

LE NOVITA' PIU' SIGNIFICATIVE PER LE COSTRUZIONI NEL D.L. CRESCITA APPROVATO

E' legge dal 27 giugno 2019 il cosiddetto Decreto Crescita, un provvedimento multidisciplinare, che per quanto di interesse del settore delle costruzioni, contiene norme economiche, fiscali, edilizie, di lavori pubblici. Di seguito si rappresentano i principali contenuti di interesse per le costruzioni:

Norme fiscali)

1_ ESTENSIONE SISMABONUS ACQUISTI

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.

2_ 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.

3_ IMPOSTA DI REGISTRO E IPOTECARIA E CATASTALE IN MISURA FISSA PER INTERVENTI DI SOSTITUZIONE DI VECCHI EDIFICI

Fino al 31 dicembre 2021, le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che acquistano interi fabbricati per demolirli e ricostruirli, anche con variazione volumetrica, o per effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, per poi rivenderli entro i successivi 10 anni, pagheranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Per ottenere il beneficio, l'edificio dopo i lavori dovrà essere conforme alla normativa antisismica e classificato in classe energetica NZEB, A o B. In caso di mancato rispetto dei requisiti, si dovranno pagare

le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione del 30% delle stesse imposte e gli interessi di mora a decorrere dall'acquisto dell'immobile.

4_ RITORNO DEL 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.

_5 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.

_6A «MAGAZZINO» DELLE IMPRESE: 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.

_6B «MAGAZZINO» DELLE IMPRESE: 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 Dl 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

_7 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).

_8 RIAPERTURA ROTTAMAZIONE CARTELLE

Con il decreto vengono riaperti i termini della rottamazione-ter delle cartelle e del saldo e stralcio per i contribuenti che non sono riusciti a presentare la domanda di adesione entro lo scorso 30 aprile. Il debitore potrà presentare domanda di adesione entro il 31 luglio e il pagamento potrà essere effettuato in un'unica soluzione entro il 30 novembre o in massimo di 17 rate, la prima delle quali (pari al 20% dell'importo complessivo dovuto) in scadenza sempre al 30 novembre. Riaperti anche i termini per il saldo e stralcio

Norme economiche)

_9 ESTENSIONE AMBITO SOGGETTIVO DEL FONDO DI GARANZIA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE, di cui all'articolo 1 del DL 135/2018 alle imprese edili, prevedendo in particolare che per le PMI operanti nel settore, di cui ai codici Ateco F41 e F42, l'accesso alla garanzia della sezione speciale è consentito anche qualora le imprese siano 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 » (UTP) entro la data dell'11 febbraio 2019. La predetta garanzia è concessa nella misura non superiore all'80% dell'esposizione e fino al importo massimo di euro 2.500.000;

_10 ISTITUZIONE NELL'AMBITO DEL FONDO DI GARANZIA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE, UNA SEZIONE SPECIALE destinata alla concessione, a titolo oneroso, di garanzie a copertura di singoli finanziamenti e portafogli di finanziamenti, di importo massimo garantito di 5 milioni di euro e di durata ultradecennale fino a 30 anni, erogati da banche e intermediari finanziari alle imprese con un numero di dipendenti non superiore a 499 e finalizzati per almeno il 60 per cento a investimenti in beni materiali. A tal fine la dotazione del Fondo è incrementata di 150 milioni di euro per il 2019. L'intervento del Fondo di garanzia per le PMI è altresì consentito sulle operazioni di sottoscrizione dei cd. "mini bond", di cui al comma 6-bis dell'art. 12 del D.L. n. 145/2013, con importo massimo garantibile pari a 5 milioni di euro per singolo soggetto beneficiario finale.

_11 ABROGAZIONE DELLA DISPOSIZIONE CHE LIMITAVA L'INTERVENTO DEL FONDO DI GARANZIA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE, alla controgaranzia dei fondi di garanzia regionali e dei consorzi di garanzia collettiva e viene introdotta la possibilità di accesso al Fondo in relazione a finanziamenti erogati a piccole e medie imprese, per il tramite di piattaforme di social lending e crowdfunding. Tra i possibili finanziatori sono annoverati anche gli investitori istituzionali;

_12 MODIFICA DELLA MISURA BENI STRUMENTALI-NUOVA SABATINI (art.2, DL 69/2013, convertito dalla L.96/2013), prevedendo, in particolare, l'aumento a 4 milioni di euro del valore massimo del finanziamento concedibile a ciascuna impresa e la possibilità di erogare il contributo in un'unica soluzione a fronte di finanziamenti di importo non superiore a 100.000,00 euro;

_13 PREVISIONE PRESSO IL MISE DI UNA PIATTAFORMA TELEMATICA "INCENTIVI.GOV.IT" per il sostegno della politica industriale e della competitività del Paese, cui le amministrazioni devono comunicare le misure di sostegno destinate al tessuto produttivo. Al fine di garantire il monitoraggio periodico delle informazioni che confluiscono nella piattaforma telematica è istituita un'apposita struttura di cooperazione interorganica.

_14 MODIFICA AL FONDO PER IL CREDITO ALLE AZIENDE VITTIME DI MANCATI PAGAMENTI, cui possono accedere le PMI anche se in concordato preventivo con continuità, e i professionisti, che entrano in crisi a causa della mancata corresponsione di denaro da parte di aziende loro debentriche che risultino imputate in un procedimento penale per specifici reati tra cui estorsione, truffa, insolvenza fraudolenta e false comunicazioni sociali. Possono, altresì, accedere al Fondo anche le PMI e i professionisti ammessi o iscritti al passivo di una procedura concorsuale per la quale il curatore, il commissario o il liquidatore giudiziale si sono costituiti parte civile nel processo penale per i reati ivi previsti ovvero il cui credito è riconosciuto da una sentenza definitiva di condanna per i reati medesimi;

_15 MODIFICA REGIME SUI TEMPI DI PAGAMENTO TRA LE IMPRESE, specificando i dati di cui deve essere data evidenza nel bilancio sociale, quali i tempi medi di pagamento delle transazioni effettuate nell'anno, nonché le politiche commerciali adottate con riferimento alle transazioni medesime e le eventuali azioni poste in essere in relazione ai termini di pagamento;

_16 MODIFICA LEGGE 130/99 SULLA CARTOLARIZZAZIONE DEI CREDITI, prevedendo, in particolare, che per gli atti e le operazioni inerenti il trasferimento a qualsiasi titolo di beni e diritti in favore della società veicolo d'appoggio in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa. Anche per gli atti e i provvedimenti recanti il successivo trasferimento, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa della proprietà o di diritti reali, sui beni immobili acquistati dalle società veicolo d'appoggio in relazione all'operazione di cartolarizzazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa, a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di acquisto nel relativo atto. La misura è prevista anche nei casi di acquisto da parte di soggetti che non svolgono attività d'impresa, nel caso ricorrano le condizioni previste per fruire delle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale.

_17 FONDO SALVA-OPERE (E SALVA-IMPRESA)

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.

Norme lavori pubblici

_18 PREVISIONE IN TEMA DI EDILIZIA SCOLASTICA.

In deroga al codice dei contratti pubblici viene previsto che, al fine di garantire la messa in sicurezza degli edifici pubblici adibiti a uso scolastico, gli enti locali beneficiari di finanziamenti e contributi statali possono avvalersi, limitatamente al triennio 2019-2021 e nell'ambito della programmazione triennale nazionale di cui all'articolo 10 del decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128, quanto agli acquisti di beni e servizi, della società Consip Spa e, quanto all' affidamento dei lavori di realizzazione, dell' Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa Spa - Invitalia, che sono tenute a pubblicare gli atti di gara entro novanta giorni dalla presentazione alle stesse, da parte degli enti locali, dei progetti definitivi.

Qualora la società Consip Spa e l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa Spa – Invitalia non provvedano alla pubblicazione degli atti di gara entro il termine di novanta giorni di cui al comma 1, gli enti locali possono affidare i lavori di cui al medesimo comma 1, anche di importo pari o superiore a 200.000 euro e fino alla soglia di cui all' articolo 35, comma 1, lettera a), del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, mediante procedura negoziata con consultazione, nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti, di almeno quindici operatori economici, ove esistenti, individuati sulla base di indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici.

L' avviso sui risultati della procedura di affidamento contiene anche l'indicazione dei soggetti invitati. Infine, è previsto che gli edifici scolastici pubblici, oggetto di interventi di messa in sicurezza a valere su finanziamenti e contributi statali, mantengono la destinazione a uso scolastico per almeno cinque anni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.