

News tecnica n. 39

27 novembre 2020

Prorogati a fine Covid la validità dei permessi a costruire, SCIA e autorizzazioni

Permessi di costruire e comunicazioni funzionali allo svolgimento delle attività edilizie saranno prorogati fino alla fine dell'emergenza da Coronavirus. Lo prevede il **disegno di legge** di conversione del Decreto "Covid" (**DL 125/2020**), approvato dal Senato e ora approdato alla Camera. Il disegno di legge proroga la validità dei permessi fino alla fine dell'emergenza sanitaria causata dall'epidemia da Coronavirus.

La nuova norma modifica l'articolo 103 del Decreto "Cura Italia" (**DL 18/2020**), che aveva a sua volta **prorogato la validità dei permessi** fino al 31 luglio 2020, disponendo una **proroga retroattiva**. Verranno infatti "salvati" anche i permessi scaduti tra il **1° agosto 2020** e la data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 125/2020.

La proroga tiene in considerazione la particolare situazione di crisi che sta affrontando il settore edile, ma anche le difficoltà riscontrate dalle imprese che devono interfacciarsi con dipendenti della Pubblica Amministrazione in smart working per richiedere il rinnovo dei permessi.

Permessi edilizi prorogati

Saranno prorogati:

- i permessi di costruire;
- le Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA);
- le segnalazioni certificate di agibilità;
- le autorizzazioni paesaggistiche e le autorizzazioni ambientali comunque denominate.

La proroga automatica non riguarderà, invece, il Documento unico di regolarità contributiva (**DURC**). Questi documenti continueranno ad essere assoggettati alla disciplina ordinaria. Da *Edilportale*.

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato



Sommario:

- ◆ Prorogati a fine Covid i permessi a costruire, SCIA e autorizzazioni
- ◆ CdS su termini di scadenza e attestazione SOA
- ◆ Per il Superbonus è valida la vecchia polizza professionale
- ◆ Per Cresme le costruzioni sono frenate dall' attesa di avvio del Superbonus
- ◆ Superbonus: presentati e autorizzati 193 interventi in tutta Italia
- ◆ Top ten 150 imprese di costruzione

CdS su termini di scadenza e attestazione SOA

Attestazione Soa, termini di scadenza e cause da esclusione da un bando di gara sono gli ingredienti di una interessante sentenza del Consiglio di Stato (la [n. 7178 del 18 novembre 2020](#)) che ci permette di analizzare a fondo queste delicate tematiche.

Si parla di manutenzione degli immobili di proprietà statale in un bando di gara indetto dall'Agenzia del Demanio. La società che ha proposto ricorso è stata esclusa dal bando, dopo essere arrivata quarta in graduatoria, per la **manca della qualificazione Soa**, scaduta il 28 ottobre 2018 e "sanata" il 25 gennaio 2019. Secondo la società che ha fatto ricorso, la certificazione è stata stipulata entro il termine del 90 giorni e quindi andava riammessa al bando di gara. Per il Tar, però, l'attestazione era scaduta e veniva confermata la decisione di estromettere la società ricorrente presa dall'agenzia del demanio. Questo perché la richiesta di rinnovo della certificazione andava presa 90 giorni prima della scadenza (27 ottobre 2018 secondo il Tar) e quindi entro il 29 luglio 2018, ma essendo domenica entro il 28 luglio. Invece era stata presentata il 30 luglio 2018. Per questo la nuova Soa non era un rinnovo, ma un nuovo documento e quindi non c'era continuità. "L'operatore economico che partecipa a una gara pubblica deve garantire costantemente il possesso della qualificazione richiesta e la possibilità concreta della sua dimostrazione e verifica, ciò che assicura alla stazione appaltante l'affidabilità e la perdurante idoneità tecnica ed economica del concorrente". Così scrivono i giudici del Consiglio di Stato. E ci sono delle norme ben specifiche per evitare il fatto che la società aggiudicataria di un bando perda la soluzione di continuità dei requisiti richiesti dal bando di gara. Tra questi, il decreto legislativo numero 163 del 2006 in cui si legge che "l'efficacia dell'attestazione è pari a cinque anni con verifica triennale del mantenimento dei requisiti di ordine generale, nonché dei requisiti di capacità strutturale. Almeno novanta giorni prima della scadenza del termine, l'impresa che intende conseguire il rinnovo dell'attestazione deve stipulare un nuovo contratto con la medesima Soa o con un'altra autorizzata all'esercizio dell'attività di attestazione". Da *Lavoripubblici.it*



Per il Superbonus è valida la vecchia polizza professionale

Per la copertura assicurativa del rilascio della conformità riferibile alla detrazione maggiorata del 110% si deve ritenere valida la polizza professionale già presente e obbligatoria per il visto, con il massimale di 3 milioni di euro, eventualmente integrata con un'appendice specifica. Occhio al concorso nella violazione, indistinto per tutti i soggetti in gioco, che comporta l'applicazione solidale della sanzione, riferibile alla specifica disciplina.

Questo ciò che emerge dalla lettura della recente audizione del direttore dell'Agenzia delle entrate Ernesto Maria Ruffini del 18 novembre scorso presso la commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, in tema di superbonus 110%, di cui agli articoli 119 e 121 del dl 34/2020 (decreto «Rilancio»), convertito con modificazioni dalla legge 77/2020.

Si ricorda, innanzitutto, che il visto di conformità è richiesto dal comma 11 dell'art. 119 in relazione alle operazioni di cessione o sconto; si deve validare la documentazione che attesta il diritto alla detrazione maggiorata del 110%, trattandosi di rilascio ai sensi dell'art. 35 del dlgs 241/1997 dai soggetti individuati dalle lettere a) e b), comma 3, art. 3 dpr 322/1998 (commercialisti, consulenti del lavoro, Caf e quant'altro).

Il recente documento di prassi (circ. 24/E/2020 § 8.1) sul punto aggiunge poco o niente confermando la necessità di eseguire la verifica sulla presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati mentre, nella risposta a una recente interrogazione parlamentare (n. 5-04585), viene osservato che con il comma 14, del citato articolo 119 del dl 34/2020 si dispone che «ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2 mila a 15 mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa»; a tal fine i tecnici abilitati, destinatari di tale previsione, stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata (circ. 24/E/2020 § 8.2). Nell'audizione del 18 novembre scorso, il direttore delle Entrate ha confermato tale lettura, affermando che qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che permettono la fruibilità della detrazione maggiorata, si provvede al recupero in capo al beneficiario (comma 5, art. 121) salvo il «concorso nella violazione», di cui al comma 1, dell'art. 9 del dlgs 472/1997; i cessionari e i fornitori, salvo il detto concorso, rispondono soltanto dell'utilizzo errato del credito d'imposta.

Per la configurabilità del concorso viene richiamata una datata circolare (180/E/1998) con la quale viene precisato che si deve ritenere tale la «concreta capacità di favorire la violazione stessa» e si richiama il comma 1, dell'art. 9 del dlgs 472/1997 il quale dispone che «quando più persone concorrono in una violazione, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta» e che, «tuttavia, quando la violazione consiste nell'omissione di un comportamento cui sono obbligati in solido più soggetti, è irrogata una sola sanzione e il pagamento eseguito da uno dei responsabili libera tutti gli altri, salvo il diritto di regresso»; quindi una solidarietà tra i partecipanti alla violazione, sanabile con il pagamento, da parte di uno di essi, della sanzione comminata. Da *Italia Oggi*.



Per Cresme le costruzioni sono frenate dall'attesa dell'avvio del Superbonus


«**L**e ragioni della flessione sono da imputare certamente alla crisi pandemica ma una causa concorrente della contrazione dell'attività di manutenzione straordinaria risiede anche nel fatto che nel corso del 2020 è arrivato sul mercato l'incentivo del superbonus 110% rispetto al quale diverse attività di manutenzione straordinaria sono state comprensibilmente differite in attesa del pieno avvio del percorso attuativo che prelude all'operatività del nuovo incentivo». Le flessioni di cui parla il rapporto annuale Cresme-Camera dei deputati presentato ieri alle commissioni competenti di Montecitorio è quello degli investimenti in manutenzione edilizia straordinaria indotte dai bonus fiscali del 50% per le ristrutturazioni e del 65% per il risparmio energetico. Per la seconda volta nei 22 anni di bonus fiscali per il recupero edilizio (furono inventati nel 1998 dal governo Prodi) nel 2020 c'è stato un drastico calo: le domande presentate passeranno da 1.763.198 a 1.519.863 (-13,8%), gli investimenti generati dagli incentivi sono calati da 28,762 miliardi a 25,105 (12,7%). La stima del Cresme è fatta sui dati aggiornati a settembre. Poiché l'attività di manutenzione straordinaria collegata alle detrazioni fiscali rappresentano intorno al 54% dell'intero mercato della ristrutturazione edilizia, ne deriva che il calo riguarda l'intero settore. La contrazione complessiva stimata dal Cresme è del 10,4% e bisogna considerare che stiamo parlando di un comparto trainante dell'intera edilizia e in forte ascesa anche negli ultimi anni. Quindi una battuta d'arresto clamorosa, superiore, per altro, anche rispetto al calo delle nuove costruzioni (-7,4%).

Va anche ricordato che solo nel 2015 c'era stata una riduzione analoga nell'utilizzo degli incentivi fiscali per il recupero abitativo che hanno fatto, dal 1998 a oggi, un pezzo di storia d'Italia: le domande presentate in questi 22 anni sono state in tutto 21.042.943, gli investimenti finanziati dal Fisco 346,4 miliardi.

L'analisi dei dati mensili è particolarmente utile stavolta anche per capire se a frenare sia stato più il lockdown da Covid o le attese generate dal Superbonus varato dal governo con il decreto rilancio di maggio. Mentre nel primo trimestre l'andamento rispetto al 2019 era ancora positivo e a marzo - primo mese di lockdown - si è registrato addirittura un +15,9% delle domande pervenute, la frenata parte da aprile, quando il confronto dava un -13,3%. A maggio le prime voci sul superbonus e la decisione del governo: la caduta delle domande di incentivi è verticale, un record storico, -57,9%, seguito da un -42,6% del mese di giugno. Poi la situazione si raffredda nei mesi estivi, dove certamente pesa anche il miglioramento generale della situazione pandemica e si registrano un -7,4% a luglio e un -4,6% ad agosto. Ripresina a settembre con +6,5%.

Ma lo studio Cresme-Camera dei deputati ha affrontato il Superbonus 110% proposto e messo a punto in origine dal sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro anche sotto il profilo delle enormi potenzialità di impatto sul mercato delle costruzioni. Il dato più interessante, anche rispetto alla partita politica che si gioca oggi dentro il governo sulla proroga del termine di conclusione dell'incentivo (fissato per ora al 2021), è quello che confronta la crescita di mercato indotta dal 110%, quantificata in 2,4 miliardi di lavori a quadro giuridico attuale (con la conferma della scadenza al 2021), con la crescita complessiva che si registrerebbe con la proroga al 2022, quantificata in lavori per 1,6 miliardi nel 2021 e per 6,4 miliardi nel 2022.

La differenza è quindi quantificata in 5,6 miliardi di lavori aggiuntivi indotti dalla proroga. Il direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini, ha già spiegato in passato che il superbonus 110% ha bisogno di tempo per esplicitare tutti i suoi effetti e sconta inevitabilmente una difficoltà nel periodo di rodaggio, sia nelle decisioni delle famiglie che nell'organizzazione dell'offerta. Senza un allungamento dei tempi è certo che si perderà una quota consistente del potenziale dell'incentivo. Da NT+.



Superbonus: presentati e autorizzati 193 interventi in tutta Italia

193 interventi, presentati ed autorizzati, per un valore di circa 14,7 milioni e di 16,2 milioni di crediti generati, sono i risultati registrati in quasi 20 giorni di attività del **portale Enea** per la ricezione delle istanze per il **Superbonus**. A comunicare questi dati è il Ministro dello sviluppo economico **Stefano Patuanelli** nel corso di un'audizione alla Camera di fronte alla commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria, tenutasi il 24 novembre scorso.

Alla luce di questi primi risultati, il ministro esprime l'intenzione del governo e di tutte le forze parlamentari di **prorogare questa misura**, affermando che: "è impensabile che la misura si fermi al 31 dicembre del 2021".


"Una valutazione - ha continuato il ministro - che deve tener conto delle esigenze di bilancio dello Stato, e in realtà anche dell'intersezione che c'è tra queste e l'utilizzo dei fondi del **Next Generation EU**, in particolare del Recovery and Resilience Fund".

Pertanto, secondo quanto detto dal ministro, la proroga potrebbe essere finanziata in parte con fondi propri di Bilancio e in parte con fondi del Recovery.

Il ministro, in risposta alle richieste di valutare la possibilità di un'estensione soggettiva e oggettiva, di allargare il beneficio a nuove tipologie di fabbricati e nuove categorie di individui, sottolinea che il superbonus è "**una misura shock**" per rilanciare il settore delle costruzioni ed implementare l'efficientamento sismico ed energetico, ma che non può configurarsi come "**misura a tempo indeterminato**" che "accompagnerà, per i prossimi 20 anni, l'attività edilizia in Italia".

"Mi sembra - ha aggiunto - che, al momento, il Superbonus individui in modo adeguato tutti gli interventi che possono beneficiare della detrazione".

Il ministro si è poi soffermato anche su un punto nodoso, quello della **semplificazione normativa**. Ha affermato che: "è necessario intervenire per sistemare tutto il complesso normativo riguardante i bonus" e che per questo è arrivato il tempo di parlare di "**testo unico**". Quindi, un unico strumento normativo per le varie forme di incentivo fiscale per le costruzioni, incluso il superbonus del 110%; molto probabilmente - ha aggiunto il ministro - "attuabile attraverso una **legge delega**". Da *Edilportale*.



Top ten 150 imprese di costruzione

La sorpresa, targata 2020, al vertice delle imprese di costruzioni è che l'Italia si prepara ad avere non uno ma due "campioni nazionali". Infatti il primato di **Webuild**, nuovo nome di **Salini Impregilo**, comincia a essere insidiato da un altro big, **Fincantieri Infrastructure**, costituito nel marzo 2017, diversificazione nelle costruzioni del gruppo quotato (come peraltro il primo) **Fincantieri**. E non a caso i due campioni si sono segnalati all'opinione pubblica per la congiunta ricostruzione in tempi record (ma senza concorrenza) del Ponte Genova San Giorgio. Entrambe realtà imprenditoriali non davvero private (come le altre imprese in classifica), **Webuild** perché ricapitalizzata con un intervento di garanzia della Cdp e delle maggiori banche e **Fincantieri** perché, nella tradizione delle partecipazioni statali ha Cdp come socio di maggioranza. Se questo è lo scenario futuribile per rinforzare un "sistema Italia" che ha già perso troppi pezzi e vuol presentarsi pronto a una nuova stagione di investimenti pubblici spinta dal recovery fund, la classifica delle maggiori imprese di costruzioni (redatta dalla società Guamari, riferita al 2019 e consultabile dal 7 dicembre nel sito www.guamari.it) indica chi ha potuto meglio affrontare l'*annus horribilis* 2020. È guidata da **Webuild**, che però è solo 15° in Europa (e 18° nella classifica dei Top 250 International Contractors della rivista statunitense *Enr*), Segue, per l'ultimo anno, **Astaldi**, poi **Pizzarotti**, 47° nella classifica europea, delusa dall'avventura di **Pizzarotti Usa**. Quarta è **Itinera**, impresa del gruppo **Astm/Gavio**, che con una crescita del fatturato del 55,7% (la maggiore nella top 10) sfiora il miliardo, grazie a una sempre maggior propensione internazionale (per quasi due terzi dopo esser stata zero fino a tre anni fa, quando entrò nel capitale della statunitense **Halmar**). La top 5 è chiusa dalla prima impresa specialistica, **Bonatti**, leader nella posa di pipeline partecipata dal **gruppo Igefi (Di Vincenzo)**.

I numeri delle top 150

La classifica, quest'anno ampliata alle prime 150 imprese di costruzioni, pur scontando l'assenza di **Todini Costruzioni Generali** (ceduta nel 2016 da **Salini Impregilo** al gruppo kazako **Prime System Kz**) e di imprese interessate da procedure concorsuali quali **Clea**, **Cmc**, **Grandi Lavori Fincosit**, **Ing. E. Mantovani**, **Pessina Costruzioni**, **Sicrea** che non hanno ancora depositato il bilancio 2019, dà un quadro generale della consistenza e della salute di un'offerta di costruzioni italiana che dieci mesi ha improvvisamente affrontato la sfida dell'*annus horribilis* 2020.

Tenendo conto inoltre che i dati di insieme non includono **Condotte** e **Inso**, per le quali non sono disponibili i bilanci 2018, nel 2019 il campione somma un giro d'affari di 23,1 miliardi (più 6%), con una riduzione della quota internazionale (realizzata da 53 imprese) dal 49,8 al 44,5 per cento. E tenendo conto che i dati reddituali sono stati ripuliti dai numeri di **Astaldi** che, con i suoi indici fortemente negativi nel 2018, avrebbe reso il confronto con il 2019 molto migliore, ebitda ed ebit delle altre 147 imprese risultano ridotti del 4 e del 2,7%, ma in compenso l'utile netto sale del 19,9% (nonostante 14 imprese chiudano il bilancio 2019 in perdita). A livello finanziario, l'indebitamento risulta sì ridotto del 7,7%, ma è ancora superiore al patrimonio netto, nonostante un aumento di quest'ultimo del 13,1 per cento. Le 143 imprese che forniscono il dato occupano quasi 75mila addetti, 2% meno che nel 2018.

Le migliori prestazioni

Delle 150 diverse sono le imprese (in genere purtroppo non tra le maggiori) che nel 2019 si sono messe in mostra per ottimi risultati e dovrebbero avere la solidità necessaria per affrontare il 2020 e la sua crisi epocale. *In primis*, ci sono realtà che nel 2019 hanno mostrato una crescita del giro d'affari fuori dal comune, a partire da due newco come la citata **Fincantieri Infrastructure** e **Fincosit**: la prima, che nel suo terzo anno di vita cresce già di oltre 15 volte (rispetto a un 2018 limitato a 7,4 milioni), la seconda che provenendo da una "costola" di **Glf** in concomitanza con la sua richiesta di concordato (2018) quasi triplica le dimensioni. Il terzo posto spetta a **Grassi e Crespi**, impresa specializzata nell'edilizia privata che compie un balzo del 139,6 per cento. Seguita dalla rinata **Matarrese** (più 107,8%) e da un'altra leader nel privato, **Impresa Percassi** (più 105,8%), che promette ancor meglio avendo messo a segno quest'anno - caso unico di "crescita esterna" - la fusione con **Mangiavacchi Pedercini** nell'ambito del **gruppo Costim**. Da *NT+*