

# Rassegna Stampa

di Lunedì 24 febbraio 2025



**Centro Studi C.N.I.**

# Sommario Rassegna Stampa

| <b>Pagina</b>                              | <b>Testata</b>    | <b>Data</b> | <b>Titolo</b>   | <b>Pag.</b> |
|--|-------------------|-------------|---|-------------|
| <b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b> |                   |             |   |             |
| 14   | Il Sole 24 Ore    | 24/02/2025  | <i>L'edilizia in legno scommette su edifici di grandi dimensioni (M.Voci)</i>           | 3           |
| 1  | Italia Oggi Sette | 24/02/2025  | <i>Codice appalti, il Correttivo fa chiarezza sui primi dubbi (F.Unnia)</i>             | 5           |
| <b>Rubrica Economia</b>                    |                   |             |   |             |
| 19   | Italia Oggi Sette | 24/02/2025  | <i>Rinnovare casa, quanto mi costi (I.Greguoli Venini)</i>                              | 8           |
| <b>Rubrica Altre professioni</b>           |                   |             |   |             |
| 11   | Il Sole 24 Ore    | 24/02/2025  | <i>Geometri, nuove chance da Salva casa e catasto dopo la stretta sui bonus (V.Uva)</i> | 10          |
| <b>Rubrica Fisco</b>                       |                   |             |   |             |
| 1  | Italia Oggi Sette | 24/02/2025  | <i>Credito d'imposta 5.0 retroattivo (B.Pagamici)</i>                                   | 12          |



# L'edilizia in legno scommette su edifici di grandi dimensioni

**Prefabbricazione.** Dalle scuole ai centri commerciali, dagli hotel alle sedi di multinazionali, si moltiplica l'impiego dei materiali naturali in chiave tecnologica per le strutture, in combinazione con vetro e acciaio

Pagina a cura di  
**Maria Chiara Voci**

La prefabbricazione in legno tecnologico, in combinazione mista con altri materiali come cemento, acciaio e vetro, si fa strada nel mercato del real estate italiano, seguendo esempi che arrivano dall'estero, specialmente da Paesi scandinavi, Olanda, Francia e Inghilterra. Nulla a che vedere con il mercato tradizionale delle case uni e bifamiliari su misura e customizzate per il cliente. Al contrario, si tratta di un orizzonte che guarda all'innesto nel tessuto urbano di edifici di grandi dimensioni, rigenerati grazie all'uso di una tecnologia off-site con un duplice risvolto. Il primo è di ordine pratico, perché la prefabbricazione (in tutti i materiali con cui è eseguita) batte sui tempi la concorrenza delle costruzioni tradizionali e genera processi prevedibili con minori margini di errore. Il secondo – strettamente legato all'uso di legno e materiali *bio-based*, sostenibili e riciclabili – è una scelta di allineamento con gli Esg e la tassonomia europea, da inserire nei bilanci di sostenibilità e che supporta l'accesso al credito bancario e agli investimenti. «Una scelta – ha commentato pochi giorni fa, in Italia, alla fiera di Klimahouse, Andrew Waugh, icona dell'architettura in legno e co-fondatore dello studio Waugh Thistleton Architects – che ben si adatta a un'architettura

flessibile, più umana e meno scintillante, che possa durare nel tempo».

Dalle scuole e dai centri commerciali – che già conoscono l'X-Lam come alternativa all'edificazione tradizionale – oggi il focus si sposta su terziario e turistico-ricettivo. Le società internazionali e i grandi gruppi industriali scelgono il legno tecnologico per le proprie sedi anche come impegno verso l'ambiente.

A Monselice, la nuova sede di Italgas, firmata da Progetto Cmr anche per la direzione lavori (1.200 mq di uffici e un magazzino di 250 mq), ha struttura, solai e pareti esterne realizzati principalmente in legno, che rappresenta circa il 60% del materiale impiegato. L'edificio è certificato in Classe A1, grazie anche all'efficienza termica dell'involucro e all'impianto fotovoltaico da 6-10 kw, con sistemi avanzati per il controllo energetico.

Nel cuore di Lodi, il progetto di rigenerazione urbana Zucchetti Village, che sta trasformando il centro commerciale "My Lodi" nella sede della società di software Zucchetti, ha raggiunto il completamento di una struttura di cinque piani in legno lamellare e facciata in acciaio e vetro. L'edificio rinnova una preesistenza e si integra con la torre storica rinnovata nel 2017. Ospiterà circa 1.500 postazioni di lavoro e diventerà il cuore di un quartier generale all'avanguardia. È progettato da Lombardini22 con il team del partner Marco Amosso ed è stato sviluppato con una struttura

prevalentemente in legno (agganciata a un corpo centrale in cemento). La soluzione è all'avanguardia e l'edificio sarà completato in autunno.

A Mind è in costruzione Horizon, edificio iconico nel West Gate, che utilizza un innovativo sistema modulare costruttivo in legno, calcestruzzo e massetto a secco. Il progetto nasce nell'ambito della ricerca *Modular Prefab Construction System* dell'area tematica "Smart Places & Building Innovation" di Federate Innovation. Un'iniziativa di filiera, che ha visto collaborare Lendlease e Wood Beton, con il coinvolgimento anche di Mapei e Saint-Gobain. Quando sarà completata, tra la fine del 2025 e l'inizio del 2026, l'opera sarà uno degli edifici in legno per uffici più alti d'Italia, con una riduzione del 30% delle giornate di cantiere rispetto al tradizionale.

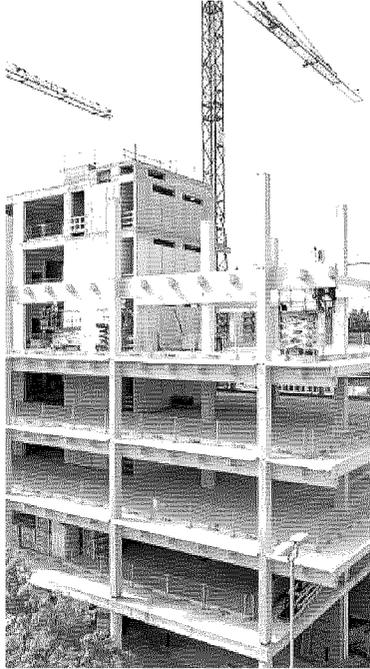
Sempre in Lombardia, il legno trova spazio anche nell'housing sociale. Wolf Haus ha avviato la costruzione di un edificio socio-assistenziale destinato al social housing in viale Romagna a Monza per ospitare anziani non autosufficienti. Nella struttura di cinque piani in legno con sistema costruttivo prefabbricato "a telaio", i lavori si concluderanno a luglio.

Infine, a Padova spiccano lo studentato di San Gregorio, sviluppato da Pohl Immobilien con il contributo di Xlam Dolomiti, e il nuovo hub dell'innovazione dell'università, realizzato da Rubner Grandi Strutture in legno su progetto di Studio Settanta7.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Oltre a un allineamento ai criteri Ue e Esg, si facilitano gli investimenti e l'accesso al credito**



**A Lodi.** L'ex centro commerciale diventerà la nuova sede di Zucchetti

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



159329



**Affari  
Legali**

*Codice appalti,  
il Correttivo  
fa chiarezza  
sui primi dubbi*

da pag. 29

*Dal 31 dicembre 2024 diventano operative ulteriori semplificazioni al dlgs n. 36/2023*

# Codice appalti, il Correttivo fa chiarezza sui primi dubbi

## Riservate alle pmi il 20% delle prestazioni subappaltabili

Pagine a cura

DI FEDERICO UNNIA

**A**ppalti, operative le prime correzioni del codice. Per dare ancora più linfa al settore, e preparare la strada alle opere post-Pnrr. Nel 2023 il valore complessivo degli appalti di importo pari o superiore a 40mila euro, si è attestato attorno ai 283,4 miliardi di euro, con una lieve flessione del 3,3% rispetto al 2022 (-5,8% relativamente ai settori ordinari). Una flessione dovuta al fatto che dal primo aprile 2023 è entrato in vigore il nuovo Codice appalti (dlgs n. 36/2023), che ha portato un blocco delle indizioni di gare da parte delle pa. In questo contesto, a fine 2024 è entrato in vigore il cosiddetto «Correttivo appalti» (dlgs n. 209 del 31 dicembre 2024) per chiarire alcuni dubbi operativi registrati nella prima fase, su temi quali i costi della manodopera, il subappalto, la revisione dei prezzi e il partenariato pubblico-privato. Anche se qualche aspetto, a detta degli addetti ai lavori, andrebbe ancora meglio chiarito.

«Va segnalato che lo schema di Decreto correttivo, nonostante il tema del ribasso dei costi della manodopera fosse stato oggetto di un significativo contrasto giurisprudenziale (dovuto alla infelice formulazione dell'art. 41, comma 14), nulla prevedeva sul punto», dice **Antonio Lirosi**, partner e co-responsabile del dipartimento di diritto amministrati-

vo dello studio legale **Gianni & Origoni**. «Nel testo sottoposto all'approvazione del Consiglio dei ministri era prevista la soppressione del comma 14. Purtroppo, in sede di approvazione definitiva del Decreto correttivo, c'è stata una retromarcia del legislatore con la quale si è abbandonata l'ipotesi di vedere eliminato il comma 14 o di chiarirne il contenuto. La disposizione è rimasta invariata. Giustamente, si è parlato di un'occasione mancata e, quindi, spetterà alla giurisprudenza trovare il giusto punto di equilibrio. Sul punto del subappalto osservo che il CdS nel parere n. 1463/24 sul Correttivo ha evidenziato delle criticità e una palese sfasatura tra le intenzioni espresse nella Relazione illustrativa (favorire le pmi senza, però, incorrere nella reintroduzione di limiti all'utilizzo del subappalto, già stigmatizzati dalla Corte di Giustizia) e la reale portata delle modifiche introdotte, nelle quali tali intenzioni non trovano un formale riscontro. Il punto cruciale è che, come attualmente congegnata, la disposizione potrebbe presentare profili di criticità, atteso che (come segnalato dal CdS) solo se il suo contenuto sia interpretato nel senso che spetti all'operatore economico cosa in concreto intenda subappaltare, si può ritenere coerente la previsione di una percentuale da riservare alle pmi senza comprimere la libertà di iniziativa economica e l'autonomia imprenditoriale dell'operatore econo-

mico che intenda, invece, eseguire integralmente le prestazioni.

Non si può, quindi, escludere, salvo ulteriori interventi normativi, che la disposizione possa essere oggetto di un nuovo procedimento di infrazione».

«La disciplina che emerge dalle modifiche apportate si risolve nella impossibilità di prevedere l'indicazione, in sede di atti di gara, di un determinato contratto collettivo a pena di esclusione, nonché nell'introduzione di criteri atti a individuare il contratto collettivo applicabile e le forme con le quali accertare la equivalenza delle tutele», commenta **Filippo Arena**, partner di **Gatti Pavesi Bianchi Ludovici**. «Dovrebbero essere rese più certe e trasparenti le motivazioni delle decisioni delle stazioni appaltanti sul punto, contemplando il valore della tutela dei lavoratori con il diritto degli operatori economici di utilizzare forme organizzative più efficienti e idonee a ridurre i costi. Sul subappalto riscontro che la modifica è orientata ad ampliare la possibilità per le pmi di essere presenti nel settore degli appalti pubblici; non dovrebbe sussistere il rischio di possibili contrasti con la normativa europea, poiché la giurisprudenza della Corte di Giustizia aveva stigmatizzato l'esistenza di un limite, generale e astratto, alla possibilità di utilizzare il subappalto, mentre con la nuova previsione ci si limita a introdurre l'obbligo, salvo deroga motivata,

di riservare alle pmi il 20% delle prestazioni che si intendono subappaltare (così va infatti letta la norma e non certo come obbligo di subappalto, pena l'innammissibile violazione della libertà dell'operatore economico di eseguire in proprio tutte le prestazioni). Uno scenario diverso da quello oggetto delle precedenti pronunce dei giudici europei. Come spesso accade in provvedimenti caratterizzati da un alto tasso di complessità, ci sono luci e ombre. Il correttivo si muove nell'ottica di una maggior semplificazione dei processi, prendendo spunto anche dalla prima esperienza applicativa e tenendo conto delle pronunce giurisdizionali intervenute nel frattempo. Valorizzando questa prospettiva, il giudizio sul testo adottato è, nel complesso, positivo».

«Il modello verso cui ci si è orientati è quello di una aggregazione performante delle pmi ma che lascia alle aziende la loro autonomia e identità, valore distintivo del Made in Italy», spiega **Nunzio Bevilacqua**, giurista d'impresa ed esperto di commercio internazionale. «Il settore degli impianti ha una caratterizzazione particolarmente tecnologica ma c'è la necessità di sopperire a carenze strutturali, logistiche e organizzative che possano escludere le pmi dalle competizioni del presente. Per questo una messa a fattore comune delle competenze e qualificazioni delle pmi, analisi di gare sempre più complesse, possono rap-



presentare la strada non solo per una crescita dimensionale ma per una maturità comportamentale affinché da dipendenza dalla grande impresa si passi ad essere una opportunità insostituibile, (da tutelare) per la stessa grande impresa, ma senza forme di sudditanza psicologica o gabbie mentali di poter operare solo in subappalto».

«La previsione di una quota riservata pari al 20% delle prestazioni subappaltabili in favore delle pmi va verso la massima partecipazione di tali imprese nelle gare pubbliche, con la consapevolezza che questi operatori economici costituiscono la trama portante del mercato dei contratti pubblici», dicono **Roberto Ferraresi**, fondatore e senior partner, e **Maria Novella Di Giandomenico**, senior Associate dello Studio legale **Lipani - Legal & Tax**. «Questa previsione dovrebbe scongiurare il rischio di incorrere in nuove procedure di infrazione della Commissione europea in quanto espressione dei principi pro-concorrenziali di matrice euro-unitaria. L'articolazione di un nuovo meccanismo per la revisione dei prezzi è frutto di un ampio confronto non solo tra le amministrazioni interessate, ma anche con gli operatori di settore, maturato in un apposito Tavolo tecnico costituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Le modifiche introdotte all'art. 175 del Codice dei contratti pubblici, in tema di PPP, appaiono ad un primo esame più attrattive tanto per gli investitori istituzionali quanto per gli operatori del mercato delle opere pubbliche e dell'erogazione dei servizi. Occorre considerare l'introduzione, non solo, della semplificazione delle procedure (anche attraverso il rinvio a contratti-tipo che saranno predisposti a cura della presidenza del Consiglio dei ministri), ma anche degli strumenti in grado di incentivare le imprese a partecipare agli affidamenti e, comunque, alla realizzazione di interventi anche di interesse pubblico».

«Non ci sono differenze che giustificano una diversa disciplina della revisione prezzi tra lavori e servizi e forniture», dice **Andrea Stefanelli**, co-fondatore dello studio legale **Stefanelli&Stefanelli**. «La previsione secondo cui nel caso di lavori scatta l'obbligo di revisione prezzi per variazioni che superano il 3% mentre per servizi e forniture la revisione ope-

ra solo per variazioni che superano il 5%, unita alla previsione secondo cui la revisione si applica nel caso di lavori sull'90% e nel caso di servizi e forniture sull'80% della variazione, è una discriminazione dei fornitori di beni e servizi che, ricordiamo, erano stati già penalizzati e discriminati dalla normativa speciale che, a fronte di aumenti delle materie prime, aveva introdotto forme di compensazione dei prezzi applicabili solo ai lavori». Il Correttivo ha apportato un'importante novità in materia di concessioni (art. 177), stabilendo che il rischio operativo (che deve obbligatoriamente rimanere in capo al concessionario per tutta la durata del contratto) non dipende più da «fattori eccezionali, non prevedibili e non imputabili alle parti» quanto piuttosto – e ben diversamente – da «fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti». «Ciò consente d'estendere l'applicabilità di detta tipologia contrattuale a un numero molto più ampio di rapporti e, considerato che la concessione ha natura «attiva» (la P.A. incassa dei soldi, anziché spenderli), ben si comprende l'importanza strategica di tale modifica. Tuttavia è nell'ambito della cd. Finanza di progetto che si ascrivono le modifiche più rilevanti. Il legislatore ha profondamente innovato l'art. 193 del Codice appalti, introducendo una «preliminare manifestazione d'interesse» che consente al privato promotore, e a tutti gli operatori economici interessati, di sapere se l'amministrazione è interessata al Progetto che s'intende proporre evitando in tal modo, in caso di mancato interesse pubblico, di sostenere le spese per la redazione di un progetto di cui comunque la Pa non si mostra interessata. Qualora poi un progetto venga approvato dall'amministrazione, secondo la precedente stesura era messo direttamente in gara mentre ora la Pa consente anche ad altri operatori economici di presentare progetti relativi al medesimo intervento, tra cui poi sceglierà il progetto e/o i progetti che verranno effettivamente messi in gara. In questo modo l'iniziativa privata innesta un procedimento che la Pa apre anche ad altri soggetti privati in grado d'offrire progetti magari migliori rispetto a quello dell'iniziale Proponente, il quale quindi non sarà più premiato «solo» per aver avuto l'idea iniziale, ma se saprà anche offrire il progetto più efficace».

«Migliorare il livello di partecipazione delle pmi al mercato dei contratti pubblici è un obiettivo comune del legislatore nazionale e di quello europeo, che già si riflette nella suddivisione in lotti, nei criteri premiali e nella riduzione delle garanzie», dice **Mario Di Carlo**, partner di **Ristuccia Tufarelli & Partners**. «Tuttavia, un meccanismo rigido nell'an e nel quantum rischia di essere contrario alle direttive, in quanto comprime la libertà di organizzazione dell'offerente in una maniera che potrebbe facilmente rivelarsi sproporzionata e irragionevole, pur essendo possibile per la stazione appaltante (SA) escludere l'applicazione di questa quota in ragione dell'oggetto dell'appalto. Limitarsi a facultizzare le SA ad applicare tale vincolo ove opportuno si sarebbe esposto meno a tali critiche. L'introduzione del principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale all'interno del Codice Appalti, avvenuta dopo i noti rialzi dei prezzi dovuti alla pandemia e al conflitto russo-ucraino, è stata accolta con favore dagli operatori economici. La differente disciplina introdotta dal Correttivo sulla revisione prezzi all'art. 60 e all'Allegato II bis si pone a svantaggio degli operatori economici nel settore dei servizi e forniture rispetto a quelli del settore dei lavori. Disciplinare diverse procedure di verifica dei costi è convincente, non lo è stabilire diverse soglie di rilevanza di tali modifiche né diverse franchigie per il riequilibrio. Cresce certamente la necessità di un approccio interdisciplinare e non solo sotto il profilo giuridico».

«Il Correttivo ha previsto l'introduzione del parametro del «costo medio del lavoro», determinato di anno in anno dal MI.PS sulla base di valori economici di settore più rappresentativi, anche in considerazione delle dimensioni o della natura giuridica delle imprese», spiega **Carmen Leo**, equity partner di **LCA Studio legale**. «La modifica offre un parametro più oggettivo di quantificazione dei costi della manodopera, ma non scioglie i dubbi interpretativi maturati sulla disposizione normativa in merito al ribasso dei costi della manodopera. Noto, inoltre, che il legislatore avrebbe potuto meglio favorire un maggior utilizzo del PPP per creare infrastrutture, per riqualificare il patrimonio pubblico, per raggiungere gli obiettivi della Direttiva comunitaria Case

Green, non aggravando la fase preliminare della procedura con la presentazione di proposte concorrenti a quella del promotore e la valutazione comparata delle stesse. Introdurre fasi preliminari di evidenza pubblica, anticipando la concorrenza sulla proposta del promotore senza attendere l'esperimento della procedura di gara sulla proposta valutata fattibile, può aggravare gli oneri istruttori delle amministrazioni, anticipare il rischio di contenzioso già in questa fase e così rendere la procedura più aleatoria, lunga ed onerosa per privati ed investitori. Il Correttivo in linea teorica potrebbe rivelarsi un intervento migliorativo per il rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e pubblicità; tuttavia restano non risolte le esigenze di semplificazione delle procedure e in tema di digitalizzazione occorre rendere più sicure e facilmente accessibili le piattaforme».

«Le Direttive europee in materia di appalti pubblici prevedono la possibilità per gli Stati membri di adottare misure di favore per le Pmi. Ma i destinatari di queste previsioni sono le stazioni appaltanti nell'attività di progettazione e di regolazione del singolo appalto», dice **Angela Ruotolo**, counsel di **SI - Studio Inzaghi**. «Il Correttivo impone direttamente alle imprese aggiudicatrici di riservare una quota fissa di lavori alle Pmi, se decidono di ricorrere al subappalto, indipendentemente dalle caratteristiche dell'appalto e dell'impatto di un eventuale frazionamento del subappalto su costi ed efficienza nella sua esecuzione. A mio avviso la «riserva» obbligatoria di subappalto alle pmi è un nuovo vincolo ingiustificato e sproporzionato alla possibilità di subappalto per le imprese aggiudicatrici, non diverso da quello già previsto dalla precedente normativa e che la Commissione, prima e la Corte di Giustizia Ue, poi, hanno censurato per il contrasto con i principi di concorrenza e autonomia delle imprese discendenti dal Trattato». Dubbi anche sulla revisione dei prezzi: «Questa differenza di regime è ingiustificata, in particolare per il settore dei servizi ad alta intensità di manodopera, poiché incide concretamente sulla possibilità di adottare politiche di aumento dei salari da parte delle imprese del settore. Mentre per i lavori la soglia della revisione prezzi è stata abbassata dal 5% al 3% con il riconoscimento del 90% dei costi



sopraggiunti per motivi oggettivi, per i servizi e le forniture è invece rimasta inspiegabilmente invariata al 5%, con il riconoscimento dell'80% e solo sulla cifra eccedente. L'elemento più critico del Correttivo è dato dal fatto che il dlgs 31 dicembre 2024, n. 209 è entrato in vigore immediatamente, senza la previsione di alcuna disposizione transitoria. E ciò nonostante si tratta di un provvedimento che contiene una vera e propria riscrittura del Codice del 2023, visto che il Correttivo ha apportato modifiche a 67 articoli; la sostituzione di 1 articolo; l'inserimento di 2 nuovi articoli; l'abrogazione di 1 articolo; modifiche a 19 allegati; la sostituzione di 1 allegato e l'inserimento di 3 nuovi allegati e che tutte queste modifiche, costituenti una vera riforma nella riforma, sono destinate ad applicarsi anche alle procedure già in corso. Ciò comporterà una nuova paralisi del settore, tanto poco opportuna vista l'ormai imminente scadenza del Pnrr e il fatto che il 18 luglio scorso la Commissione ha annunciato al Parlamento europeo la revisione delle direttive sugli appalti pubblici per modernizzare e semplificare le norme in materia, tenendo in particolare presenti le start-up e gli innovatori dell'Ue».

«La differente disciplina sulla revisione dei prezzi può ritenersi giustificata dalla non sovrapposibilità dei mercati afferenti ai diversi settori e dalla differente incidenza delle variazioni dei prezzi, in relazione al complessivo equilibrio contrattuale, anche alla luce delle caratteristiche intrinseche delle prestazioni qualificanti le diverse tipologie contrattuali», dice **Federica Salmoiraghi**, senior associate di **Orsingher Ortu & Avvocati Associati**. «È opportuno un monitoraggio attento al fine di assicurare tutela effettiva e costante nel tempo a tutti i settori in base all'andamento dei prezzi al relativo impatto in concreto. Il Correttivo è intervenuto anche sulla finanza di progetto per attuare gli impegni Pnrr, assicurare trasparenza e pubblicità nella selezione delle proposte di progetto di fattibilità e incentivarne l'utilizzo. Tra le novità, la riscrittura dell'art. 193 del Codice, distinguendo tra procedure a iniziativa pubblica e privata. Vi è anche incremento e diversificazione dei passaggi procedurali. Occorre attendere la risposta del mercato e la concreta appli-

cazione della normativa per poter valutare l'efficacia delle modifiche rispetto agli obiettivi. Il Correttivo mira all'obiettivo di razionalizzazione e semplificazione del Codice. L'intervento è un passo importante verso tale obiettivo, ma per una compiuta valutazione della sua reale efficacia e delle perduranti criticità occorre attendere l'applicazione che si svilupperà nel medio periodo».

Più prudente **Antonio Pavan**, counsel di **Rucellai & Raffaelli** secondo il quale «il Correttivo, attraverso il combinato disposto di cui agli artt. 11 e 41, comma 14 non corregge o, quanto meno, non chiarisce: da una parte si richiede che i ccnl applicabili siano indicati nei documenti iniziali di gara ma poi, per gli affidamenti diretti, si richiama, l'art. 17, comma 2, che non è un «documento iniziale» ma, semmai, «finale», visto che individua l'oggetto, l'importo e il contraente», con il rischio, pertanto, di rimettere all'OE la scelta del Ccnl. Dall'altra, il comma 14, prevede che la SA, nel determinare l'importo a base d'asta, specifichi nei documenti i costi della manodopera e della sicurezza, separandoli dall'importo soggetto a ribasso. Il che farebbe pensare che questi costi non siano soggetti a ribasso se non fosse che il comma 14, chiude facendo salva la facoltà per l'OE «di dimostrare che il ribasso complessivo è giustificato da un'organizzazione aziendale più efficiente». Aggiungo che uno degli aspetti più innovativi del Codice è stata la previsione del principio di «conservazione dell'equilibrio contrattuale del contratto» da cui è derivato l'obbligo per le stazioni appaltanti di inserire nei bandi di gara «clausole di revisione prezzi». L'introduzione del meccanismo della revisione dei prezzi è una conquista importante. Sulla differenziazione introdotta dal Correttivo (per i lavori, la revisione opera per variazioni superiori al 3% del valore complessivo e nella misura del 90% della parte eccedente; negli appalti di servizi e forniture, invece, per variazioni superiori al 5% e nella misura dell'80% della parte eccedente) è difficile esprimere un giudizio. È ragionevole ritenere che, alla base, ci sia stato uno studio dei numeri di questi due mercati: sulla base dei dati Anac, nel 2023 il mercato dei lavori ha raggiunto quasi i 98 miliardi, mentre quello dei servizi e forniture, complessivamente 186 mld».

Supplemento a cura  
di Roberto Miliacca  
rmiliacca@italiaoggi.it  
e Gianni Macheda  
gmacheda@italiaoggi.it



Alle ristrutturazioni gli italiani non rinunciano. Come districarsi tra certificazioni e bonus

# Rinnovare casa, quanto mi costi

## Mutuo o prestito: ecco gli indicatori da valutare nella scelta

Pagina a cura

DI IRENE GREGUOLI VENINI

**R**istrutturare casa è un investimento importante ma anche impegnativo da un punto di vista economico (si parte dai 45 mila euro per interventi di medio impatto). Malgrado ciò, sono sempre più le persone che scelgono di rinnovare la propria abitazione: nel 2024, tra gli interventi più richiesti ci sono il rifacimento di bagno e cucina, la realizzazione di pareti in cartongesso e l'installazione di controsoffitti con illuminazione Led. Anche gli spazi esterni sono al centro dell'attenzione, con un aumento delle richieste per la costruzione di piscine e la sistemazione dei giardini. Tuttavia, il ridimensionamento degli incentivi fiscali ha influenzato le scelte dei proprietari, con un calo delle certificazioni energetiche e degli interventi strutturali sugli edifici. Ma come fare per far quadrare i conti? Mutuo o prestito? Ecco cosa valutare nella richiesta di un finanziamento.

**Costi e agevolazioni.** Secondo i dati di **ProntoPro**, marketplace dedicato ai servizi professionali che mette in contatto domanda e offerta nel 2024 le richieste di ristrutturazione completa della casa sono cresciute del 15% rispetto al 2023.

La spesa stimata per una ristrutturazione varia in base alla tipologia di intervento e alla superficie interessata. Per esempio, per una casa tra gli 80 e i 100 metri quadri, una ristrutturazione leggera (che prevede tinteggiatura, la sostituzione dei pavimenti e alcuni piccoli lavori di manutenzione) si aggira sui 30 mila euro. Per una ristrutturazione di livello medio, che include il rifacimento di impianti elettrici e idraulici, di bagno e cucina e un aggiornamento delle finiture, il preventivo parte da un minimo di 45 mila euro in su.

Per gli interventi specifici, si stimano 5.500 euro per la ristrutturazione completa di un bagno, e 2 mila euro per l'imbiancatura di un'abitazione tra 80 e 100 metri quadri (inclusi i soffitti), prezzo che può variare in base alla qualità della vernice e allo stato delle superfici. Il controsoffitto in cartongesso con illuminazione Led ha un costo medio di 1.700 euro, mentre l'intervento di un interior designer per abitazioni della stessa metratura si colloca tra 1.200 euro e 1.800 euro.

Anche se ci sono state delle riduzioni, con la legge di Bilancio 2025 è possibile comunque usufruire di alcune agevolazioni per rinnovare la casa: per le spese sostenute dal primo gennaio 2025 al 31 dicembre 2033, l'aliquota di detrazione è ridotta al 30%. Tuttavia, per le spese sostenute nel 2025, la detrazione spetta nella misura del 36% (50% in caso di abitazione principale) su un massimo di 96 mila euro per unità immobiliare; invece, per quelle degli anni 2026 e 2027, la detrazione è del 30% (36% in caso di abitazione principale), sempre su un massimo di 96 mila euro per unità immobiliare.

**Quale finanziamento scegliere.** Per finanziare gli interventi di ristrutturazione ci sono diverse possibilità, come un mutuo o un prestito: queste opzioni differiscono per quanto riguarda l'importo ottenibile, le condizioni di rimborso e le garanzie richieste. Il mutuo è una soluzione pensata per chi deve affrontare lavori di ristrutturazione importanti, in quanto permette di ottenere somme elevate, spesso fino all'80% del valore dell'immobile, con un periodo di rimborso che può arrivare fino a 30 anni. Tuttavia, per accedere a un mutuo è necessario offrire garanzie reali, come l'ipoteca sulla casa, e superare un iter burocratico più complesso, che prevede perizie e controlli approfonditi da

parte della banca. Questo significa tempi di erogazione più lunghi e costi aggiuntivi legati alla pratica.

Il prestito per ristrutturazione, invece, è una forma di finanziamento più immediata e flessibile, pensata per interventi di minore entità. L'importo massimo ottenibile è generalmente inferiore rispetto a un mutuo, con un tetto che di solito non supera i 75 mila-100 mila euro. La durata del rimborso è più breve, solitamente tra i 5 e i 10 anni, e i tassi di interesse risultano più alti rispetto a quelli di un mutuo. Il vantaggio è che l'erogazione è molto più veloce, senza bisogno di ipoteche o perizie, e spesso senza dover giustificare nel dettaglio l'uso della somma ricevuta.

**Bagno e cucina: i lavori più richiesti.** Secondo ProntoPro (sulla base delle richieste pervenute sulla piattaforma), si registra un forte aumento delle domande relative al rifacimento del bagno e della cucina (+86,7%) e alla realizzazione di pareti in cartongesso (+67,5%); di contro, perde appeal la carta da parati (con un -50,6% rispetto al 2023).

C'è attenzione anche agli spazi esterni, con le richieste per la costruzione di piscine interrate che registrano un +16,4%, mentre calano del 46% le richieste di certificazione energetica, utili per accedere agli ecobonus. In significativa decrescita rispetto al 2023 sono anche tutti quegli interventi che riguardano gli esterni delle abitazioni come la riparazione del tetto (-52,7%), l'impermeabilizzazione dello stesso (-28,9%) e la tinteggiatura degli esterni (-43,9%).

Dall'analisi risulta, inoltre, che il 58,1% di chi fa richiesta di ristrutturazione tramite la piattaforma vive in appartamento o condominio; seguono le case indipendenti (31,2%) e le villette a schiera (6,5%), che mostrano una minore incidenza. Una richiesta su 4 è rela-

tiva a trilocali (25,4%), mentre una su 5 a villette (20,8%) e quadrilocali (19,1%). I bilocali coprono il 12,4% delle richieste, mentre altre tipologie di edifici, come negozi, bar o monocalci, registrano percentuali più basse (rispettivamente del 6,3% e del 4,7%).

Per quanto riguarda la metratura di intervento di ristrutturazione, nel 27,3% dei casi si fa riferimento a spazi di 100 metri quadri, seguiti da metrature di 80 metri quadri (24,3%) e di 50 metri quadri o meno (21,2%). Circa un quarto degli utenti, invece, richiede informazioni per ristrutturare una metratura da 150 metri quadri in su (27%).

Andando nel dettaglio degli interventi, nelle richieste di ristrutturazione il bagno emerge come priorità tra i locali su cui agire (82,5%), seguito dalla cucina (79,7%) e dalla camera da letto (73,5%). Anche il soggiorno (63,3%) e la sala da pranzo (48,2%) sono spesso inclusi nei lavori, mentre il salotto è richiesto nel 35% dei casi.

Spesso i lavori riguardano più aspetti contemporaneamente: gli interventi sui pavimenti sono i più richiesti (77,8%) affiancati dai lavori di imbiancatura e tinteggiatura (72,2%), di messa a norma dell'impianto elettrico (70,6%) e dell'impianto idraulico (70,1%). Interventi strutturali, come l'abbattimento o costruzione di muri, interessano il 60,6% delle richieste, mentre il rinnovo di porte e finestre è presente nel 60,2% dei casi.

Un'altra soluzione apprezzata è il controsoffitto in cartongesso, utilizzato sia per ottimizzare gli spazi interni che per migliorare l'aspetto estetico: a confermarlo anche il fatto che nel 61,1% dei casi si sceglie di creare queste strutture con sistemi di illuminazione come Led o strisce luminose. Il soggiorno è la stanza più interessata da questo intervento, con quasi la

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329

metà delle richieste (49,3%); seguono la cucina (36,4%) e la camera da letto (34,4%).

Emerge anche un forte interesse per la personalizzazione degli spazi esterni con richieste per la ristrutturazione del giardino che riguardano specialmente superfici di dimensioni contenute: il 34,6% dei giardini oggetto di intervento misura 50 metri quadri o meno. Tuttavia, anche giardini più ampi, come quelli di 80 (17,9%) e 100 metri quadri (17,2%), rappresentano una fetta significativa delle domande di intervento.

Tra i desideri emerge infine la realizzazione di piscine interrate (richieste in aumento del 16% sul 2023). Quasi un utente su 2 (45,1%) vorrebbe costruire piscine di dimensioni standard di 8 per 4 metri; per i rivestimenti il Pvc è la scelta più popolare (39,5%) ma uno su 3 si affida al consiglio professionale per valutare il materiale più adatto (31,8%).

C'è da osservare che nel 2024, ProntoPro registra un significativo calo di richieste di certificazione energetica per l'analisi necessaria all'accesso agli ecobonus (-46,8% rispetto al 2023): un trend che potrebbe essere legato sia alla riduzione delle agevolazioni disponibili, sia a un progressivo adeguamento degli immobili già avvenuto negli anni precedenti.

Analizzando i dati, emerge infatti che il 36,4% degli utenti che richiede la certificazione dispone di un riscaldamento autonomo, mentre il 29,6% ha già investito in finestre con doppi vetri. Solo il 14,8% possiede una caldaia a condensazione. Inoltre, il 13,5% degli utenti utilizza ancora un sistema di riscaldamento centralizzato, mentre un utente su 10 ha optato per una pompa di calore.

© Riproduzione riservata

## La spesa per ristrutturare casa

### Ristrutturazione completa (80-100 mq)

- Leggera (tinteggiatura, nuovi pavimenti, piccoli lavori): 30.000 euro
- Media (rifacimento impianti, bagno, cucina, finiture): da 45.000 euro in su

### Interventi specifici

- Ristrutturazione bagno completa: 5.500 euro
- Imbiancatura casa (80-100 mq, soffitti inclusi): 2.000 euro (variabile in base alla qualità della vernice)
- Controsoffitto in cartongesso con illuminazione Led: 1.700 euro
- Interior designer (80-100 mq): tra 1.200 e 1.800 euro

Fonte: ProntoPro

**Il prestito per ristrutturazione, rispetto al mutuo, è una forma di finanziamento più immediata e flessibile, pensata per interventi di minore entità. Anche l'erogazione è più veloce**





L'INDAGINE AGEFIS

## Geometri, nuove chance da Salva casa e catasto dopo la stretta sui bonus

Il ridimensionamento dei bonus edilizi preoccupa i geometri, che però, grazie alla spinta del Salva casa e delle attività tradizionali, prevedono di mantenere stabili i ricavi nel prossimo futuro.

È un quadro di luci e ombre quello che emerge dall'indagine promossa da Agefis (Associazione geometri fiscalisti) e realizzata da Gruppopiù, dal titolo: «Professionisti ed edilizia: rischi, opportunità e strategie di adattamento». Nell'immediato futuro, appunto, più di uno su due (il 56%) di un campione ponderato di mille geometri che hanno risposto all'indagine prevede di mantenere la posizione acquisita sul fronte dei ricavi. Quasi nessuno punta ad aumenti significativi, mentre il 17% prevede una leggera contrazione, che diventa significativa per l'11 per cento. In generale, però, buona parte dei geometri prevede ancora per i prossimi mesi una situazione di stabilità (44%), con qualche segnale di incertezza.

«L'indagine rivela che c'è ancora un'onda lunga del Superbonus e dei bonus edilizi, anche dopo la stretta - commenta il presidente di Agefis, Mirco Mion - e in effetti l'attività del geometra non si conclude con il cantiere: ci sono anche le successive pratiche edilizie e catastali da portare avanti, molti colleghi sono ancora impegnati su questo. Senza contare che è partito proprio ora l'aggiornamento delle rendite catastali per chi ha usufruito del 110 per cento». Ma, guardando al futuro, è proprio la rimodulazione dei bonus edilizi, con la fine del Superbonus e la stretta su quelli legati alle ristrutturazioni a preoccupare: incideranno in modo significativo per quasi sette geometri su dieci (di cui per tre su dieci in modo «molto significativo»). Mentre resta marginale per questa categoria l'impatto del Pnrr che sta esaurendo la sua spinta propulsiva almeno per la fase progettuale: ben l'84% degli intervistati non ha comunque avuto occasioni di lavoro dal

programma europeo. Intanto si comincia a fare strada, quale alternativa ai bonus edilizi, il lavoro di regolarizzazione urbanistica e catastale offerto dal decreto Salva casa. Qui il campione è quasi spaccato a metà: il 47% ha già avuto alcune opportunità di lavoro, mentre il 46% non ha ricevuto ancora alcun incarico relativo al Salva casa. «È una partenza lenta - commenta Mion - da poco sono arrivate le Faq del ministero Infrastrutture ma c'è ancora da dipanare la matassa delle normative regionali». E infatti la principale preoccupazione di questi tecnici (45%) è proprio l'aumento della burocrazia e la stratificazione delle norme nazionali e regionali in campo edilizio, oltre appunto alla rimodulazione dei bonus (37 per cento). Ma come reagiscono i professionisti di fronte a questa complessità e alle nubi in arrivo? Una fetta significativa (il 30%) resta alla finestra e non sceglie alcuna strategia. «Abbiamo ancora tanti colleghi più anziani - commenta Mion - meno disposti a rimettersi in gioco, ma un segnale incoraggiante arriva dal 9% di intervistati che ha dichiarato di voler puntare sulla fiscalità immobiliare. Infatti i nostri corsi riscuotono molto interesse». Non mancano gli atteggiamenti proattivi da parte di altri professionisti. La diversificazione dei servizi è la scelta più gettonata (22%) per difendersi da una contrazione del mercato, seguita dalla spinta all'aggregazione, con la volontà di collaborare con altri professionisti (20 per cento). Qualcun'altro sfrutterà il momento per arricchire il bagaglio di competenze con la formazione (14 per cento). Proprio i bonus edilizi e ora il Salva casa stanno rivitalizzando i settori più «classici» per questi tecnici: più di uno su due punterà a catasto, topografia, edilizia e progettazione.

—Valeria Uva

© RIPRODUZIONE RISERVATA





---

## Il futuro

---

Ambito di sviluppo indicati dai geometri. Valori in %

| ATTIVITÀ   | % SCELTA  |
|--|-----------|
| <b>Catasto e topografia</b>                      | <b>26</b> |
| <b>Edilizia e progettazione</b>                  | <b>27</b> |
| <b>Urbanistica e pianificazione territoriale</b> | <b>1</b>  |
| <b>Estimo e perizie</b>                          | <b>8</b>  |
| <b>Gestione immobiliare e condominiale</b>       | <b>6</b>  |
| <b>Fiscalità e agevolazioni in edilizia</b>      | <b>9</b>  |
| <b>Ambiente e sostenibilità</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>Sicurezza e prevenzione</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>Altro</b>                                     | <b>14</b> |

Fonte : Indagine Agefis e Gruppopiù



a pag. 4

Con il dl 202/2024 emendato e convertito in legge è stata accolta l'interpretazione estensiva

# Credito d'imposta 5.0 retroattivo

## Sarà fruibile per investimenti realizzati dall'1/1 al 6/8/24

Pagina a cura

DI BRUNO PAGAMICI

**C**on le nuove regole fissate dalla legge di bilancio 2025 il credito d'imposta 5.0 sarà fruibile retroattivamente per gli investimenti realizzati dal 1° gennaio 2024 al 6 agosto 2024. In seguito a una modifica della norma istitutiva dell'agevolazione (art. 38, comma 2, dl 19/2024), il bonus potrà essere concesso anche agli investimenti realizzati dall'inizio dell'anno scorso fino alla data precedente all'invio della comunicazione preventiva (7 agosto 2024). È quanto prevede il decreto Milleproroghe (dl 202/2024) emendato in sede di conversione in legge e approvato in via definitiva giovedì 20 febbraio 2025, ora in attesa di pubblicazione in G.U.. Con l'intervento in Commissione è stato definitivamente sciolto un nodo interpretativo sorto in seguito alle conclusioni comunicate dal Ministero delle imprese e del made in Italy (Mimit) attraverso una delle Faq pubblicate l'8/10/2024 (aggiornate il 2/11/2024). Il Mimit aveva infatti sostenuto che anche in caso di investimenti 5.0 già realizzati alla data del 7 agosto 2024 (termine fissato dal decreto direttoriale 6 agosto 2024), fosse comunque possibile procedere con la prenotazione del bonus mediante la comunicazione preventiva (ex ante), indicando che l'investimento agevolabile era già stato completato. Coerentemente con i criteri del Pnrr tendenti ad ampliare il perimetro

degli interventi agevolabili, questa interpretazione è stata ripresa (e confermata) dal legislatore del decreto Milleproroghe, eliminando così alcuni dubbi interpretativi relativi alla procedura di accesso al credito d'imposta che erano sorti in attesa del definitivo chiarimento ufficiale. A tali investimenti realizzati fin dal 1° gennaio 2024 sono applicabili le nuove regole i termini di accorpamento degli scaglioni e delle aliquote di agevolazione previste dalla legge di bilancio 2025 (n. 207/2024).

**Le regole per accedere al bonus.** I diversi passaggi e i documenti necessari per l'accesso al credito d'imposta 5.0 sono dettagliati nel decreto attuativo Mimit-Mef del 24 luglio 2024 e nella circolare Mimit-Gse del 16 agosto 2024. In particolare, la procedura richiede tre diverse comunicazioni. Innanzitutto, l'impresa deve trasmettere la comunicazione preventiva rispetto al completamento del progetto di innovazione, contenente le informazioni necessarie ad individuare: il soggetto beneficiario; il progetto di innovazione; gli investimenti agevolabili e il relativo ammontare; l'importo del credito d'imposta potenzialmente spettante; l'impegno a garantire il rispetto degli obblighi Pnrr.

A tale comunicazione deve essere allegata, tra l'altro, la certificazione ex ante firmata digitalmente dal certificatore, attestante la riduzione dei consumi energetici conseguibili tramite gli investimenti. Il Gse (Gestore servizi energetici) entro 5 giorni

dalla presentazione della comunicazione preventiva, previa verifica del corretto caricamento dei dati, della completezza dei documenti e delle informazioni rese, nonché del rispetto del limite massimo di costi ammissibili (50 milioni di euro), comunica all'impresa l'importo del credito d'imposta prenotato. Dopo l'avvenuta prenotazione ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'importo del credito d'imposta prenotato, l'impresa deve trasmettere una comunicazione, contenente gli estremi delle fatture, relativa all'effettuazione degli ordini accettati dal venditore con pagamento a titolo di acconto, in misura almeno pari al 20% del costo di acquisizione, sia degli investimenti in beni materiali e immateriali 4.0 (di cui agli allegati A e B della legge 232/2016, legge di bilancio 2017) sia degli (eventuali) investimenti in beni materiali finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo (Conferma 20%). Il Gse entro 5 giorni dalla trasmissione della documentazione, previa opportune verifiche, convalida la comunicazione di avanzamento. L'ultimo step della procedura prevede l'invio della comunicazione di completamento del progetto di innovazione, contenente le informazioni necessarie a individuare: il progetto di innovazione completato, inclusa la data di effettivo completamento; l'ammontare agevolabile degli investimenti effettuati; l'importo del relativo credito d'imposta; l'attestazione del ri-

spetto degli obblighi previsti dal Pnrr.

**Completamento del progetto.** I progetti di innovazione devono essere completati entro il 31 dicembre 2025, mentre l'invio della comunicazione di completamento può essere effettuato entro il 28 febbraio 2026. A tale comunicazione di completamento deve essere allegata la certificazione ex post, rilasciata da un valutatore indipendente, attestante l'effettiva realizzazione degli investimenti conformemente a quanto previsto dalla certificazione ex ante in termini tecnici ovvero, nel caso di variazioni intervenute nel corso della realizzazione del progetto di innovazione, il progetto di innovazione effettivamente realizzato e consumi energetici effettivamente conseguiti. Le comunicazioni devono essere presentate esclusivamente tramite il portale "Transizione 5.0" (Trs), disponibile sul sito del Gse.

**Agevolabilità retroattiva nel 2024.** Con la modifica apportata sono agevolabili anche gli investimenti sostenuti antecedentemente alla presentazione della richiesta di accesso al credito d'imposta, purché effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2024. Le conclusioni cui è giunto il legislatore in sede di conversione riprendono quanto espresso dal Mimit con la faq del 2/11/2024 in cui veniva chiarito che, nel caso di investimento già concluso, l'impresa dovesse comunque procedere con la prenotazione del credito mediante la comunicazione preventiva o ex ante, indicando che l'avven-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

159329

to completamento dell'intervento. Se la prenotazione è confermata dal Gse (gestore servizi energetici), l'impresa può trasmettere direttamente la comunicazione ex post (comunicazione di completamento). In tal caso, non si deve passare per la fase di "Conferma 20%".

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, decreto attuativo Mimit-Mef 24 luglio 2024, il progetto di innovazione si intende completato alla data di effettuazione dell'ultimo investimento che lo compone:

a) nel caso in cui l'ultimo investimento abbia ad oggetto beni materiali e immateriali 4.0 di cui agli allegati A e B coincide con la data di effettuazione degli investimenti (commi 1-2, art. 109 Tuir);

b) nel caso in cui l'ultimo investimento abbia ad oggetto beni materiali nuovi strumentali, fi-

nalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo, corrisponde alla data di fine lavori degli stessi. I beni devono entrare in esercizio entro un anno dalla data di completamento del progetto di innovazione;

c) nel caso in cui l'ultimo investimento abbia ad oggetto attività di formazione in materia di competenze nelle tecnologie rilevanti per la transizione dei processi produttivi, equivale alla data di sostenimento dell'esame finale.

**Le neoregole della Manovra 2025.** Anche agli investimenti realizzati dal 1° gennaio 2024 vengono applicate le nuove regole fissate dalla legge di bilancio 2025 che ha ridefinito gli scaglioni di investimento riducendoli da 3 a 2. Il primo scaglione, per investimenti fino a 2,5 milioni e il secondo per investi-

menti da 2,5 a 10 milioni vengono accorpati in un unico scaglione fino a 10 milioni. A seguito delle modifiche, inoltre, il bonus è riconosciuto nella misura del:

a) in caso di riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva dal 3 al 6% o, in alternativa, di riduzione dei consumi energetici dei processi interessati dall'investimento dal 5 al 10%:

- 35% del costo, per investimenti fino a 10 milioni;

- 5% del costo, per investimenti oltre i 10 milioni e fino al limite massimo di costi ammissibili pari a 50 milioni di euro per anno per impresa beneficiaria;

b) in caso di riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva localizzata nel territorio nazionale superiore al 6% e fino al 10% o, in alternativa, di riduzione dei consumi energetici

dei processi interessati dall'investimento superiore al 10% e fino al 15%:

- 40% per investimenti fino a 10 milioni;

- 10% per investimenti oltre i 10 milioni e fino al limite di costi ammissibili pari a 50 milioni per anno per impresa beneficiaria;

c) in caso di riduzione dei consumi energetici della struttura produttiva localizzata nel territorio nazionale superiore al 10% o di riduzione dei consumi energetici dei processi interessati dall'investimento superiore al 15%:

- 45% per investimenti fino a 10 milioni;

- 15% per investimenti oltre i 10 milioni e fino al limite di costi ammissibili pari a 50 milioni per anno per impresa beneficiaria.

© Riproduzione riservata

## L'accesso al bonus dopo il decreto Milleproroghe

|   |   |
|---|---|
| <b>Avvio degli investimenti</b>                     | Il credito d'imposta potrà essere concesso anche agli investimenti realizzati dal 1° gennaio 2024 al 6 agosto 2024, ossia prima della data fissata per l'invio al Gse della comunicazione preventiva (7 agosto 2024)  |
| <b>Completamento degli investimenti</b>             | Deve avvenire entro il 31 dicembre 2025   |
| <b>Comunicazione di completamento</b>               | Va effettuata entro il 28 febbraio 2026 con allegata la certificazione ex post rilasciata da un valutatore indipendente attestante l'effettiva realizzazione degli investimenti conformemente a quanto previsto dalla certificazione ex ante  |
| <b>Le nuove regole della legge di bilancio 2025</b> | Riguardano la rimodulazione degli scaglioni di investimento con l'unificazione delle prime due fasce in un unico scaglione fino a 10 milioni di euro, al quale si applicano le aliquote del 35%, 40% e 45% in funzione della percentuale di riduzione dei consumi energetici conseguita |
| <b>Le comunicazioni</b>                             | Devono essere presentate esclusivamente tramite il portale "Transizione 5.0" (TR5), disponibile sul sito del Gse, accessibile tramite Spid aggiornato alle novità introdotte dalla legge di bilancio 2025   |

