



Unione europea



REGIONE CAMPANIA



FSE
POR CAMPANIA
2014 - 2020



ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI



CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI

Notizie dal web n. 1/2023

14 gennaio 2023

Il Superbonus 110% chiude la sua corsa con 360mila cantieri e 62,5 miliardi di investimenti asseverati. Sono i dati di dicembre 2022 resi noti ieri dall'Enea: un bilancio quasi definitivo della storia dell'incentivo fiscale che negli ultimi due anni ha imperversato per l'Italia. Non è ancora un bilancio definitivo perché mancano tutti quelli che hanno fatto la corsa di fine anno per rientrare nel 110% dopo il brusco altolà del decreto legge Aiuti-quater: l'Enea registra infatti, in questo Report, soltanto gli interventi che hanno già raggiunto la prima asseverazione al 30%. Potrebbero esserci quindi ancora sorprese, con queste pendenze, ma intanto il quadro diventa sempre più chiaro e i motori si fermano. A dicembre ci sono altri 4,4 miliardi di investimenti asseverati per chiudere l'anno 2022 a 46,3 miliardi, quasi il triplo dell'anno 2021, quando il Superbonus era davvero decollato ma si era fermato a 16,2 miliardi. Quella del 2022 è stata una corsa che non ha precedenti nel mondo dell'edilizia. Il dato di dicembre è piuttosto alto dopo il rallentamento di ottobre e novembre: è il quarto dell'anno, staccato dal risultato mostruoso di settembre (8,2 miliardi in un solo mese), ma pressoché appaiato a quelli di giugno e luglio. I dati del Report Enea da evidenziare sono però altri due. Il primo è quello dei lavori conclusi, che balzano dal 71,3% sul totale degli investimenti asseverati di novembre all'82,3% di dicembre, grazie a un dato record di 5,2 miliardi di lavori completati a dicembre. Più alto dei 4,8 miliardi di settembre che, anche qui, era fuori scala. In parte si tratta di un dato fisiologico perché a fine stagione tutti accelerano per chiudere la partita. Ma è anche un dato molto significativo perché racconta che i bonus edilizi incagliati non hanno fermato i lavori, come pure poteva accadere. Al contrario, li hanno accelerati. Per semplificare possiamo dire che i crediti di imposta non riscossi o a rischio cessione non sono rimasti a carico dei condomini e dei committenti uni o plurifamiliari, che rischiavano di vedersi bloccati i lavori, ma piuttosto sono rimasti a carico delle imprese esecutrici che per altro ne erano i titolari. Il rischio è rimasto accollato tutto alle imprese realizzatrici. Questa lettura è condivisa in gran parte dall'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori. «Certamente c'è un atteggiamento responsabile delle imprese - dice la presidente Federica Brancaccio - che però rischiano di restare schiacciate da questa situazione, se non si troverà al più presto una soluzione per la cessione di questi crediti. Le imprese hanno accelerato i lavori per chiudere i cantieri e maturare così tutti i crediti che erano in gioco, ma ora devono poter trasferire questi crediti o rischiano in moltissimi casi di fallire. Tanto più che con l'entrata in vigore del codice delle crisi aziendali, è sufficiente un ritardo di tre mesi nel pagamento di una rata in banca per essere segnalati». L'altro dato invece non fa dormire sonni tranquilli al ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, che aveva "denunciato", nella drammatica audizione parlamentare sulla Nadeff del 10 novembre, uno scostamento di 37,8 miliardi nei conti pubblici dovuto al Superbonus, ma aveva aggiunto di fronte ai parlamentari che il dato «potrebbe subire un ulteriore incremento a fine anno considerando anche i dati al 30 settembre pubblicati da Enea». Da NT+



In questo numero

Nel 2022 264mila domande per il Superbonus

1

Per Bankitalia tasso dei mutui a 3,55%

2

CdS: la revisione prezzi non può azzerare il rischio d'impresa

3

Bonus edilizi: obbligo di Soa per i lavori sopra i 516mila euro

4

Crollano i permessi per costruire

4

Fondo opere indifferibili

Per Bankitalia tasso dei mutui a 3,55%

I tassi di interesse praticati dalle banche sui prestiti alla clientela continuano a correre per adeguarsi ai rialzi decisi dalla Bce a partire dallo scorso luglio. A novembre, i tassi di interesse sui mutui comprensivi delle spese accessorie (Taeg) si sono collocati al 3,55%, in accelerazione rispetto al 3,23% di ottobre, portandosi sui valori massimi da piú di 8 anni. Per ritrovare lo stesso valore di tassi, spiega la Banca d'Italia, bisogna infatti tornare indietro a giugno 2014 (quando erano proprio pari a 3,55%). Balzo anche dei tassi sulle nuove erogazioni di credito al consumo che arrivano al 9,25%, dopo aver toccato l'8,93 nel mese precedente, e portandosi sul livello piú alto da marzo 2014 quando erano pari al 9,29%. E gli aumenti non finiranno qui.

La Banca centrale europea ha infatti giá aumentato i tassi di interesse di 50 punti base a dicembre -aumento non considerato in questi dati che si fermano a novembre- e ci si aspetta un altro rialzo a gennaio. La corsa dei tassi non ha ancora avuto effetti significativi sulla dinamica dei prestiti. A novembre gli impieghi al settore privato sono cresciuti del 3,5% sui dodici mesi (3,4 nel mese precedente). I prestiti alle famiglie sono aumentati del 3,8% sui dodici mesi (4% nel mese precedente) e quelli alle imprese del 2,8 (contro il 3,1% nel mese precedente). Novitá da due mesi si registrano sul fronte dei depositi. L'ultimo scorcio del 2022 ha fatto registrare un cambio di segno sull'andamento dei depositi bancari che a novembre hanno mostrato un calo dello 0,3% sui dodici mesi, dopo il -0,2% di ottobre. L'ultimo calo dei depositi piú negativo di quello registrato in questo mese, precisa Via Nazionale, si era avuto a gennaio 2012, quasi 11 anni fa, quando la variazione sui dodici mesi era stata pari a -0,79%. Un dato che rimanda subito alle maggiori difficoltá a risparmiare riscontrata dalle famiglie, strette tra il bazo dell'inflazione e l'impennata delle bollette.

Pochi giorni fa, l'Istat aveva rilevato come nel 3° trimestre la propensione al risparmio delle famiglie si sia attestata al 7,1%, in diminuzione di 1,9 punti percentuali rispetto al trimestre precedente. A determinare la discesa della propensione al risparmio, su livelli inferiori a quelli precedenti alla pandemia, è stato proprio il forte aumento della spesa per consumi finali. Da *Banca d'Italia*



CdS

la revisione prezzi non può azzerare il rischio d'impresa

Gli istituti volti al riequilibrio del sinallagma contrattuale – e in particolare la revisione prezzi – non hanno come obiettivo l'azzeramento del rischio di impresa, consistente nella sopportazione da parte dell'appaltatore della normale alea contrattuale riconducibile a eventi che non possono essere definiti eccezionali e imprevedibili. Di conseguenza, l'istanza di revisione prezzi avanzata dall'appaltatore deve essere accompagnata dalla prova rigorosa che il maggior costo sostenuto rispetto a quanto ipotizzato in sede di offerta è dovuto a circostanze imprevedibili che vanno ben oltre la fisiologica oscillazione dei costi stessi, che rientra nell'ordinaria alea del contratto di appalto. Sono questi i principi affermati dal [Consiglio di Stato, Sez. V, 29 dicembre 2022, n. 11635](#) che, seppure per molti aspetti ribadiscono concetti consolidati, appaiono comunque importanti in un momento come quello attuale, caratterizzato da un andamento anomalo del costo delle materie prime, che non può tuttavia rappresentare un elemento idoneo a far sconfinare l'istituto revisionale oltre quella che deve essere la sua ordinaria funzione.

Il fatto Un ente appaltante aveva indetto una procedura aperta per la fornitura di gasolio da autotrazione avente durata di dodici mesi. Nel disporre l'aggiudicazione lo stesso ente appaltante precisava che la fornitura sarebbe stata disciplinata dalle condizioni già indicate nella documentazione di gara, che stabilivano espressamente l'esclusione di qualunque revisione del corrispettivo della fornitura. Circa due mesi prima del termine di scadenza della fornitura, l'appaltatore notificava all'ente appaltante un atto di citazione presso il giudice ordinario chiedendo l'accertamento del proprio diritto alla revisione del corrispettivo stabilito contrattualmente a decorrere dal termine iniziale di durata della fornitura. In subordine, richiedeva l'accertamento dell'eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto di appalto, con conseguente risoluzione dello stesso e contestuale condanna dell'ente appaltante alla restituzione in suo favore di una somma di denaro idonea a ristorarlo delle perdite subite a seguito dell'esecuzione delle prestazioni. Il giudice ordinario si dichiarava incompetente a decidere, essendo la materia rientrante nella giurisdizione del giudice amministrativo, presso cui l'appaltatore provvedeva quindi a riassumere il giudizio. Nel rivolgersi al giudice amministrativo, il ricorrente evidenziava che l'eccezionale aumento del prezzo del gasolio sul mercato internazionale, a fronte di un incremento di gran lunga inferiore sul mercato nazionale al cui andamento era correlato il corrispettivo di appalto, aveva comportato per l'appaltatore consistenti perdite nell'esecuzione delle prestazioni. Chiedeva quindi al giudice amministrativo di dichiarare l'illegittimità della determinazione dell'ente appaltante, che aveva respinto la sua istanza di revisione prezzi per mancanza dei presupposti normativamente previsti. **La decisione del Consiglio di Stato** Il Consiglio di Stato ha confermato la decisione di primo grado. In via preliminare il giudice di appello ricorda che la finalità dell'istituto della revisione prezzi è duplice: da un lato salvaguardare l'interesse pubblico a che le prestazioni contrattuali non subiscano un decremento qualitativo a seguito dell'aumento anomalo dei costi cui è soggetto l'appaltatore, che rendano tali prestazioni eccessivamente onerose. Dall'altro, evitare comunque che il corrispettivo di appalto subisca aumenti incontrollati nel corso del tempo, stravolgendo il quadro finanziario sulla base del quale è avvenuta la stipula. Il meccanismo revisionale ha quindi la funzione di verificare nel tempo la congruità del corrispettivo originariamente stabilito, al fine di non stravolgere l'equilibrio contrattuale definito in sede di offerta. In questo senso la giurisprudenza è concorde nel ritenere che l'istituto revisionale – e in generale tutti gli strumenti volti al riequilibrio delle condizioni contrattuali – non può avere come effetto l'azzeramento del rischio d'impresa, inteso come normale alea contrattuale riconducibile alle ordinarie oscillazioni di mercato. Ciò che il meccanismo revisionale deve assicurare è la compensazione dei maggiori costi sostenuti rispetto a quelli ipotizzati in sede di offerta che abbiano carattere eccezionale e non fisiologico e che siano dovuti a eventi sopravvenuti e imprevedibili. Da NT+



Bonus edilizi è obbligatoria la Soa per i lavori sopra i 516mila euro

Il 2023 si apre con nuovi obblighi a carico di chi intraprende lavori agevolati con i bonus edilizi. Dal 1° gennaio è infatti in vigore l'obbligo di qualificazione Soa per le imprese chiamate a lavorare nei cantieri incentivati.

L'obbligo riguarda i lavori di importo superiore a 516mila euro e prevede due step successivi: un periodo transitorio fino al 30 giugno e l'entrata in vigore definitiva a partire dal 1° luglio.

In generale, l'obiettivo della misura è aumentare i controlli antifrode, facendo lavorare solo imprese considerate affidabili.

Bonus edilizi, Soa per lavori sopra i 516mila euro

Il Decreto "Ucraina" - "Taglia bollette" - "Energia" (DL [21/2022](#) convertito nella [Legge 51/2022](#)) ha introdotto l'obbligo di qualificazione Soa per i lavori privati, di importo superiore a 516mila euro, incentivati con i bonus edilizi.

Si tratta di una restrizione pensata per arginare il [fenomeno delle imprese improvvisate](#) per cogliere le opportunità delle detrazioni fiscali.

Dal **1° gennaio 2023**, le imprese devono:

- essere in possesso della qualificazione SOA, prevista dall'articolo 84 del Codice Appalti, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto;
- essere in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto, di un contratto con uno degli organismi di attestazione, finalizzato al rilascio dell'attestazione SOA.

Dal **1° luglio 2023**, i lavori incentivati con il Superbonus e gli altri bonus edilizi potranno essere svolti solo da imprese che, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto o subappalto, siano in possesso della qualificazione SOA.

Obbligo di Soa, a chi si applica L'obbligo di qualificazione Soa si applica alle imprese che lavorano nei cantieri agevolati con il superbonus, l'ecobonus, il bonus ristrutturazioni, il sismabonus e le agevolazioni per l'installazione di impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

L'obbligo **non si applica** ai lavori già in corso al 21 maggio 2022 (data di entrata in vigore della Legge) e ai contratti stipulati prima di questa data. Da *Edilportale*.

Crollano i permessi per costruire

Pesante calo dei permessi di costruire nel terzo trimestre del 2022, sia per quanto riguarda le nuove case che per il comparto non residenziale. Secondo l'Istat, tutti i settori dell'edilizia rilevano una forte diminuzione sia in termini congiunturali sia rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con un calo più accentuato nel settore residenziale che «al netto della stagionalità, si attesta ai livelli più bassi dal primo trimestre 2021».

In particolare, sulla base delle autorizzazioni riguardanti il comparto residenziale, si stima una marcata diminuzione congiunturale sia del numero di abitazioni (-15,2%) sia della superficie utile abitabile (-12,6%). Pure se in maniera meno decisa, anche l'edilizia non residenziale registra una diminuzione rispetto al trimestre precedente (-9,0%).

Anche in termini tendenziali, dunque nel confronto con lo stesso trimestre dell'anno precedente, il numero dei permessi per costruire nuove case è segnalato in pesante ribasso dall'Istat (-12,3% per il numero di abitazioni e -8,6% per la superficie utile abitabile). Quanto ai permessi per il settore non residenziale la superficie dei fabbricati diminuisce dell'11,7% rispetto al terzo trimestre del 2021.

NT+

Fondo opere indifferibili

10 miliardi di euro in più contro il caro materiali e nuovo aggiornamento infra-annuale dei prezzari regionali per bandire gare adeguate all'incremento dei prezzi anche nel 2023. Sono alcune delle misure previste dalla [Legge di Bilancio per il 2023](#).

Fondo opere indifferibili, 10 miliardi in più Il Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, cui le Amministrazioni centrali e gli Enti locali possono accedere per bandire gare con prezzi aggiornati ai rincari, è stato incrementato con 10 miliardi di euro. La dotazione è pari a 500 milioni di euro per l'anno 2023, 1.000 milioni di euro per il 2024, 2.000 milioni di euro per l'anno 2025, 3.000 milioni di euro per l'anno 2026 e di 3.500 milioni di euro per l'anno 2027. Le risorse copriranno le procedure di affidamento avviate dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023. Ricordiamo che il Fondo per l'avvio delle opere indifferibili è stato istituito dal Decreto "Aiuti" ([DL 50/2022](#)) con una dotazione complessiva di 7,5 miliardi di euro fino al 2026 ed è stato incrementato dal Decreto "Aiuti bis" ([DL 115/2022](#)), arrivando così a una dotazione di 8,8 miliardi di euro. Il Fondo ha coperto i maggiori costi delle gare pubblicate entro la fine del 2022.

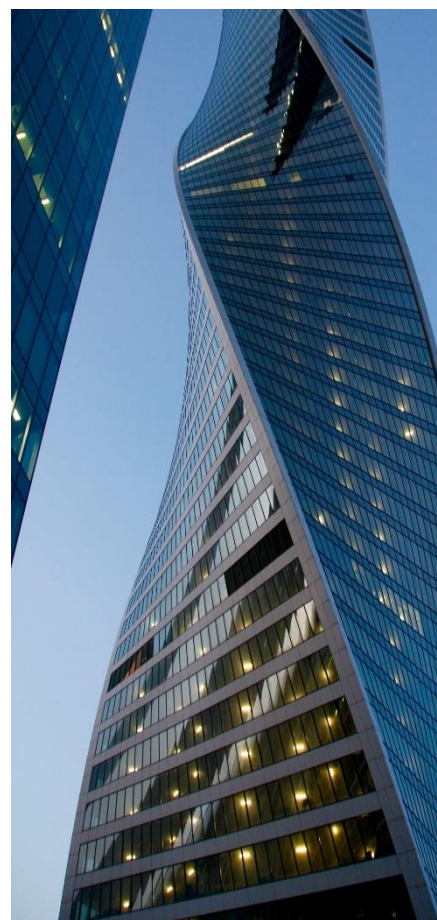
La Legge di Bilancio estende la misura, fondamentale per garantire le opere del PNRR e del PNC, alle procedure di gara avviate nel 2023.

Come [già stabilito per le gare del 2022](#), l'accesso al Fondo avverrà su domanda da parte delle Amministrazioni centrali. Per gli interventi degli **Enti locali**, finanziati dal PNRR e dal PNC, è invece prevista una **preassegnazione aggiuntiva** ed automatica del 10% dell'importo del decreto di assegnazione delle risorse. L'Associazione nazionale comuni italiani (Anci) ha elaborato un documento che riassume le tempistiche che **Comuni e Città Metropolitane** devono rispettare per ottenere la preassegnazione delle risorse.

Alla preassegnazione, ricorda l'Anci, accedono su base semestrale gli enti locali attuatori di misure finanziate dal Pnrr o dal Pnc, che avviano le procedure di affidamento delle opere pubbliche dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023. Per l'avvio delle procedure di affidamento delle opere pubbliche è sufficiente la determina a contrarre con l'approvazione del bando o del disciplinare di gara.

Entro il 10 gennaio 2023, per il primo semestre e il 10 giugno 2023 per il secondo semestre, le amministrazioni statali finanziatrici individuano l'elenco degli enti locali potenzialmente destinatari della preassegnazione. Entro i successivi 20 giorni, quindi entro il **30 gennaio**, gli enti locali devono confermare la preassegnazione attraverso la piattaforma Regis. Entro il **15 febbraio** deve infine essere pubblicato il decreto con l'elenco degli interventi per i quali gli Enti locali hanno confermato la preassegnazione. La Legge di Bilancio per il 2023 definisce le priorità di accesso al Fondo nel caso in cui le necessità superino le dotazioni e si debba stilare una graduatoria.

L'ordine è il seguente: - opere finanziate dal PNRR; - opere, da completare entro il 31 dicembre 2026, finanziate dal PNC; - opere, da completare entro il 31 dicembre 2026, per le quali è stato nominato un commissario straordinario; - opere da completare entro il 31 dicembre 2026, del Giubileo 2025; - opere infrastrutturali, da completare entro il 31 dicembre 2026, relative ai Giochi del Mediterraneo di Taranto 2026; - opere di messa in sicurezza e bonifica nel sito contaminato di interesse nazionale di Brescia Caffaro, da completare entro il 31 dicembre 2026; - opere per le quali nel 2022 è stata presentata istanza di accesso al Fondo ma non sono state avviate le procedure di affidamento; - solo per il secondo semestre, opere finanziate con risorse statali, da completare entro il 31 dicembre 2026. Da *Edilportale*.



Ance Campania

Piazza Vittoria 10
Napoli 80121

TELEFONO:

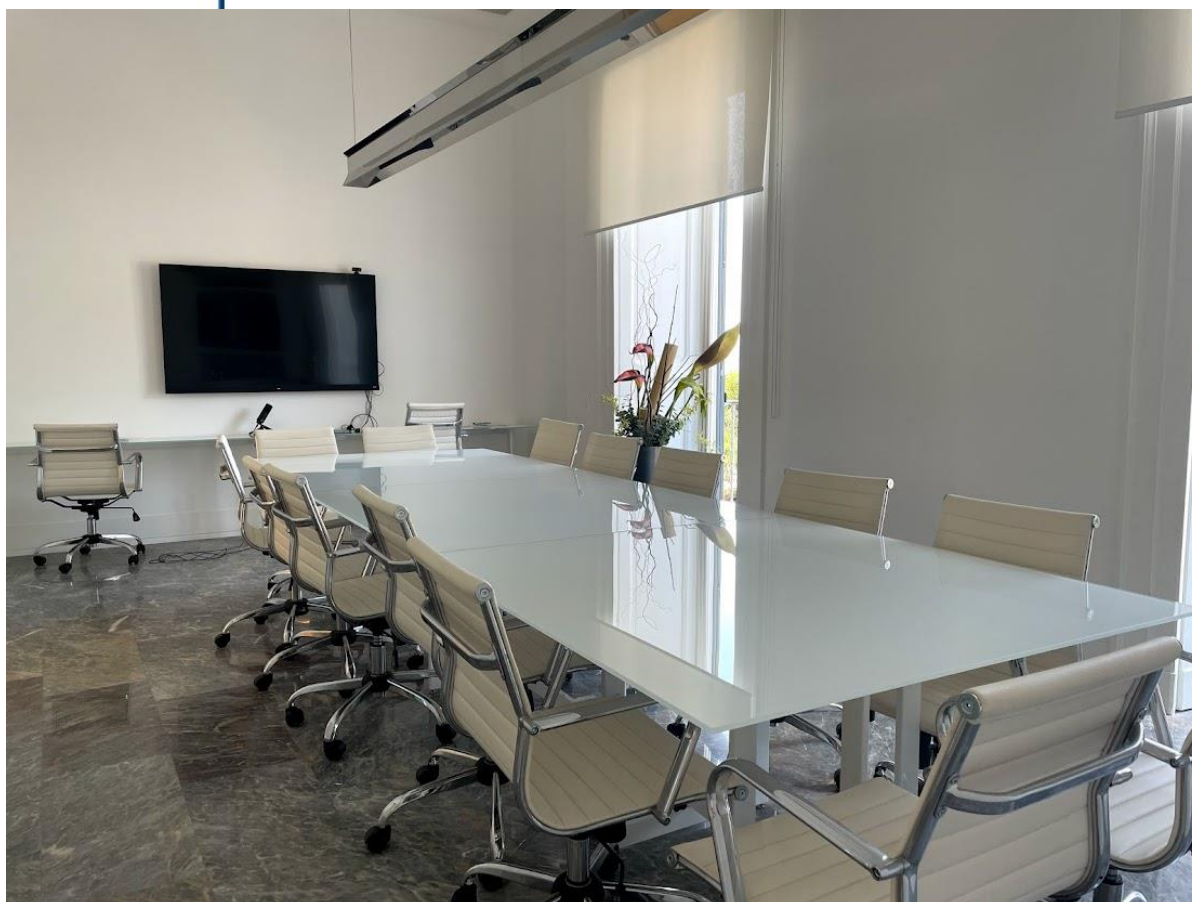
0817645851

MAIL

info@ancecampania.it

Siamo sul web
ancecampania.it

ANCE | CAMPANIA



ANCE Campania – uffici