home Enel X - . Restiamo convinti, però, che sarebbe necessario fare un passo in più: per

poter sviluppare un nuovo sistema produttivo, come in passato ad esempio è accaduto per il settore delle rinnovabili, risulta più efficace distribuire i fondi in un periodo temporale più lungo piuttosto che dare tanti soldi subito e poi chiudere i rubinetti. Per pianificare investimenti che diano effetti duraturi le imprese hanno bisogno di visibilità su un arco temporale di medio periodo. In questo caso, per ridurre l'impatto sulla finanza pubblica, si potrebbe pensare di introdurre un meccanismo perequativo che riduca i benefici per i più abbienti e mantenga gli attuali vantaggi per i redditi più bassi».

Il meccanismo ipotizzato prevede di modulare il bonus in base ad alcune soglie Isee; nel caso dei condomini sarebbe l'amministratore a ripartire la quota parte di spesa del condomino in base al reddito. Per dare corpo a quanto proposto, Enel ha elaborato alcune simulazioni per misurare gli effetti che un incentivo prolungato nel tempo potrebbe avere sull'economia e sulle finanze pubbliche. «Abbiamo provato a fare una simulazione con quattro fasce di reddito Isee all'interno delle quali calibrare l'incentivo - spiega il manager -. Per i redditi Isee inferiori ai 6 mila euro potrebbe restare al 110%, per scendere progressivamente fino al 65% per chi ha l'Isee sopra i 30 mila euro. Immaginando di prorogare il finanziamento attuale per sostenere un ritmo di 13 miliardi di lavori l'anno per 5 anni - tenendo conto del maggior fatturato generato, numero di persone al lavoro e l'emersione del nero - l'effetto nei primi 3-4 anni sarebbe un saldo cumulato per lo Stato addirittura positivo. Anni con saldo positivo che potrebbero quasi raddoppiare qualora il recupero del credito fiscale non fosse in 5 anni - come previsto dalla normativa attuale - ma in 10 anni. Dunque, rispetto a un ammontare di 70 miliardi di oneri complessivi per lo Stato (ai 63 miliardi di lavori va sommato il 10% ag-

giuntivo sul 100% da rimborsare), a parità di numero di interventi, le fasce Isee consentirebbero di ridurre l'esborso a 59 miliardi».

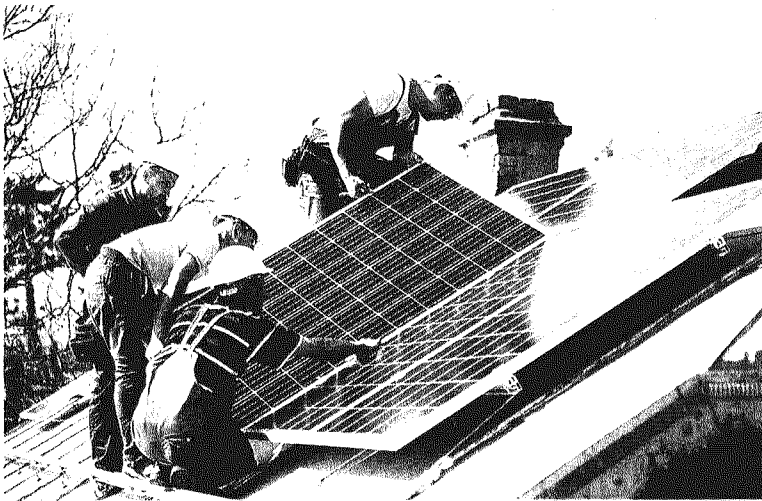
Una parte di questa spesa (16 miliardi), poi, sarebbe riassorbita dalle maggiori entrate fiscali e così via. «Questo meccanismo serve allo Stato per guadagnare tempo, consentire la crescita del settore in modo tale da rendere possibile generare un maggiore gettito», chiosa Scognamiglio. Per consentire allo Stato di ridurre ancora i circa 43 miliardi in 11 anni che rimarrebbero da rimborsare, si potrebbe attingere sia alla crescita futura ma anche ai proventi dell'emersione dell'economia sommersa, oggi calcolata nell'11,3% del Pil e pari a 203 miliardi. «Basterebbe recuperare annualmente circa il 2% di quest'importo per non gravare sulle casse dello Stato», la butta lì Scognamiglio. La simulazione parte dall'assunto che anche per il prossimo quinquennio verrà mantenuto il trend attuale di lavori pari a circa 70 mila immobili l'anno (elaborazione su report Enea di ottobre 2021). Ma i benefici non finiscono qui: il proseguimento dell'iniziativa per tutto il quinquennio potrebbe generare circa 120 mila posti di lavoro, un incremento annuo di circa l'1% del Pil, una rivalutazione del patrimonio immobiliare di 20 miliardi e una riduzione dei consumi di energia elettrica a regime di circa 8 Terawattora, tra consumi risparmiati con l'efficienza ed energia autoprodotta con i pannelli. «C'è un altro aspetto importante - dice Scognamiglio - Ci sono nuovi mercati che possiamo sviluppare: l'Italia vanta molti produttori di caldaie che offrono soluzioni all'avanguardia, mentre è più indietro sul mercato delle pompe di calore, che sono sistemi fondamentali per la transizione energetica. Se ne venisse incentivata l'installazione si porterebbero gli imprenditori a investire su questo prodotto e a creare un mercato europeo delle pompe di calore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Scognamiglio (EnelX):
ridurre la percentuale in
base al reddito. Serve far
crescere il settore e
ridurre l'onere pubblico**

ADOBESTOCK



Efficientamento energetico. In manovra il Superbonus 110% per le villette prorogato a tutto il 2022 solo con Isee fino a 25 mila euro



**ANDREA
SCOGNAMIGLIO**
Responsabile
globale
e-Home Enel X



159329

Limiti a stazioni appaltanti sui requisiti per Ati in gara

Nella definizione dei requisiti di partecipazione dei raggruppamenti temporanei la stazione appaltante deve evitare di fissarli in maniera discriminante o abnorme rispetto alle regole proprie del settore. Lo ha affermato la sentenza del Consiglio di Stato, quarta sezione, dell'11 novembre 2021 n. 7537. I giudici premettono che la disciplina dei raggruppamenti lasci ampio margine di discrezionalità alla stazione appaltante nella determinazione dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale e che i disciplinari di gara possono prevedere requisiti di capacità particolarmente rigorosi, rientrando nella discrezionalità dell'amministrazione giudicatrice di fissare requisiti di partecipazione ad una singola gara anche molto rigorosi e superiori a quelli previsti dalla legge. Pur tuttavia, ha chiarito il collegio di Palazzo Spada, la giurisprudenza amministrativa ha stabilito che l'esercizio di tale discrezionalità deve rispondere a criteri di proporzionalità e ragionevolezza, preservando la più ampia partecipazione alle procedure di affidamento e non restringendo la platea dei potenziali concorrenti. Tali criteri non devono, pertanto, essere discriminanti né abnormi rispetto alle regole proprie del settore. Il punto di equilibrio tra discrezionalità (nel fissare requisiti minimi) e tutela dell'interesse pubblico sotteso alla esigenza di non aprire incautamente la via dell'aggiudicazione a chi non dimostri particolari e inerenti esperienze e capacità, è dato, in punto di adeguatezza, da un giudizio di congruità della clausola rispetto all'oggetto del contratto. Grava, dunque, sulla stazione appaltante il farsi carico di un criterio di corrispondenza nell'uso della proporzionalità del requisito rispetto all'oggetto complessivo dell'appalto e alle specifiche peculiarità del contratto, ciò che implica una valutazione di corrispondenza effettiva e concreta del requisito medesimo alla gara stessa. Nel caso di specie, la sentenza ha legittimato i requisiti previsti nel disciplinare (avere svolto servizio di raccolta rifiuti per comuni di almeno 15.000 abitanti, con almeno una mandante che abbia svolto nel triennio di riferimento il servizio per un comune con popolazione residente pari a 7823 abitanti).

— © Riproduzione riservata —



Presidenti degli ordini nel comitato opere

Al via la commissione per le dieci opere prioritarie del Pnrr (piano nazionale di ripresa e resilienza): 29 esperti per tre anni al lavoro per approvare i progetti infrastrutturali di maggiore impatto economico; previsto il limite di 35mila euro annui di compensi ad ogni componente.

È stato registrato dalla Corte dei conti il Dpcm 9 novembre 2021 di nomina di ventidue esperti della commissione presieduta da Massimo Sessa (presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici dove sarà insediato il comitato) che si occuperà dei progetti di dieci importanti interventi previsti dal Pnrr, alcuni dei quali finiranno per essere conclusi ben oltre l'orizzonte del 2026 (e per questo interverrà il fondo complementare da 30 miliardi, aggiuntivo rispetto ai 191 del Pnrr): la realizzazione della linea ferroviaria Salerno-Reggio Calabria, dell'asse ferroviario Palermo-Catania-Messina, il potenziamento linea ferroviaria Verona-Brennero (opere di adduzione); la realizzazione della linea ferroviaria Roma-Pescara e della linea ferroviaria Battipaglia-Potenza-Taranto, il potenziamento della linea ferroviaria Orte-Falconara, la realizzazione delle opere di derivazione della diga di Campolattaro (Campania) e della diga foranea di Genova, la messa in sicurezza e ammodernamento del sistema idrico del Peschiera (Lazio), l'esecuzione degli interventi di potenziamento delle infrastrutture del porto di Trieste (progetto Adriagateway).

Per queste opere verrà attivata la procedura «super rapida» di cui ha parlato il ministro Enrico Giovannini in audizione alla camera (*si veda articolo qui sopra*) a valle delle modifiche disposte dal decreto-legge 77/2021.

Il decreto n. 77 all'articolo 44 individua una procedura speciale per garantire tempi certi di conclusione dei procedimenti autorizzativi e una sensibile riduzione dei tempi per l'espressione dei diversi pareri previsti. In quest'ottica il decreto 77 (convertito dalla legge 108/2021) individua nel Consiglio superiore dei lavori pubblici l'organo competente ad esprimere le valutazioni di natura tecnica su questi progetti creando una commissione speciale (prevista dall'articolo 45) a ciò deputata.

Adesso il Dpcm (datato 4 novembre 2021) con l'elenco degli esperti che agiranno sotto la guida del presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici Massimo Sessa è stato registrato dalla Corte dei conti e se ne attende soltanto la pubblicazione.

Nell'elenco dei membri del comitato speciale vi sono 13 dirigenti di livello generale in servizio presso le amministrazioni statali, tre esperti designati dalla Conferenza unificata e 13 professori universitari di provata competenza in materie specifiche.

Gli esperti della Commissione (tra i 29 membri anche i presidenti degli ordini professionali degli ingegneri degli architetti e dei geologi, oltre a magistrati, avvocati dello Stato) resteranno in sella tre anni e comunque non oltre il 31 dicembre 2026 (quindi potranno arrivare fino a cinque anni); il decreto stabilisce che ciascun componente avrà «un'indennità pari al 25% dell'ammontare complessivo del trattamento economico percepito presso l'amministrazione di competenza e non superiore alla somma onnicomprensiva di 35mila euro annui, compresi gli oneri a carico dell'amministrazione».

— © Riproduzione riservata —



SUPERBONUS/Una nuova risposta ad interpellato delle Entrate sulla fruizione dei benefici

Un modulo per ogni intervento

Sconto in fattura e cessione credito, comunicazioni ad hoc

DI MARIA SOLE BETTI

Superbonus, per la comunicazione della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito serve un modulo diverso per ogni intervento che verrà realizzato. E questo il parere reso nella risposta ad interpellato n.784/2021 dall'Agenzia delle entrate, che è tornata nuovamente sul tema della maxi-agevolazione edilizia e più nello specifico sui chiarimenti relativi alla comunicazione telematica delle opzioni di fruizione indiretta della detrazione. A rivolgersi alle entrate un proprietario di un edificio costituito da cinque unità immobiliari (3 unità abitative di categoria a/3, un negozio di categoria c/1 e un magazzino/cantina di categoria c/2), interessato a realizzare interventi antisismici, di efficientamento energetico e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione da ricomprendere nell'agevolazione. Il dubbio

prospettato all'amministrazione era relativo non solo alla possibilità di beneficiare del super bonus, ma soprattutto al numero dei moduli da inviare per la fruizione indiretta. Infatti, come previsto dall'art.121 del decreto Rilancio, è prevista la possibilità di beneficiare della maxi-agevolazione sia con sconto in fattura che con cessione del credito, comunicando le relative opzioni di fruizione indiretta tramite l'apposito modulo, come stabilito dal provvedimento della stessa Agenzia delle entrate n. 283847 pubblicato l'8 agosto 2020.

Le Entrate, richiamando il quadro normativo di riferimento e la circolare n.30/E/2020, hanno sottolineato che nel caso di più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso dovrà essere conteggiato sulla base della somma degli importi di ciascun intervento. Ciò premesso, nel caso di più lavori, si dovranno comunque contabiliz-

zare distintamente le spese riferite ai diversi interventi per usufruire dell'agevolazione. Nel caso in esame, dunque, l'Agenzia ha proceduto a riconoscere all'istante la possibilità di usufruire del superbonus per gli interventi da effettuare nell'edificio di sua proprietà. Allo stesso tempo, ha chiarito però che, in considerazione dei tre diversi interventi che l'istante è intenzionato a realizzare, dovranno essere inviati alle Entrate «tre distinti moduli per la comunicazione dell'opzione per il c.d. sconto in fattura o per la cessione del credito, ossia un modulo diverso per ogni intervento che verrà realizzato». Infatti, come stabilito nel provvedimento n.283847, il modulo dovrà essere compilato con il codice identificativo dell'intervento per il quale si effettua la comunicazione, distinguendo gli interventi di efficienza energetica da quelli antisismici e da altri eventuali interventi.

© Riproduzione riservata



L'economista Gualtiero Tamburini: in 10 anni andati in fumo 945 miliardi delle famiglie

Il salasso del mercato della casa

Le tasse pesano per 51 miliardi l'anno sugli immobili

DI CARLO VALENTINI

«**G**li italiani si stanno impoverendo. In 10 anni, ai prezzi di oggi (ovvero in moneta corrente), la perdita di ricchezza immobiliare in abitazioni e altri immobili delle famiglie è stata superiore a 1.100 miliardi di euro, di cui 945 miliardi per le sole abitazioni. Si tratta di un buco nero in cui è scomparsa una montagna di risparmi. Un tempo la ricchezza netta familiare italiana era superiore a quella di francesi, inglesi e tedeschi. Nel 2017 la Banca d'Italia registrava una caduta ma gli italiani erano ancora in testa. I dati più recenti indicano che il vantaggio su questi Paesi si è del tutto annullato. Peraltro nel confronto con i Paesi Ocse la ricchezza netta italiana risulta inferiore del 50% a quella della media dei Paesi». **Gualtiero Tamburini** è stato docente di Economia industriale, ricercatore alla London School of Economics e presidente di Nomisma, di cui è tuttora consulente. Ha redatto il rapporto «La ricchezza immobiliare», promosso da Confedilizia e Aspesi (associazione tra le società di sviluppo immobiliare).

Domanda. L'investimento immobiliare delle famiglie si sta rivelando una perdita?

Risposta. L'ultimo decennio è stato terribile. Mentre in Europa e negli Usa i prezzi delle abitazioni crescevano del 20%, in Italia, complici le crisi e la debolezza dell'economia, si è registrato all'opposto una diminuzione dei prezzi medi delle abitazioni di circa 20 punti. Quindi le case degli italiani hanno perso in dieci anni 945 miliardi di valore.

D. Chi acquista un appartamento oggi lo paga meno di 10 anni fa?

R. Circa il 20% in meno. Ma questa diminuzione media, come sempre accade, non si è distribuita uniformemente, è stata più intensa per le abitazioni usate che per quelle nuove e in generale per le abitazioni di minore qualità. L'anomalia italiana di prezzi calanti, mentre in Europa e anche fuori crescono, è un fattore che sta spingendo i grandi investitori internazionali ad entrare nel mercato, attratti dalle condizioni convenienti.

D. Però gli italiani sono particolarmente legati alla proprietà immobiliare.

R. Si tratta di una convinzione che in parte va corretta. Il 72% delle famiglie vive in case di proprietà. Ma su 44 Paesi Ocse ce ne sono 18 in cui la proprie-

tà diretta dell'abitazione è ancora più diffusa. La storica propensione delle famiglie italiane a investire nella prima casa è legata alle difficoltà di trovare abitazioni in locazione e alla fiducia nel mattone, un mezzo «fai da te» per consolidare il risparmio materializzandolo in un capitale precauzionale e di integrazione-

zionare, occorre però evitare di vendere nei momenti di mercato fiacco e di sbagliare l'investimento iniziale, sul reddito, specie in questi tempi di tassi di interesse minimi, va detto che l'immobiliare, con il suo 3-5% di redditività lorda, può essere competitivo ma c'è il peso della fiscalità e quello, chiamiamolo così, del diritto di proprietà, che nel caso di un inquilino moroso o che decide di non rilasciare l'immobile a scadenza contrattuale può diventare insormontabile con conseguenze negative non solo per il proprietario ma per l'intero mercato. E poi abbiamo avuto un incremento esponenziale del costo

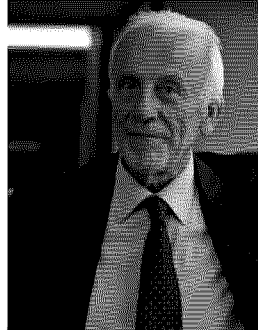
delle incombenze burocratiche che costringono la piccola proprietà a una attività di gestione sempre più impegnativa.

D. Quanto frutta allo Stato il patrimonio immobiliare?

R. Il carico complessivo di imposte e tasse per circa 51 miliardi di annui è così suddiviso (dati 2019): imposte di tipo reddituale per 9 miliardi (Irpef, addizionali, cedolare secca), patrimoniali per 22 miliardi (Imu), indirette sui trasferimenti per 9 miliardi (Iva, registro, bollo, ipocatastali, successioni e donazioni), indirette sulle locazioni per 1 miliardo (registro e bollo), altre per 10 miliardi (Tari e varie sui rifiuti)

D. Quanto si investe in immobili?

R. Il giro d'affari annuo misu-



Gualtiero Tamburini

rato dal valore delle compravendite di abitazioni e immobili d'altro tipo ammonta a 110-130 miliardi di euro. La maggior parte di questa somma (una sessantina di miliardi) origina dalle famiglie e dalle piccole imprese mentre le operazioni degli investitori istituzionali, la così detta finanza immobiliare, ammonta a circa 10 miliardi annui. Il resto riguarda immobili non residenziali, industriali, commerciali, logistici, alberghieri, eccetera.

D. Che fare per incentivare gli investimenti?

R. Servono regole certe e stabilità. Queste condizioni sono decisive per alimentare la fiducia di chi investe, dandogli meno incertezze possibili e basi solide ai calcoli di rendimento netto ottenibile; calcoli che stanno alla base di ogni decisione di investimento.

D. Perché riformare il catasto è un'impresa tanto ardua?

R. Il premier Draghi ha parlato di «riformulazione» evitando la parola «riforma», ben più

impegnativa. Nell'impianto del catasto, ottocentesco e di tipo patrimoniale, le rendite catastali degli immobili sono attribuite sulla base di tariffe d'estimo individuate alla fine degli anni Trenta del secolo scorso, rivalutate con l'applicazione di moltiplicatori. Non sono più coerenti con i valori di mercato e soprattutto con la dinamica che tali valori hanno subito nel corso degli anni. Per renderle coerenti andrebbero riviste e, per evitare che poi e più velocemente di come accaduto in passato, tornino ad essere incoerenti occorrerebbe passare da un sistema statico come quello attuale ad uno dinamico. Il che implicherebbe la risoluzione di notevoli problemi tecnici per mettere mano a una vera riforma. Ma più grande è il problema politico che riguarda il sospetto che, nonostante le rassicurazioni contrarie, la revisione possa avere come risultato l'inasprimento generalizzato del carico fiscale in termini patrimoniali anziché reddituali. Rimane il fatto che vi sono oltre un milione di unità immobiliari non accatastate.

D. Che cosa c'è da aspettarsi dal Pnrr?

R. Circa il 30% dell'economia italiana dipende in termini di produzione, occupazione e Pil, da immobiliare e costruzioni. Quindi il Pnrr entra in un gran numero di aspetti delle attività immobiliari. Ammontano a oltre 54 miliardi le risorse che sarebbero destinate alla rigenerazione urbana, una cifra che potrebbe superare gli 85 miliardi includendo gli investimenti nelle infrastrutture. Il problema sarà spendere bene queste risorse.

—© Riproduzione riservata—

Circa il 30% dell'economia italiana dipende in termini di produzione, occupazione e Pil, da immobiliare e costruzioni. Il Pnrr entra in un gran numero di aspetti delle attività immobiliari: ammontano a oltre 54 miliardi le risorse che sarebbero destinate alla rigenerazione urbana, cifra che potrebbe superare gli 85 miliardi includendo gli investimenti nelle infrastrutture

