

NOVITA' IN CAMPO EDILIZIO NELLA LEGGE DI BILANCIO 2018
Legge 27 dicembre 2017, n. 205 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020"

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 2/2018)¹
(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

La Legge di bilancio 2018 (Legge 27.12.2017, n. 205), ha introdotto numerose novità di interesse per il settore edilizio.

1. EFFICIENZA ENERGETICA (c.d. "ECOBONUS")

- Viene prevista la proroga al 31 dicembre 2018 per le detrazioni pari al 65% delle spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico di singole unità immobiliari, nonché per l'acquisto e posa in opera di schermature solari (Allegato M al D.Lgs. n. 311/2006²).
- Viene modificata la riduzione dell'importo detraibile dal 65 al 50% per gli interventi riguardanti finestre e schermature solari, caldaie a condensazione (con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013³) e a biomassa (non fruiscono del bonus gli interventi di sostituzione di impianti con caldaie a condensazione di efficienza energetica inferiore).

¹ La presente *Disposizione Tecnico Organizzativa* riveste carattere regolamentare.

² Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

Schermature solari esterne: sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico luminosi in risposta alle sollecitazioni solari.

Riferimento alle Norme:

- UNI EN 13561 Tende esterne requisiti prestazionali compresa la sicurezza (in obbligatorieta della marcatura CE)
- UNI EN 13659 Chiusure oscuranti requisiti prestazionali compresa la sicurezza (in obbligatorieta della marcatura CE)
- UNI EN14501 Benessere termico e visivo caratteristiche prestazioni e classificazione
- UNI EN 13363.01 Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate; calcolo della trasmittanza totale e luminosa, metodo di calcolo semplificato
- UNI EN 13363.02 Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate; calcolo della trasmittanza totale e luminosa, metodo di calcolo dettagliato

³ Regolamento Delegato (UE) N. 811/2013 DELLA COMMISSIONE del 18 febbraio 2013 che integra la direttiva 2010/30/UE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'etichettatura indicante il consumo d'energia degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente, degli apparecchi di riscaldamento misti, degli insiemi di apparecchi per il riscaldamento d'ambiente, dispositivi di controllo della temperatura e dispositivi solari e degli insiemi di apparecchi di riscaldamento misti, dispositivi di controllo della temperatura e dispositivi solari.

ALLEGATO II "Classi di efficienza energetica"

1. CLASSI DI EFFICIENZA ENERGETICA STAGIONALE DEL RISCALDAMENTO D'AMBIENTE:

- Classi di efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente degli apparecchi di riscaldamento, con l'eccezione delle pompe di calore a bassa temperatura e degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente a pompa di calore per applicazioni a bassa temperatura:

Classe di efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente	Efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente η_s in %
A	$98 \leq \eta_s < 125$

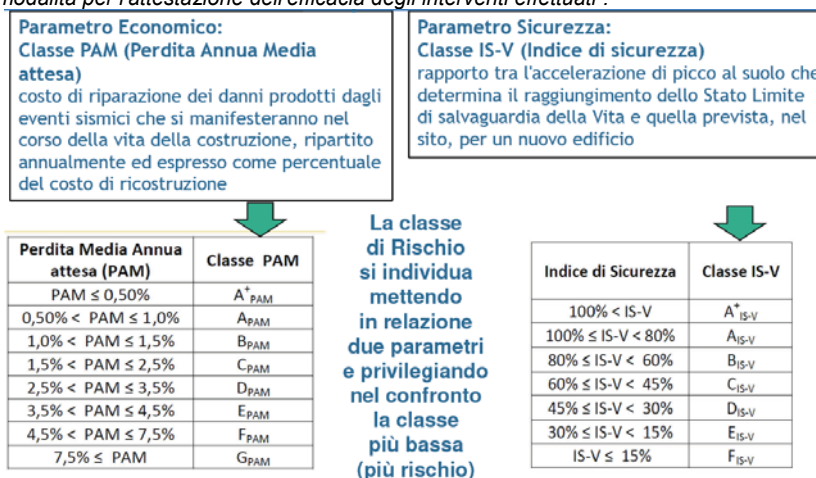
- Classi di efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente delle pompe di calore a bassa temperatura e degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente a pompa di calore per applicazioni a bassa temperatura:

- c) In riferimento alle caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013, la percentuale di detrazione resta peraltro al 65% in presenza di determinati requisiti tecnici.
- d) Viene introdotto un nuovo tipo di spesa agevolabile con la detrazione al 65% delle spese, consistente nell'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 €.
- e) Viene prevista una nuova tipologia di detrazione per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, che siano finalizzati, congiuntamente, alla riduzione del rischio sismico ed anche alla riqualificazione energetica, per i quali spetta, in alternativa alle detrazioni per interventi di riqualificazione energetica o a quelle di cui al c.d. "sismabonus", una detrazione ripartita in 10 quote annuali, di pari importo, su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 €, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, nella misura dell'80%, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del D.M. n. 58/2017⁴ o nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori ai sensi dello stesso Decreto.
- f) Viene estesa la possibilità di optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati anche nel caso di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari, al netto della cessione ad istituti bancari.
- g) Viene stabilito che le detrazioni per interventi di efficienza energetica possano essere fruite anche dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, di edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili posseduti dalle stesse e assegnati in godimento ai propri soci.
- h) Si rinvia ad uno o più decreti del Ministro dello Sviluppo Economico il compito di ridefinire i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonché le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione. Nelle more continuano ad applicarsi il D.M. 19.02.2007⁵ e il D.M. 11.03.2008⁶.

Pertanto, in sintesi:

Classe di efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente	Efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente η_s in %
A	$115 \leq \eta_s < 123$

⁴ D. Min. Infrastrutture e Trasporti 28/02/2017, n. 58 "Approvazione delle linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché delle modalità per l'attestazione dell'efficacia degli interventi effettuati".



⁵ Decreto Ministeriale 19 febbraio 2007 "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296".

⁶ DECRETO 11 marzo 2008. "Attuazione dell'articolo 1, comma 24, lettera a) della legge 24 dicembre 2007, n. 244, per la definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica ai fini dell'applicazione dei commi 344 e 345 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296".

1) Per interventi sulle singole unità immobiliari:

- Viene prorogata di un anno, fino al 31.12.2018, la misura della detrazione al 65% per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici, fatto salvo quanto di seguito indicato:
La detrazione è ridotta al 50% delle spese:
 - a) per gli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013 (sono conseguentemente esclusi dal bonus gli interventi di sostituzione di impianti con caldaie a condensazione di efficienza energetica inferiore);
 - b) per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 € (spesa massima 46.153,85 €).
- La detrazione per interventi sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal Regolamento UE 811/2013 resta al 65% delle spese se (in alternativa):
 - a) gli interventi sono accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della Comunicazione UE 2014/C 207/02⁷;
 - b) nell'ambito degli interventi si prevede l'installazione di impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
 - c) nell'ambito degli interventi vengono sostenute spese per l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.
- Viene prorogata fino al 31.12.2018 la detrazione al 65% per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'Allegato M al D.Lgs. n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 € (spesa massima 92.307,69 €).
- Si prevede un nuovo tipo di spesa agevolabile con la detrazione al 65% delle spese, consistente nell'acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 € (spesa massima 153.846,15 €). Le spese per tali interventi devono essere sostenute dal 01.01.2018 fino al 31.12.2018. Per poter beneficiare della detrazione gli interventi in esame devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del D. .M. 04.08.2011⁸, pari almeno al 20%.

2) Per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali:

- Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali⁹:

⁷ Comunicazione della Commissione nell'ambito dell'attuazione del regolamento (UE) n. 813/2013 della Commissione, recante modalità di applicazione della direttiva 2009/125/CE del Parlamento europeo e del Consiglio in merito alle specifiche per la progettazione ecocompatibile degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente e degli apparecchi di riscaldamento misti, e del regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, che integra la direttiva 2010/30/UE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'etichettatura indicante il consumo d'energia degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente, degli apparecchi di riscaldamento misti, degli insiemi di apparecchi per il riscaldamento d'ambiente, dispositivi di controllo della temperatura e dispositivi solari e degli insiemi di apparecchi di riscaldamento misti, dispositivi di controllo della temperatura e dispositivi solari.

- Classe V – Termostato d'ambiente modulante, destinato all'uso con apparecchi di riscaldamento modulanti: un termostato elettronico ambientale che varia la temperatura del flusso dell'acqua lasciando che l'apparecchio di riscaldamento dipenda dalla deviazione fra la temperatura ambientale misurata e il punto d'analisi del termostato stesso. Il controllo è effettuato modulando l'uscita dall'apparecchio di riscaldamento.
- Classe VI – Centralina di termoregolazione e sensore ambientale, destinati all'uso con apparecchi di riscaldamento modulanti: un controllo della temperatura del flusso in uscita dall'apparecchio di riscaldamento che varia la temperatura di tale flusso secondo la temperatura esterna e la curva di compensazione atmosferica scelta. Un sensore della temperatura ambientale controlla la temperatura del locale e adegua la sfasatura parallela della curva di compensazione per migliorare l'abitabilità del vano. Il controllo è effettuato modulando l'uscita dall'apparecchio di riscaldamento.
- Classe VIII – Controllo della temperatura ambientale a sensori plurimi, destinato all'uso con apparecchi di riscaldamento modulanti: un controllo elettronico munito di 3 o più sensori ambientali che varia la temperatura del flusso d'acqua, lasciando che l'apparecchio di riscaldamento dipenda dalla deviazione fra la temperatura ambientale misurata aggregata e i punti d'analisi del termostato stesso. Il controllo è effettuato modulando l'uscita dall'apparecchio di riscaldamento.

⁸ Decreto Ministero Sviluppo Economico 4 agosto 2011 "Misure per la promozione della cogenerazione - Integrazioni al D.Lgs 20/2007". Allegato III "Metodo di determinazione del rendimento del processo di cogenerazione".

⁹ Si veda l'articolo 1117 del Codice Civile, modificato dalla Riforma del Condominio (decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, come convertito dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9), che individua le nuove parti comuni dell'edificio, precisando che la proprietà è comune alle
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

- a) viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione al 65% delle spese per interventi di qualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
 - b) viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione al 70% per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
 - c) viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione al 75% per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26.06.2015 (c.d. decreto "requisiti minimi")¹⁰.
- Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni di cui al precedente punto o a quelle di cui al c.d. "sismabonus",- una detrazione ripartita in 10 quote annuali di pari importo su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio:
- a) nella misura dell'80%, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del D.M. n. 58/2017;
 - b) nella misura dell'85% ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori ai sensi del D.M. n. 58/2017

Alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2018, sopra sintetizzate, si riporta, in Allegato A, una tabella riepilogativa con le tipologie di interventi oggetto di agevolazione, le percentuali di detrazione, le decorrenze e gli importi massimi applicabili per le spese sostenute nel 2018.

2. RISTRUTTURAZIONI E SISMABONUS

- a) Viene prorogato al 31.12.2018 il beneficio della detrazione nella misura del 50% su un ammontare di spesa non superiore a 96.000 € relativamente agli interventi indicati nel comma 1 dell'articolo 16-bis, del D.P.R. n. 917/1986¹¹.

"singole unità immobiliari" e non "ai diversi piani o porzioni di piani", come si leggeva nel testo pre riforma.

¹⁰ Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

¹¹ Testo unico delle imposte sui redditi.

Art. 16-bis (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

- a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;
- b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;
- d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
- h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;
- i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- j) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

- b) Viene previsto per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e per i soggetti aventi analoghe finalità (tra cui anche le cooperative di abitazione a proprietà indivisa) la possibilità di fruire delle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Adozione di misure antisismiche

1. Per quanto riguarda gli interventi di adozione di misure antisismiche:
 - a. viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione al 50% delle spese per interventi su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (in base alla vigente classificazione sismica regionale);
 - b. viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione aumentata al 70% o all'80% per gli interventi di cui al punto precedente, ove determinino il passaggio rispettivamente ad una o a due classi di rischio sismico inferiori ai sensi del D.M. n. 58/2017;
 - c. viene confermata fino al 31.12.2021 la detrazione aumentata al 75% o all'85% per gli interventi di cui al punto precedente, se realizzati su parti comuni di edifici condominiali, ove determinino il passaggio rispettivamente ad una o a due classi di rischio sismico inferiori ai sensi del D.M. 58/2017;
 - d. viene confermata fino al 31.12.2021 la misura che prevede che, per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici condominiali effettuati nelle zone a rischio sismico 1, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico (anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento) eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, spettano all'acquirente delle unità immobiliari le detrazioni rispettivamente nella misura del 75% e dell'85% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, ove gli interventi determinino il passaggio rispettivamente ad una classe di rischio sismico inferiore o a due classi di rischio sismico inferiori ai sensi del D.M. 58/2017.

Alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2018, sopra sintetizzate, si riporta in Allegato B una tabella riepilogativa con le tipologie di interventi oggetto di agevolazione, le percentuali di detrazione, le decorrenze e gli importi massimi applicabili per le spese sostenute nel 2018.

3. BONUS MOBILI

Viene prorogata per l'anno 2018 anche la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici connesso a interventi di ristrutturazione edilizia¹².

Si può usufruire della detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

L'agevolazione è stata prorogata dalla recente legge di bilancio anche per gli acquisti che si effettuano nel 2018, ma può essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato non prima del 1° gennaio 2017.

Per gli acquisti effettuati nel 2017, invece, è possibile fruire della detrazione solo se l'intervento di ristrutturazione è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2016.

Infine, se l'acquisto del mobile o dell'elettrodomestico è avvenuto nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 31 dicembre 2016, il presupposto per poter usufruire della detrazione rimane quello di aver sostenuto spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 26 giugno 2012.

Per avere l'agevolazione è indispensabile, quindi, realizzare una ristrutturazione edilizia (e usufruire della relativa detrazione), sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

La detrazione spetta anche quando i beni acquistati sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni.

Non è fondamentale, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

¹²Art. 16 del Decreto-legge del 04/06/2013 n. 63 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale". Convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90.

La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Gli interventi edilizi necessari per avere la detrazione sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singoli appartamenti. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus;
- ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile;
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su parti comuni di edifici residenziali.

Indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, la detrazione del 50% va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro, riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. La detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo.

Per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici effettuato nel 2017 e riferito a interventi di ristrutturazione iniziati nel 2016 (anche se proseguiti nel 2017), l'importo massimo di 10.000 euro deve essere considerato al netto delle spese sostenute nel 2016 e per le quali si è già fruito del bonus.

Allo stesso modo, per gli acquisti del 2018 e riferiti a lavori realizzati nel 2017, o iniziati nel 2017 e proseguiti nel 2018, la detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2017 per le quali si è già fruito dell'agevolazione.

Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

4. SISTEMAZIONI A VERDE E GIARDINI PENSILI

Viene introdotta, per l'anno 2018, una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche per le spese sostenute nell'anno 2018 per opere di sistemazione a verde e di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. Tra le spese ricomprese nel bonus ci sono quelle per il rifacimento di impianti di irrigazione, quelle per la sostituzione di una siepe e quelle per le grandi potature. La detrazione compete nella misura del 36% su un tetto massimo di spesa di 5.000 € per ciascuna unità immobiliare adibita ad uso abitativo. Si prevede un distinto limite di spesa di 5.000 €, da ripartire tra i condomini, per i lavori effettuati sulle parti comuni. Nei limiti di 5.000 € prima indicati possono rientrare le connesse spese di progettazione e quelle di manutenzione. La Legge di bilancio 2018 ha dunque introdotto, limitatamente all'anno 2018, una detrazione dall'IRPEF pari al 36% delle spese sostenute, entro il limite massimo di spesa di 5.000 € (detrazione massima 1.800 €), per interventi di:

- "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
- realizzazione di impianti di irrigazione e pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e giardini pensili.

In particolare si prevede che la detrazione spetti ai contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati i suddetti interventi. Il limite massimo di spesa di 5.000 € si riferisce alla singola unità immobiliare ad uso abitativo. La detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Si evidenzia che, a differenza del c.d. "bonus mobili", questa nuova agevolazione non è legata ad una ristrutturazione edilizia in corso.

La detrazione spetta anche per gli interventi sulle parti comuni esterne di edifici condominiali, ed in tal caso l'importo massimo complessivo agevolabile corrisponde a 5.000 € per ciascuna unità immobiliare. La detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Sono incluse tra le spese detraibili quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi indicati in precedenza.

Sono infine richiamate alcune disposizioni della disciplina del bonus sulle ristrutturazioni edilizie previste dall'art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986. In particolare:

- se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%;
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo da parte del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004, ridotte nella misura del 50%;
- in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Non è possibile fruire del bonus verde per lavori in economia, vale a dire eseguiti direttamente dal contribuente: gli interventi devono essere appaltati a ditte. È uno dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, che ha anche precisato che il beneficio non spetta per la manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti. Secondo l'Amministrazione finanziaria la detrazione compete anche per spese di progettazione e manutenzione, ma solo se connesse agli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti.

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito che:

- a) le spese per la manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti (sia privati che condominiali) non sono agevolabili. E' ammessa invece la manutenzione ordinaria quando connessa ad un intervento idoneo al bonus, come la sistemazione a verde o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- b) i lavori in economia (ossia quelli fatti direttamente dal contribuente) sul proprio giardino o terrazzo non sono agevolabili;
- c) nel caso di interventi sia su parti comuni che su parti private, il bonus spetta entrambe le volte, su due distinti limiti di spesa agevolabile di 5 mila Euro ciascuno;
- d) il pagamento delle spese può avvenire con assegno, bancomat, carte di credito, bonifici ordinari. Non si applicherà pertanto in capo ai prestatori la ritenuta dell'8%.

5. CONTRIBUTI PER INTERVENTI CONSERVATIVI VOLONTARI SU BENI CULTURALI DI PROPRIETÀ PRIVATA

Il comma 314 ripristina, a partire dal 2019, i contributi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per interventi conservativi volontari su beni culturali di proprietà privata, di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 42/2004, da concedersi nel limite massimo di 10.000.000 € per il 2019 e di 20.000.000 € annui a partire dal 2020.

Le modalità per la corresponsione dei citati contributi dovranno essere stabilite con successivo decreto, e dovrebbero superare le modalità per l'attribuzione dei contributi attualmente recate dagli artt. 35 e 36 del D.Lgs. n. 42/2004.

6. EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E ADEGUAMENTO NORMATIVA IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

I commi da 697 a 700 prevedono che:

- a) entro il 31.12.2022, gli Enti locali promuovano la realizzazione di interventi di efficientamento energetico e di adeguamento normativa sugli impianti di illuminazione pubblica di proprietà;
- b) gli interventi devono consentire di ottenere, entro il 31.12.2023, una riduzione dei consumi elettrici per illuminazione pubblica pari almeno al 50% rispetto al consumo medio calcolato con riferimento agli anni 2015 e 2016 ed ai punti luce esistenti nel medesimo periodo, mediante il ricorso a tecnologie illuminanti che abbiano una emergenza luminosa almeno pari a 90 lumen Watt (lm/W).

Tutto ciò tutto, ferma restando l'applicazione dei Criteri ambientali minimi (CAM) secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.Lgs. n. 50/2016¹³.

Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra:

- a) gli interventi di efficientamento energetico e di adeguamento normativa previsti possono essere realizzati con il ricorso a strumenti di acquisto e di negoziazione di Consip;
- b) gli interventi, ove realizzati da imprese, possono essere agevolati, nel limite di 288.000.000 €.

Non possono in ogni caso accedere alle agevolazioni:

- a) gli impianti per i quali siano già stati eseguiti nell'ultimo quadriennio o siano in corso di esecuzione, alla data di entrata in vigore della legge in esame, interventi di efficientamento energetico;
- b) gli impianti per i quali sia stata installata tecnologia LED.

Le modalità attuative sono demandate ad un futuro decreto.

7. CONTRIBUTI AI COMUNI PER MESSA IN SICUREZZA EDIFICI E TERRITORIO

I commi da 853 a 861 dispongono, per il triennio 2018-2020, contributi ai Comuni per investimenti in opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio degli Enti locali. In particolare:

- a) i Comuni beneficiari sono quelli che non hanno usufruito del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città metropolitane e dei Comuni capoluogo di provincia (c.d. "*Bando periferie*") disciplinato dal D.P.C.M. 25.05.2016¹⁴, attuativo dell'art. 1, commi 974-978, della Legge n. 208/2015 (comma 853);
- b) le richieste dovranno essere presentate al Ministero dell'Interno entro il 20.02.2018 per il 2018 ed entro il 20 settembre dell'anno precedente per gli anni successivi, sono riferite a opere inserite in uno strumento di programmazione e non possono superare l'importo massimo di 5.225.000 € complessivi per ciascun Comune (comma 854);
- c) hanno priorità i Comuni con minore incidenza dell'avanzo di amministrazione, al netto della quota accantonata, rispetto alle entrate finali di competenza (comma 855);
- d) l'Ente è chiamato ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere pubbliche nel termine di otto mesi decorrenti dalla data di adozione del decreto interministeriale con il quale verrà determinato l'ammontare del contributo riconosciuto (comma 857).

Data la platea dei beneficiari, il programma è destinato essenzialmente ai piccoli Comuni¹⁵, e l'ammontare delle risorse stanziato è di complessivi 850.000.000 €.

8. FONDO PER LA PROGETTAZIONE DEGLI ENTI LOCALI

I commi da 1079 a 1084 prevedono l'istituzione del "*Fondo per la progettazione degli enti locali*", volto al cofinanziamento della redazione di progetti di fattibilità tecnica ed economica e dei progetti definitivi degli enti locali per opere destinate in via prioritaria alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche. Il Fondo ha una dotazione finanziaria annuale di 30.000.000 € per il periodo 2018-2030.

Si demanda ad un successivo decreto la disciplina di attuazione.

Sono due i Fondi previsti dalla Legge di Bilancio 2018:

- a) Fondo da 390.000.000 € (30.000.000 € all'anno dal 2018 al 2030) per la progettazione della messa in sicurezza degli edifici pubblici;
- b) Fondo da 10.000.000 € (5.000.000 € per il 2018 e 5.000.000 € per il 2019) per la demolizione degli edifici abusivi.

Più precisamente, più che di un finanziamento, si tratta di un cofinanziamento. Infatti, presso il Mit è istituito il "*Fondo progettazione degli Enti Locali*", con una dotazione finanziaria come sopra indicata alla lettera a), con lo specifico scopo di "*cofinanziare*" la realizzazione di opere per la messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche. Il "*Fondo*" istituito si va ad aggiungere al "*Fondo per la progettazione definitiva ed esecutiva di*

¹³ Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici".

Si veda il Decreto del Ministro dell'Ambiente 11 aprile 2008 "Approvazione del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione".

¹⁴ D. P.C.M. 25/05/2016 "Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta".

¹⁵ Legge 6 ottobre 2017, n. 158 "Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni".

opere pubbliche nelle zone a rischio sismico" (istituito dall'art. 41-bis D.L. n. 50/17, convertito dalla Legge n. 96/17 "*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*"). al fine di rifinanziarlo e di ampliarne il campo di applicazione per permettere ad un maggior numero di Comuni la sua utilizzazione anche al fine del finanziamento delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva di interventi di miglioramento e di adeguamento antisismico di immobili pubblici e di messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico, facendo assumere al "*Fondo*" finalità analoghe e in parte sovrapponibili a quelle della norma in esame. I commi da 1.080 a 1.084 disciplinano il "*Fondo*" e le procedure che devono essere seguite per gli interventi finanziati. In particolare, il comma 1.080 rinvia a un Decreto del Mit la definizione dei criteri e delle modalità di gestione e funzionamento del fondo. La norma fa riferimento ai criteri e alle modalità di accesso, selezione e cofinanziamento dei progetti, ivi incluse le modalità per recuperare le risorse nel caso di mancato rispetto dei termini previsti dai successivi commi. Al cofinanziamento sono ammessi anche i costi per la redazione dei bandi di gara, la definizione degli schemi di contratto e la valutazione della sostenibilità finanziaria dei progetti. I Progetti ammessi al cofinanziamento devono essere previsti nella programmazione delle Amministrazioni proponenti (nel caso degli Enti Locali, nel "*Programma delle opere pubbliche*"). Il comma 1.081 prevede che il Mit possa stipulare una Convenzione con Cassa Depositi e Prestiti Spa quale Istituto nazionale di promozione (ai sensi dell'art. 1, comma 826, della Legge n. 208/2015 "*Legge di stabilità 2016*", la Cassa Depositi e Prestiti Spa, ha la qualifica di Istituto nazionale di promozione, secondo la disciplina adottata a livello europeo (art. 2, n. 3, Regolamento UE 2015/2017, relativo al "*Fondo europeo per gli investimenti strategici, al polo europeo di consulenza sugli investimenti e al portale dei progetti di investimento europei*"). Lo scopo della Convenzione è quello di disciplinare le attività di supporto e assistenza tecnica connesse all'utilizzo del "*Fondo*" i cui oneri fanno carico allo stesso "*Fondo*". In base al comma 1.082, entro 3 mesi dalla comunicazione di ammissione al finanziamento, i soggetti beneficiari del finanziamento devono attivarsi per l'avviamento delle procedure per l'affidamento della progettazione finanziata. Il Mit dovrà effettuare dei controlli a campione per verificare le attività di progettazione oggetto di cofinanziamento. Il comma 1.083 stabilisce che, entro 18 mesi dall'approvazione del Progetto definitivo, i soggetti beneficiari del finanziamento, una volta acquisita la progettazione finanziata, devono provvedere alla pubblicazione del bando di gara per la progettazione esecutiva.

Infine, il comma 1.084 stabilisce che il monitoraggio delle attività e degli adempimenti previsti sia condotto attraverso il Sistema di monitoraggio della "*Banca-dati delle Amministrazioni pubbliche*", come previsto dal già citato D.lgs. n. 229/2011 in materia di procedure di monitoraggio sullo stato di attuazione delle opere pubbliche, di verifica dell'utilizzo dei finanziamenti nei tempi previsti e costituzione del "*Fondo opere*" e del "*Fondo progetti*". La stessa disposizione stabilisce anche che, mediante la "*Banca-dati delle opere pubbliche*" istituita presso il Mef con l'art. 13 Legge n. 196/2009, si provveda al monitoraggio dell'affidamento della progettazione e dei lavori attraverso le informazioni correlate al relativo Codice identificativo di gara (Cig).

9. IVA SU INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il comma 19 ha fornito una interpretazione autentica delle norme di cui all'art. 7 della L. 488/1999 (comma 1, lettera b)¹⁶, il quale prevede che sono soggetti all'IVA con l'aliquota del 10% gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Il citato art. 7 della Legge n. 488/1999 dispone inoltre che, qualora l'intervento preveda anche la fornitura di "*beni significativi*", individuati con il D.M. 29.12.1999, l'IVA al 10% si applica sul costo di tali beni solo fino a concorrenza del rimanente valore della prestazione.

La Legge n. 205/2017 (art. 1, comma 19) ha chiarito prima di tutto che la determinazione del valore dei "*beni significativi*" deve essere effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al

¹⁶ Legge 23 Dicembre 1999, n. 488 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*".

Art. 7 (*Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, di altre imposte indirette e per l'emersione di base imponibile*).

1. Ferme restando le disposizioni piu' favorevoli di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 31 dicembre 2000 sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento:

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

manufatto principale. In altri termini, le parti staccate che non siano connotate da un'autonomia funzionale rispetto al bene principale (ad esempio il bruciatore di una caldaia) rientrano nel valore dello stesso, anche se singolarmente di importo elevato. La Legge n. 205/2017 ha così codificato l'interpretazione già fornita dall'Agenzia delle entrate con la Circolare 08.04.2016, n. 12/E¹⁷.

Inoltre, l'art. 1, comma 19, della Legge n. 205/2017, ha chiarito che:

- a) il valore dei beni significativi, risultante dal contratto di appalto per l'effettuazione dell'intervento di recupero deve tenere conto solo di tutti gli oneri (cioè i fattori produttivi: materie prime e manodopera) che concorrono direttamente alla produzione dei beni stessi e non può comunque essere inferiore al prezzo con cui il produttore del bene, nel caso sia anche l'esecutore dell'intervento, ha a sua volta acquisito i fattori produttivi (oppure al prezzo con cui l'esecutore dell'intervento di recupero, nel caso in cui sia diverso dal produttore del bene, abbia acquistato il bene stesso);
- b) la fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio oggetto della prestazione, anche il valore dei beni di valore significativo. Anche con questo secondo chiarimento la Legge n. 205/2017 ha codificato l'interpretazione già fornita dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 06.03.2015, n. 25/E¹⁸.

10. TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEGLI ATTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il comma 88 aggiunge due commi all'art. 20 della L. 10/1977 (legge sull'edificabilità dei suoli, c.d. "Legge Bucalossi")¹⁹, con i quali:

si dispone che il trattamento fiscale (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale) già previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973, comma 2, per le convenzioni e gli atti d'obbligo previsti dalla medesima L. 10/1977, si estende a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni fra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

Si tratta di importanti modifiche integrative all'art. 20 della Legge n. 10/1977 prevedendo che il trattamento tributario agevolato (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali) di cui al primo comma del citato articolo per rinvio all'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973, si applichi anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

La nuova disposizione pertanto afferisce ad un ambito applicativo più ampio rispetto al raggio di azione della medesima legge n. 10/1977 (che, come è noto, è Legge sulla edificabilità dei suoli); si ritengono infatti agevolati tutti gli atti preordinati alla trasformazione del "territorio" (sia pure recepiti in accordi o convenzioni con enti pubblici).

In particolare, nonostante la norma soppressiva contenuta nel comma quarto art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011²⁰ pare ora legittimo ritenere possibile l'applicazione del regime fiscale agevolato ex art. 20 legge n. 10/1977

¹⁷ Circolare N. 12/E Direzione Centrale Normativa "Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata".

¹⁸ Consulenza giuridica - Centro di assistenza fiscale per gli artigiani e le piccole imprese – Fornitura di beni significativi nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa – Art. 7, comma 1, lett. b), della Legge 23 dicembre 1999, n. 488.

¹⁹ Il nuovo articolo 20 è il seguente (in sottolineato i commi aggiunti):

"Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.

Il trattamento tributario di cui al primo comma si applica anche a tutti gli atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, nonché a tutti gli atti attuativi posti in essere in esecuzione dei primi.

La disposizione di cui al secondo comma si applica a tutte le convenzioni e atti di cui all'articolo 40-bis della legge provinciale di Bolzano 11 agosto 1997, n. 13, per i quali non siano ancora scaduti i termini di accertamento e di riscossione ai sensi della normativa vigente o rispetto ai quali non sia stata emessa sentenza passata in giudicato.

La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.

²⁰ Comma che recita "4. In relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali ad eccezione delle esenzioni di cui agli articoli 19 e 20 dell'Accordo tra la Repubblica italiana e il BIE sulle misure necessarie per facilitare la partecipazione all'Esposizione universale di Milano 2015, ratificato con legge 14 gennaio 2013, n. 3, ad eccezione delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 4-bis, del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, e delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge 1° dicembre 1981, n. 692, e all'articolo 40 della legge 16 giugno 1927, n. 1766. E altresì esclusa la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti di cui ai commi 1 e 2 aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di cui agli articoli 2, 3, 3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, e agli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n.

anche a fattispecie (come gli atti posti in essere per dare esecuzione a piani attuativi “di dettaglio”) per i quali il previgente regime speciale, sinora, risultava non più applicabile in forza della norma soppressiva stessa: ciò dicasi espressamente per gli atti attuativi di piani particolareggiati esecutivi e di piani di recupero (laddove, per questi ultimi, abbiano riferimento ad aree utilizzate per la ricostruzione). Né pare confutabile che anche gli atti traslativi posti in essere in esecuzione dei menzionati strumenti di “terzo” livello (come vengono talora definiti) siano assoggettabili al trattamento premiale al vaglio: il trasferimento delle aree interessate dai detti strumenti è proprio l’evento negoziale strumentale all’articolazione del procedimento di “trasformazione”, in quanto in sua mancanza non è possibile realizzare l’intervento urbanistico oggetto della pianificazione di dettaglio.

La norma non contempla, a stretti termini di legge, la eventualità che i medesimi vincoli, patti, condizioni e clausole, per ipotesi prefigurate come possibile oggetto di un accordo o convenzione bilaterale tra privati ed ente pubblico, siano formulati – con impegno assunto solo dal privato lottizzante – attraverso una dichiarazione unilaterale d’obbligo, dichiarazione che peraltro già la medesima Legge Bucalossi annovera tra gli atti soggetti al particolare regime speciale da essa previsto. Parrebbe strano che ciò che è “agevolato” ai sensi della legge Bucalossi (se formulato sotto la specie della dichiarazione unilaterale d’obbligo) ai sensi del primo comma art. 20, non lo sia più ai sensi del secondo comma se riferito ad un atto “preordinato alla trasformazione del territorio”, formulato alla stessa maniera: risulterebbe oltretutto violato lo spirito della novella che si atteggia ad essere estensiva ed onnicomprensiva, anche rispetto al dato normativo agevolativo già preesistente. In ogni caso si potrebbe pensare che siffatta dichiarazione unilaterale, configurandosi come una specie di “contratto per adesione”, possa essere utilizzata allo scopo del “convenzionamento” in parola e pertanto beneficiare del regime fiscale agevolato qualora esista una convenzione-tipo regionale e/o comunale o una pregressa deliberazione di approvazione dell’organo competente sufficientemente dettagliate, di cui la dichiarazione stessa rappresenti una integrale, fedele riproduzione e, in qualche modo, “esecuzione”.

11. PROROGA 2018 DELLA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI E CON DESTINAZIONE AGRICOLA

I commi 997 e 998 riaprono ancora una volta i termini per la rivalutazione contabile di terreni agricoli ed edificabili (art. 7, della Legge n. 448/2001²¹) e partecipazioni in società non quotate (art. 5 della stessa Legge), introdotta dalla legge finanziaria 2002 e successivamente prorogata nel tempo.

Come già accaduto nel 2017 (riapertura dei termini contenuta nella Legge di stabilità 2017, Legge n. 232/2016) i contribuenti che intendano usufruire di questa possibilità dovranno corrispondere una imposta sostitutiva, la cui aliquota sarà pari all'8% sia per i terreni che per le partecipazioni, a prescindere dal fatto che queste siano o meno da considerarsi “qualificate” (come già previsto per il 2016 ed il 2017, anche la Legge di bilancio 2018 stabilisce al comma 998 dell'articolo 1 che “*le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe all'8% e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è raddoppiata*”, rispetto a quelle originariamente previste in misura pari al 4% ed al 2% per le

111, e successive modificazioni, e all'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e delle disposizioni di cui all'articolo 9, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601”.

²¹ Legge 28 dicembre 2001, n. 448 “Ripubblicazione del testo della legge 28 dicembre 2001, n. 448, recante: “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002)”, corredato delle relative note”.

Art. 7 “Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola”.

1. Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6.

2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 4 per cento del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il 30 settembre 2002.

3. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a partire dalla predetta data del 30 settembre 2002. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 30 settembre 2002.

5. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

partecipazioni rispettivamente qualificate e non qualificate, ed al 4% per i terreni). L'aliquota dell'imposta sostitutiva è applicata sul valore dei beni da rivalutare stabilito attraverso una perizia giurata.

In base alle disposizioni contenute nella Legge di bilancio 2018 i beni rivalutabili sono quelli posseduti alla data del 01.01.2018, mentre il termine ultimo per la redazione ed il giuramento della perizia è stato fissato al 30.06.2018. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30.06.2018, con il pagamento, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo.

La proroga comprende anche l'opportunità, prevista dal D.L. n. 70/2011²², con la quale si consente ai contribuenti che abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata, ovvero chiedere il rimborso, il cui importo non può ovviamente essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

12. INCENTIVI PER IMPIANTI ALIMENTATI DA BIOMASSE, BIOGAS E BIOLQUIDI SOSTENIBILI

Il comma 588 interviene sui benefici a favore delle fonti rinnovabili di cui ai commi 149 e 151 dell'art. 1 della Legge n. 208/2015 (Legge di stabilità 2016)²³, prorogando dal 31.12.2016 al 31.12.2018 il termine entro il quale gli esercenti di impianti alimentati da biomasse, biogas e bioliquidi sostenibili cessano di beneficiare dei precedenti incentivi sull'energia prodotta. Per i suddetti esercenti, è riconosciuto il diritto a fruire degli incentivi di cui ai menzionati commi, per i 5 anni dal rientro in esercizio degli impianti, anziché fino al 31.12.2021.

Non è stato prorogato - come forse avrebbe dovuto essere per coordinamento - il termine di cui al comma 151 dell'art. 1 della Legge n. 208/2015, rimasto pertanto al momento fissato al 31.12.2017, entro il quale i soggetti interessati dalle disposizioni in questione dovevano fornire al Ministero dello Sviluppo Economico le autorizzazioni di legge possedute per l'esercizio dell'impianto, la perizia asseverata di un tecnico attestante il buono stato di uso e di produttività dell'impianto e il piano di approvvigionamento delle materie prime, nonché gli altri elementi per la notifica alla Commissione UE del regime di aiuto ai fini della verifica dello stesso con la disciplina in materia di aiuti di Stato.

13. CONTROLLI E SANZIONI IN MATERIA DI INCENTIVI NEL SETTORE FOTOVOLTAICO

Il comma 960 modifica l'art. 42 del D.Lgs. n. 28/2011²⁴, il quale prevede, nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli effettuati dal GSE siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, il rigetto dell'istanza o la decadenza dagli incentivi, nonché il recupero delle somme già erogate e l'applicazione di sanzioni.

La disciplina in questione viene integrata prevedendo che il GSE disponga la decurtazione dell'incentivo in misura ricompresa fra il 20 e l'80% in ragione dell'entità della violazione. Nel caso in cui le violazioni siano spontaneamente denunciate dal soggetto responsabile al di fuori di un procedimento di verifica e controllo, le decurtazioni sono ulteriormente ridotte di un terzo.

²² Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo).

²³ 149. Per assicurare il contributo al conseguimento degli obiettivi 2020 in materia di fonti rinnovabili, agli esercenti di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da biomasse, biogas e bioliquidi sostenibili che hanno cessato al 1° gennaio 2016, o cessano entro il 31 dicembre 2016, di beneficiare di incentivi sull'energia prodotta, in alternativa all'integrazione dei ricavi prevista dall'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, è concesso il diritto di fruire, fino al 31 dicembre 2020, di un incentivo sull'energia prodotta, con le modalità e alle condizioni di cui ai commi 150 e 151.

150. L'incentivo è pari all'80 per cento di quello riconosciuto dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 luglio 2012, pubblicato nel supplemento ordinario n. 143 alla Gazzetta Ufficiale n. 159 del 10 luglio 2012, agli impianti di nuova costruzione di pari potenza, ed è erogato dal Gestore dei servizi energetici, con le modalità previste dal suddetto decreto, a partire dal giorno seguente alla data di cessazione del precedente incentivo, qualora questa sia successiva al 31 dicembre 2015, ovvero a partire dal 1° gennaio 2016 se la data di cessazione del precedente incentivo è antecedente al 1° gennaio 2016. L'erogazione dell'incentivo è subordinata alla decisione favorevole della Commissione europea in esito alla notifica del regime di aiuto ai sensi del comma 151.

151. Entro il 31 dicembre 2016, i produttori interessati dalle disposizioni di cui ai commi 149 e 150 comunicano al Ministero dello sviluppo economico le autorizzazioni di legge possedute per l'esercizio dell'impianto, la perizia asseverata di un tecnico attestante il buono stato di uso e di produttività dell'impianto e il piano di approvvigionamento delle materie prime, nonché gli altri elementi necessari per la notifica alla Commissione europea del regime di aiuto di cui agli stessi commi, ai fini della verifica di compatibilità con la disciplina in materia di aiuti di Stato a favore dell'ambiente e dell'energia per gli anni 2014-2020, di cui alla comunicazione 2014/C 200/01 della Commissione, del 28 giugno 2014.

²⁴ Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

14.ADEGUAMENTO ANTINCENDIO STRUTTURE RICETTIVE

Il comma 1122, lettera i), reca disposizioni in materia di adeguamento alla normativa antincendio degli alberghi ed in generale delle attività ricettive turistico alberghiere con oltre 25 posti letto.

In particolare viene posticipato al 30.06.2019, a determinate condizioni, il termine (in precedenza scadente il 31.12.2017) per il completamento dell'adeguamento alla normativa antincendio degli alberghi ed in generale delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto:

- a) esistenti alla data di entrata in vigore del Decreto Ministero dell'Interno 09.04.1994 che ha approvato la regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere;
- b) in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario biennale di adeguamento antincendio, approvato con Decreto Ministero dell'Interno 16.03.2012.

Si prevede inoltre la previa presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, entro il 01.12.2018, della SCIA parziale, attestante il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni come disciplinate dalle specifiche regole tecniche:

- resistenza al fuoco delle strutture;
- reazione al fuoco dei materiali;
- compartimentazioni;
- corridoi;
- scale;
- ascensori e montacarichi;
- impianti idrici antincendio;
- vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali;
- vie d'uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali;
- locali adibiti a deposito.

mercoledì 14 febbraio 2018

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO
ing. Silvano Gallerati



ALLEGATO A (c.d. ECOBONUS):

Si ricorda che in tutti i casi sotto elencati, la detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

INTERVENTO	% DI DETRAZIONE E SCADENZE	MASSIMALI DI DETRAZIONE
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	100.000,00 € (spesa max. 153.846,15 €)
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, se il corrispondente intervento conduce ad un risparmio di energia primaria (PES) > 20%, come definito all'allegato III del DM 04.08.2011	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	100.000,00 € (spesa max. 153.846,15 €)
Interventi sull'involucro di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	60.000,00 € (spesa max. 92.307,69 €)
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari	50% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018) in precedenza era pari al 65%	60.000,00 € (spesa max. 120.000,00 €)
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive in generale, casi di ricovero e di cura, istituti scolastici di ogni ordine e grado ed università	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	60.000,00 € (spesa max. 92.307,69 €)
Acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'Allegato M del D.Lgs. n. 311/2006	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	60.000,00 € (spesa max. 92.307,69 €)
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (Regolamento UE 811/2013) e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione	50% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018) in precedenza era pari al 65%	30.000,00 € (spesa max. 60.000,00 €)
Interventi di cui al punto precedente:		
<ul style="list-style-type: none"> • se accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle Classi V, VI o VIII della Comunicazione UE 2014/C 2047/02 		
<ul style="list-style-type: none"> • se nell'ambito degli interventi si prevede l'installazione di impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento fra di loro 	65% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	30.000,00 € (spesa max. 46.153,85 €)
<ul style="list-style-type: none"> • Se nell'ambito dell'intervento vengono sostenute spese per l'acquisto e posa in opera di generatori ad aria calda a condensazione 		
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50% (dal 01.01.2018 al 31.12.2018) In precedenza era pari al 65%	30.000,00 € (spesa max. 30.000,00 €)
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con una incidenza > 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio	70% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	28.000,00 € (spesa max. 40.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari
Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati al miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM 26.06.2015	75% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	30.000,00 € (spesa max. 40.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari
Interventi su parti comuni di edifici condominiali	80%	108.000,00 €

ricadenti nelle zone simiche n. 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e della riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	(dal 01.01.2018 al 31.12.2018) In precedenza era pari al 65%	(spesa max. 136.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari
Interventi di cui al punto precedente se determinino il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	85% (dal 01.01.2018 al 31.12.2018) In precedenza era pari al 65%	115.600,00 € (spesa max. 136.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari

ALLEGATO B (c.d. SISMABONUS):

Si ricorda che nel caso degli interventi di ristrutturazione edilizia (prima riga della tabella qui sotto) la detrazione è ripartita in 10 quote annuali di pari importo, mentre per gli altri interventi rientranti nel c.d. "sismabonus", la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese (ad esempio l'usufruttuario, il locatario, ecc.). La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche possono essere usufruite sia dai soggetti passivi Irpef, sopra indicati, sia dai soggetti passivi Ires (società).

INTERVENTO	% DI DETRAZIONE E SCADENZE	MASSIMALI DI DETRAZIONE
Interventi di ristrutturazione edilizia indicati all'articolo 16-bis DPR 917/1986	50% (dal 06.06.2013 al 31.12.2018)	48.000,00 € (spesa max. 96.000,00 €)
Interventi per l'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone simiche 1, 2 e 3, riferiti a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili	50% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	48.000,00 € (spesa max. 96.000,00 €)
• Interventi di cui al punto precedente se determinano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	70% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	67.000,00 € (spesa max. 96.000,00 €)
• Interventi di cui al punto precedente se determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	80% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	76.800,00 € (spesa max. 96.000,00 €)
Interventi per l'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone simiche 1, 2 e 3, realizzati su parti comuni di edifici condominiali, comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili, precedente se determinano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	75% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	72.000,00 € (spesa max. 96.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari
• Interventi di cui al punto precedente se determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	85% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	81.600,00 € (spesa max. 96.000,00 €) moltiplicato per il numero di unità immobiliari
Acquisto di unità immobiliari in edifici situati in zona sismica 1, su cui siano stati effettuati interventi di messa in sicurezza sismica, mediante demolizione e ricostruzione dell'intero edificio (anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove consentito dalle norme urbanistiche ed edilizie), da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro 18 mesi dalla data di fine dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, ove gli interventi abbiano determinato il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	75% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	72.000,00 € (spesa max. 96.000,00 €)
• Interventi di cui al punto precedente se determinano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore ai sensi del DM 58/2017	85% (dal 01.01.2017 al 31.12.2021)	81.600,00 € (spesa max. 96.000,00 €)