

Rassegna stampa del'11 marzo 2024

Dal 1° ottobre nei cantieri obbligo di patente a punti per imprese e autonomi

Modifiche al decreto 81

I 30 crediti iniziali potranno essere decurtati per provvedimenti definitivi

Gabriele Taddia

Con il decreto-legge 19/2024 l'Esecutivo ha introdotto, dal 1° ottobre, la cosiddetta "patente a punti" per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili: un meccanismo che, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbe incentivare il rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e penalizzare (fino alla sospensione della operatività) i lavoratori autonomi e le imprese poco virtuose nelle quali datori, dirigenti e preposti si siano visti comminare provvedimenti definitivi relativi a violazioni delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro. Il nuovo strumento è stato introdotto con la sostituzione dell'articolo 27 del Dlgs 81/2008.

Il rilascio della patente

La patente è rilasciata, in formato digitale, dalla sede territoriale dell'Ispettorato nazionale del lavoro previa verifica del possesso di una serie di requisiti dettagliatamente specificati nella norma: iscrizione alla Camera di commercio, adempimento, da parte del datore di lavoro, dei dirigenti, dei preposti e dei lavoratori dell'impresa, degli obblighi formativi previsti dall'articolo 37 del Testo unico sulla sicurezza lavoro: adempimento, da parte dei lavoratori autonomi, degli obblighi formativi, possesso del Documento unico di regolarità contributiva (Durc) in corso di validità, possesso del Documento di valutazione dei rischi; possesso del Documento unico di regola-

rità fiscale (Durf). In attesa del rilascio della patente, sarà comunque consentito alle imprese e ai lavoratori autonomi di operare nei cantieri.

Il sistema dei crediti

La patente è dotata di un punteggio iniziale di 30 crediti e consente di operare nei cantieri temporanei o mobili, con una dotazione minima pari o superiore a 15 crediti. Il titolo abilitativo è decurtato in seguito a «provvedimenti definitivi» emanati nei confronti dei datori di lavoro, dirigenti e preposti dell'impresa o del lavoratore autonomo secondo una graduazione così determinata: accertamento delle violazioni di cui all'Allegato I del Tus: 10 crediti in meno; accertamento delle violazioni che espongono i lavoratori ai rischi indicati nell'Allegato XI: 7 crediti; provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge 73/2002 (lavoro irregolare): 5 crediti.

Comporta inoltre decurtazione dei crediti il riconoscimento della responsabilità datoriale di un infortunio sul luogo di lavoro da cui sia derivata:

- la morte di un lavoratore: 20 crediti;
- un'inabilità permanente al lavoro, assoluta o parziale: 15 crediti;
- un'inabilità temporanea assoluta che comporti l'astensione dal lavoro per più di quaranta giorni: 10 crediti.

Nei casi di infortuni da cui sia derivata la morte o un'inabilità permanente al lavoro, assoluta o parziale, l'Ispettorato nazionale del lavoro può sospendere, in via cautelativa, la patente fino a un massimo di dodici mesi.

Il recupero

I crediti decurtati possono essere reintegrati in seguito alla frequenza, da parte del soggetto nei confronti del quale è stato emanato uno dei provve-

dimenti che comportano la decurtazione, dei corsi di formazione in materia di sicurezza. Ciascun corso consente di riacquistare 5 crediti (fino a un massimo di 15). Il punteggio è inoltre incrementato di 5 crediti per le imprese che adottano i modelli di organizzazione e di gestione previsti dall'articolo 30 del Tus. Non sono tenute al possesso della patente a punti le imprese in possesso dell'attestato di qualificazione Soa (articolo 100, comma 4, del codice dei contratti pubblici).

Con la modifica dell'articolo 90 del Dlgs 81/2008 la verifica del regolare possesso della patente è stato demandato al committente o al responsabile dei lavori. Lo svolgimento di attività in cantieri temporanei o mobili per coloro che hanno una dotazione di crediti inferiore a 15, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa da 6 mila a 12 mila euro, e l'esclusione dalla partecipazione ai lavori pubblici per un periodo di sei mesi.

Il Dl 19/2024, sulla carta, propone una vera e propria rivoluzione nel sistema di qualificazione delle imprese, ovviamente in attesa di verificare quali modifiche saranno apportate dalla legge di conversione e dato per scontato che la norma necessita di chiarimenti, ad esempio sulle modalità di presentazione dei documenti per ottenere la patente - rinviati a un successivo decreto ministeriale - e sui provvedimenti che legittimano la decurtazione, nonché sul recupero dei crediti.

Case, rendite catastali +2.9% in dieci anni

Immobili e tasse

Sul rialzo della base imponibile non si registra l'effetto del superbonus

In dieci anni – dal 2012 al 2022 – la rendita catastale media delle abitazioni è salita del 2,9%, da 477 a 491 euro. Un rialzo che non dipende dal superbonus, visto che dal 2020 i valori si sono mossi solo di uno zero virgola. In un decennio

che ha registrato un calo dei prezzi di mercato, la crescita della rendita media delle unità abitative (e quindi della loro base imponibile) è stata il frutto della contrazione delle categorie catastali più povere (popolari, ultrapopolari, rurali) a vantaggio di quelle più ricche e del fatto che le nuove abitazioni censite tendono ad avere una rendita più alta di quelle preesistenti, anche a parità di categoria. Altra tendenza di lungo periodo è il boom dei ruderi, cioè dei fabbricati «colabenti», che sono privi di rendita.

Aquaro, Curto e Dell'Oste

— a pag. 5

Catasto, rendite +2,9% in 10 anni Non c'è l'effetto superbonus

L'analisi dei dati. Nonostante il calo dei valori di mercato, la base imponibile aumenta a causa della riduzione delle categorie più economiche

L'incremento maggiore è quello delle unità iscritte come «ruderi» che evitano il pagamento dell'Imu

Pagina a cura di

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

Nel mondo apparentemente immobile del catasto, c'è sempre qualcosa che si muove: in dieci anni – dal 2012 al 2022 – la rendita catastale media delle abitazioni è salita del 2,9%, da 477 a 491 euro. Sembra irrilevante, ma con l'aliquota Imu al 10,6 per mille (applicata in moltissimi Comuni) significa 24 euro in più di imposte all'anno su una casa locata o sfitta.

Il rialzo non dipende dal superbonus. Dal 2020 al 2022, infatti, i valori si muovono solo di uno zero virgola. L'assenza di un "effetto-110%" è dovuta probabilmente a tre fattori: primo, le ultime statistiche catastali del-

le Entrate fotografano un momento (il 31 dicembre 2022) in cui il grosso dei cantieri agevolati non era ancora stato chiuso; secondo, non sempre l'esecuzione dei lavori impone di aumentare la rendita catastale; terzo, il superbonus ha coinvolto solo 472 mila edifici (dato Enea a fine gennaio 2024) a fronte di 35,5 milioni di unità abitative censite.

Al di là di queste spiegazioni, resta il sospetto che qualcuno non si sia mosso correttamente. Da qui la norma inserita nella legge di Bilancio per il 2024 (commi 86 e 87) che consente alle Entrate di verificare se sia stata presentata la dichiarazione di aggiornamento catastale dopo i lavori del 110%, anche ai fini dell'aumento della rendita, «sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati». Nei casi sospetti, l'Agenzia deve inviare al committente una lettera di *compliance* che lo invita

– se del caso – a mettersi in regola.

Non cita espressamente il catasto, ma potrebbe avere ricadute indirette, la norma del decreto Pnrr (Dl 19/2024) che prevede la pubblicazione delle asseverazioni rendicontate sul sito del ministero dell'Ambiente e richiama i controlli in situ dell'Enea insieme alle autorità europee.

Superbonus a parte, la crescita della rendita media registrata nel decennio è frutto di una contrazione delle categorie catastali più povere a vantaggio di quelle più ricche e del fatto che le nuove abitazioni censite

11-MAR-2024

(compresi ampliamenti e frazionamenti) tendono ad avere una rendita più alta di quelle preesistenti, anche a parità di categoria. Emblematico il caso delle unità iscritte nelle categorie rurali (A/6), ultrapolari (A/5) e popolari (A/4), il cui numero – sia pure con pesi specifici e andamenti diversi – è in costante diminuzione. Sia per i lavori (la cascina che diventa villino bifamiliare), sia per gli interventi di revisione adottati da alcuni Comuni (l'appartamento in centro che viene riclassificato).

Una revisione generale degli estimi, comunque, non è nell'agenda del Governo. E se è vero che in molte città i valori catastali sono inferiori ai prezzi, bisogna ricordare che negli ultimi dieci anni – mentre le rendite totali delle case crescevano del 6,1% a 17,4 miliardi di euro – i valori medi di mercato diminuivano del 16,6% in termini reali (attualizzando gli ultimi dati di Istat-Bankitalia). Tanto che in provincia è ormai frequente trovare valori fiscali superiori a quelli di vendita.

Il divario colpisce anche le unità censite nelle tre categorie di pregio, che calano del 5-10%: appartamenti signorili (A/1), ville (A/8) e castelli o palazzi storici (A/9). Si tratta in realtà

di pochissimi edifici, lo 0,19% del totale, che spesso hanno perso le caratteristiche originarie, ma sono ancora penalizzati dal Fisco, perché pagano l'Imu anche quando sono abitazione principale e vengono esclusi dalle agevolazioni prima casa sull'acquisto (si veda l'articolo in basso). Non c'è da stupirsi, allora, del trend calante: per quanto sia impossibile "declassare" queste unità sulla base della semplice perdita di valore di mercato, potrebbero esserci stati frazionamenti, trasformazioni o passaggi nella categoria dei ruderi privi di rendita (F/2, fabbricati definiti «collabenti»).

In effetti, il boom dei ruderi è un'altra delle tendenze di lungo periodo. Tra il 2012 e il 2022 il loro numero è cresciuto del 63,2 per cento. E l'aumento è addirittura del 119,4% rispetto al 2011, ultimo anno prima dell'Imu. Confedilizia, che rileva annualmente il dato, spiega il fenomeno con le «condizioni di fatiscenza sopravvenuta», ma anche con «atti concreti dei proprietari, ad esempio la rimozione del tetto, finalizzati a evitare almeno il pagamento dell'Imu».

Tra le categorie abitative meno numerose, aumentano sia i villini (A/7), sia gli edifici tipici dei luoghi

(A/11), come trulli, masi e rifugi. Per queste unità cresce anche la rendita catastale, con un movimento riconducibile a riqualificazioni anche per finalità turistiche.

Il 73% delle abitazioni, in ogni caso, resta classificato in due categorie: la A/2, più ricca, e la A/3, più povera. In dieci anni la prima è cresciuta di oltre un milione di unità, la seconda di mezzo milione. Se si considera che l'Istat nello stesso periodo ha rilevato permessi di costruire per 516.410 nuove abitazioni è facile intuire che la maggior parte di queste nuove costruzioni è finita in A/2 o A/3; due categorie che, per il resto, sono state ingrossate dalle ristrutturazioni di altre unità o dal frazionamento di grandi alloggi, magari per sfruttare gli affitti brevi.

Tra le unità non residenziali, diminuiscono di poco gli uffici (A/10) e i negozi (C/1), le cui rendite crescono rispettivamente dello 0,7% e del 4,6 per cento. Come si spiega quest'ultimo dato con la crisi del commercio e i tanti locali sfitti nelle città italiane? L'ipotesi più plausibile è che i proprietari – già gravati dall'Imu – per ora non abbiano potuto o voluto cambiare l'inquadramento catastale (ad esempio in magazzino o box auto) sperando in tempi migliori.

+6,1%
Rendite totali

Tra il 2012 e il 2022 è cresciuto del 6,1% il totale delle rendite catastali delle case (17,4 miliardi). La rendita media è salita del 2,9%

610mila
I ruderi

Gli edifici accatastati come «collabenti» (cioè ruderi) sono più che raddoppiati rispetto ai livelli pre-Imu del 2011

1.768
Media dei negozi

I locali iscritti in categoria C/1 (negozi e botteghe) hanno visto crescere del 4,5% la rendita catastale media (1.768 euro)