

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
9	Cronache Ance	04/05/2016	LA CRISI PIEGA IL CALCESTRUZZO (M.Meneghello)	2
1	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - TASSAZIONE ELEVATA E PRELIEVO ANCORA INIQUO (C.Dell'oste)	4
2	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - IL "CONSTRUTTORE" SI PUO' SERVIRE DI TERZI (A.bu.)	5
2/3	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - TUTTE LE PRETESE DEL FISCO QUANDO SI COMPRA LA CASA (A.Busani)	6
3	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - LA RISTRUTTURAZIONE E' A 360 GRADI (A.bu.)	9
6	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - AGEVOLATI I CONTRATTI STIPULATI ENTRO IL 2020	10
10	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	SEMPRE ESENTI IMU LE AREE NEI COMUNI "MONTANI"	11
12	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - REVISIONE DEL CLASSAMENTO SE L'IMMOBILE E' SOTTOSTIMATO (A.Iovine)	12
15	Edilizia e immobiliare	04/05/2016	FISCO E IMMOBILI - AL BONUS SU IRES E IRAP SI AGGIUNGE L'AMMORTAMENTO (L.De stefani)	14
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
.	Appalti e lavori pubblici	04/05/2016	NUOVO CODICE/2. QUALIFICAZIONE, OFFERTE ANOMALE, SUBAPPALTI: LE RISPOSTE DEI NOSTRI ESPERTI AI DUBBI SULLA FASE TRANSITORIA	15
.	Lavoro e welfare	04/05/2016	CONSIGLIO DI STATO/1. L'INVITO A REGOLARIZZARE IL DURC VALE SOLO TRA ENTE PREVIDENZIALE E IMPRESA	20
Testata: GIORNALE DI SICILIA Ed.Caltanissetta/Provin-				
26	Dal territorio	04/05/2016	DOPO TRATTATIVE LUNGHE SEI MESI, IL NUOVO CONTRATTO DEGLI EDILI E' REALTA'	21

Costruzioni. In nove anni il settore ha polverizzato mezzo secolo di sviluppo: la perdita di produzione è stata del 65,17%

La crisi piega il calcestruzzo

Le imprese: toccato il fondo - Nel 2016 stimata una mini-ripresa dell'1,1%

Matteo Meneghello

MILANO

Il mercato del calcestruzzo perde un altro 10,1 per cento e ritorna ai livelli produttivi degli anni Sessanta. È questo il quadro che emerge dall'analisi dei dati forniti dall'Atecap, (l'associazione tecnico economica del calcestruzzo preconfezionato), relativi all'anno scorso. «In nove anni nel settore si è perso quasi mezzo secolo di sviluppo» hanno spiegato i vertici dell'associazione presentando l'ultimo rapporto sul settore. La perdita complessiva, in questo arco del tempo, è stata del 65,17%, in larga misura concentrata negli ultimi anni.

«Non si parla più di crisi - spiega il vicepresidente di Atecap, Andrea Bolondi -, ma di mutamento radicale del mercato», che in futuro «sarà in grado di assorbire solo la metà della capacità produttiva del settore».

Ragionando in termini di volumi, la produzione di calcestruzzo italiana è passata dai 72,5 milioni di metri cubi del 2007 ai 25,2 milioni del 2015. Dinamica simile per le consegne interne di cemento, che in cinque anni, dal 2011 al 2015, sono passate da 31,6 milioni di tonnellate a 18,7 milioni, con una perdita del 40,59 per cento.

A soffrire sono i principali mercati di sbocco del calcestruzzo preconfezionato, vale a dire la nuova edilizia abi-

tativa (nel 2015 gli investimenti in questo ambito si sono ridotti del 6% rispetto all'anno precedente) e le costruzioni non residenziali (-1,2% la spesa programmata l'anno scorso).

Dopo il brusco «atterraggio» degli ultimi quattro anni (l'emorragia produttiva nel comparto del calcestruzzo è stata del 24,3% nel 2012, del 20,5% l'anno successivo, dell'11,5% nel 2014 e come detto del 10,1% l'anno scorso) ora, però, si dovrebbe avere tocca-

AUSPICIO

Bolondi (Atecap): la cancellazione del patto interno di stabilità potrebbe restituire vigore agli investimenti pubblici

to il fondo. **Ance** prevede che il 2016 possa essere l'anno della svolta per il settore delle costruzioni: dopo otto anni consecutivi di calo degli investimenti nel settore (mezzo milione i posti di lavoro persi), quest'anno si prevede un'inversione di tendenza, con un tasso di crescita dell'1% sorretto soprattutto dal non residenziale, dalle manutenzioni straordinarie e dal pubblico.

Per l'anno in corso anche gli operatori del mercato del calcestruzzo prevedono un recupero dell'1,1 per cento, dunque un'interruzione del

trend negativo che dura ininterrottamente da nove anni. La stima è ricavata da Atecap valutando gli effetti sul comparto della Legge di Stabilità, dalla quale «emerge - spiega l'associazione - la volontà di basare la ripresa anche su interventi di grande interesse per il settore delle costruzioni. In particolare la manovra prospetta un rilancio degli investimenti pubblici grazie alla cancellazione del patto di stabilità interno e all'utilizzo della clausola europea per gli investimenti».

Nei prossimi anni, secondo Atecap, molte aziende tenderanno comunque a mantenere presidi territoriali a prescindere dalla reale possibilità di guadagno. Qualche nuovo spazio di mercato potrà essere trovato in applicazioni alternative della materia prima, come quelle rappresentate dalle pavimentazioni di calcestruzzo in galleria. Parallelamente, è lecito attendersi anche una progressiva razionalizzazione della struttura produttiva: negli ultimi sei anni, a fronte di un dimezzamento della produzione, è stato chiuso un impianto su dieci (nel frattempo, però, si quasi dimezzata la produzione media per impianto, scesa a 12 mila metri cubi, al di sotto della soglia di economicità minima di un impianto di betonaggio).

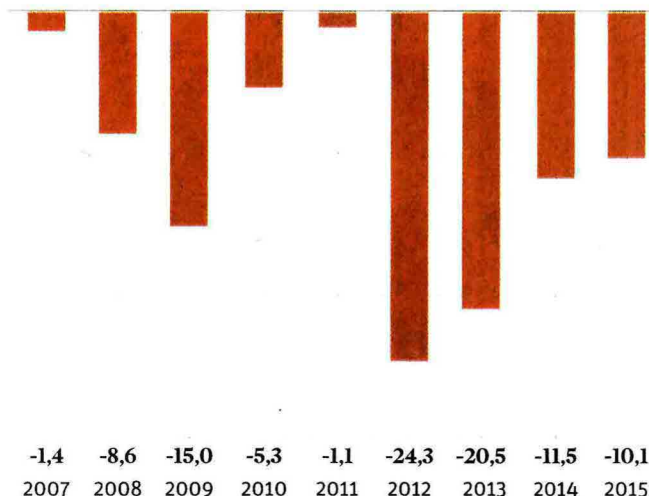
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mercato del calcestruzzo: ritorno agli anni Sessanta

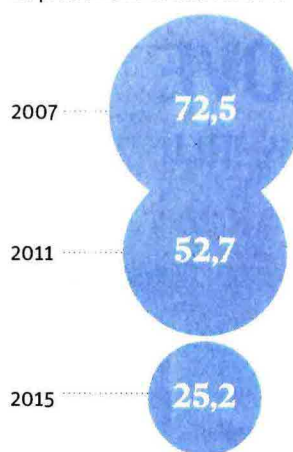
PRODUZIONE CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO

Variazioni %



L'ITALIA DEL CALCESTRUZZO PRECONFEZIONATO NEL 2007, 2011 E 2015

La produzione in milioni di m³

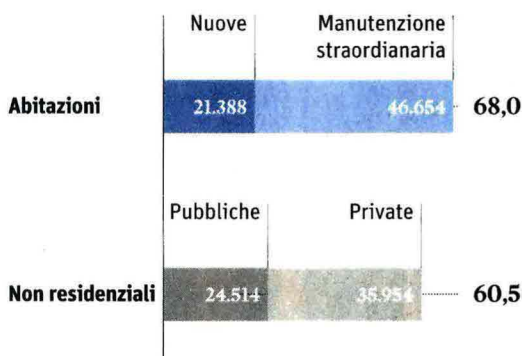


INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA

Totale costruzioni al 2015*

128,5 miliardi di euro

Miliardi di euro



Investimenti. Variazioni % in quantità



(*) Stime Ance

Fonte: Atecap

LA GUIDA

Tassazione elevata e prelievo ancora iniquo

di Cristiano Dell'Oste

Negli ultimi cinque anni non c'è stata una sola legge di Stabilità, né un solo decreto legge in materia finanziaria, che non abbia ritoccato la fiscalità immobiliare. Da quando il Governo Monti introdusse l'Imu a fine 2011, ci sono stati continui interventi, a volte ispirati solo dalla volontà di segnalare ai proprietari (e agli elettori) che si stava tentando di arginare una pressione fiscale cresciuta del 170% tra il 2011 e il 2015. Eppure, nonostante tutte queste modifiche – o forse proprio per questo – il quadro normativo resta ingarbugliato, la tassazione elevata e il prelievo mal distribuito (come dimostrano le pagine che seguono).

È vero, come sostiene il direttore generale delle Finanze, Fabrizio Lapecorella, che la detassazione della prima casa – decisa dal Governo Renzi dal 2016 – ha eliminato molte delle più gravi ingiustizie nella distribuzione del prelievo, alleviando al contempo la pressione fiscale su molti proprietari a basso reddito. Ed è vero che l'ultima legge di Stabilità contiene diverse altre misure orientate alla crescita. Ma molto resta da fare, soprattutto per i fabbricati diversi dalle abitazioni principali.

Continua ► pagina 3

► Continua da pagina 1

Oggi chi possiede una seconda casa in provincia, con una rendita catastale media (450 euro) può trovarsi facilmente a pagare 800 euro di Imu all'anno. Cifra che nel mercato locale erode tre o quattro mensilità di affitto, e alla quale vanno poi aggiunte le imposte sui redditi e le altre spese. E se si trattasse di un ufficio o di un negozio, non ci sarebbe neppure la cedolare secca.

È chiaro che in questi casi il problema risiede anche nella rendita

catastale, oltre che nelle aliquote comunali. L'ha detto anche il vicedirettore delle Entrate, Gabriella Alemanno: in provincia e nelle periferie delle grandi città ci sono immobili che pagano le imposte su un valore fiscale superiore a quello di mercato. Ma è altrettanto chiaro che queste sperequazioni potranno essere risolte solo con la riforma del catasto, che il Def rimette in agenda, ma solo dopo un'analisi degli effetti distributivi da effettuare nel 2016-2018.

In attesa dei nuovi estimi

C'è da chiedersi, quindi, se non si possa fare qualcosa di utile in attesa dei nuovi estimi. La reazione naturale è invocare una riduzione delle imposte, ma qui il discorso si sposta sugli equilibri generali di bilancio. Più interessanti (e realizzabili) sono alcune soluzioni a costo "quasi-zero" che potrebbero essere adottate per semplificare il prelievo e il quadro normativo, magari coinvolgendo direttamente i proprietari, i professionisti e i Comuni.

A un primo livello, si potrebbero riscrivere alcune norme che si sono stratificate negli anni in modo irrazionale. Ad esempio, la legge di Stabilità del 2016 prevede uno sconto Imu e Tasi del 25% per le case affittate a canone concordato. Questo sconto si applica in tutti i Comuni. Ma gli affitti concordati hanno anche la riduzione dell'Irpef e dell'imposta di registro (valida solo nei centri ad alta tensione abitativa) o, in alternativa, la cedolare secca al 10% (applicabile anche nei Comuni colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 oltre che nei Comuni ad alta tensione abita-

tiva). Tre agevolazioni con tre perimetri applicativi diversi per uno stesso fatto economico.

Un altro livello di semplificazione riguarda le situazioni in cui uno stesso comportamento è colpito da più imposte, una tipica bad practice condannata dai report internazionali come Doing Business. In ambito immobiliare capita spesso. Si pensi alla compravendita di un immobile, su cui gravano l'imposta di registro o l'Iva e le imposte ipocatastali. Ma anche alla tassazione delle case a disposizione, che oltre all'Imu spesso pagano la Tasi (se lo prevede il Comune) e l'Irpef sul 50% del reddito fondiario (se la casa sfitta si trova nello stesso Comune in cui risiede il proprietario). O, ancora, alla sovrapposizione di Imu e Tasi sui fabbri-

cati d'impresa o di registro e bollo sui contratti di locazione non soggetti a cedolare.

Adempimenti da semplificare

C'è poi una semplificazione che agisce a livello di procedimenti e adempimenti. Quest'anno i proprietari di casa sanno che non pagheranno più che nel 2015, e lo sanno dal 1° gennaio, perché l'efficacia delle eventuali delibere comunali di aumento è stata congelata per il 2016. Una novità positiva, dopo anni di aliquote votate a novembre. Ma la vera svolta sarebbe attuare finalmente la norma che impone ai Comuni di inviare i bollettini precompilati per Imu e Tasi direttamente a casa dei proprietari, così come succede per la tassa rifiuti. È proprio la comodità del bollettino precompilato ad aver fatto passare quasi senza proteste i tanti cambiamenti da Tarsu/Tia a Tares e Tari. E si può citare anche il nuovo sconto sulle case in comodato ai parenti: il proprietario deve registrare il contratto e ricordarsi di inviare la dichiarazione Imu (entro il 30 giugno 2017 per il 2016). Ma, a ben vedere, entrambi gli adempimenti sono superflui: visto che il comodatario deve avere la residenza nella casa, gli uffici comunali sono già in grado di conoscere e verificare la situazione senza bisogno di altri passaggi burocratici.

Cristiano Dell'Oste

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Analisi. Sperequazioni risolvibili solo con la riforma

La roulette delle rendite catastali

FOCUS
L'IMPOSTA DI REGISTRO E L'IVA
SUL FISCO E IMMOBILIARE

Fisco e immobiliare

Quanto si paga per case e terreni

Analisi delle aliquote di registro e di imposta di bollo per la compravendita di immobili e terreni. Con i dati sulle aliquote di registro e di imposta di bollo per la compravendita di immobili e terreni.

10%

La cedolare secca del 10% per le locazioni a canone concordato.

La roulette delle rendite catastali

Analisi delle aliquote di registro e di imposta di bollo per la compravendita di immobili e terreni.

Regime Iva. La definizione nelle circolari dell'amministrazione finanziaria

Il «costruttore» si può servire di terzi

Il regime Iva cui sottoporre la cessione di una abitazione talora dipende dal fatto che il soggetto cedente sia una "impresa costruttrice". Questo concetto è stato oggetto di numerosi interventi di chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria. Secondo la circolare Agenzia delle entrate 27/E/2006 «in base ai criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa in relazione al previgente regime di tassazione degli immobili (circolare 11 luglio 1996 numero 182/E) si deve ritenere che possano considerarsi "imprese costruttrici degli stessi" oltre alle imprese

che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori».

Nello stesso senso si è espressa anche la circolare 45 del 2 agosto 1973, secondo cui sono imprese costruttrici quelle imprese che svolgono, anche occasionalmente, attività di produzione di immobili per la successiva rivendita, a nulla rilevando che la materiale esecuzione dei lavori sia stata, eventualmente, affidata ad altre imprese; la risoluzione 391795 del 29 novembre 1982, con la quale era

stato ribadito che ha la qualità di costruttore qualunque imprenditore che abbia provveduto a costruire immobili aventi le caratteristiche prescritte, a prescindere dall'oggetto della sua normale attività e dai motivi per i quali gli edifici sono stati costruiti; e la risoluzione 93/E/2003, secondo la quale la qualità di costruttore viene assunta dalla società conferitaria dell'azienda appartenuta al conferente che, mediante quel complesso organizzato di beni, poi conferito, assume la qualità di costruttore.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le linee guida
IL QUADRO DELLE IMPOSTE

Tutte le pretese del Fisco quando si compra la casa

La tassazione dipende da chi vende e dalle condizioni di chi acquista

Angelo Busani

La tassazione della compravendita di un'abitazione non è, in teoria, una operazione complessa. In pratica, tuttavia, vi sono diversi particolari, di non poco conto, da tener presenti. Quando si parla della tassazione di una compravendita di una abitazione occorre anzitutto distinguere se il venditore sia o meno un soggetto Iva.

Nel caso di vendita non effettuata da un soggetto Iva, si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in 50 euro).

Il beneficio prima casa

La situazione peraltro cambia radicalmente nel caso in cui l'acquirente benefici dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa": in tale ipotesi, infatti, l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se l'acquisto è effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna.

La base imponibile cui applicare le predette aliquote dell'imposta di registro è rappresentata, di regola, dal valore venale del bene compravenduto; a questo principio però si fa ec-

cezione nel caso in cui sia applicabile la normativa del cosiddetto "prezzo-valore", e cioè quella in base alla quale la tassazione avviene in base al valore catastale del bene compravenduto (vale a dire la rendita catastale moltiplicata per 115,5, se si tratta dell'acquisto della "prima casa" o per 126 in ogni altra ipotesi) indipendentemente dal prezzo dichiarato.

Ebbene, la regola del "prezzo-valore" è applicabile a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze, soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Nel caso invece di vendita effettuata da un soggetto Iva, occorre distinguere tra diverse ipotesi:

1 se l'abitazione sia ceduta, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, dall'impresa che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione), l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10% (o del 4%, in caso di agevolazione "prima casa") oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna;

2 se l'abitazione è ceduta, dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, da un soggetto Iva che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione), bisogna distinguere il caso che il venditore opti per l'imponibilità a Iva della cessione dal caso che detta opzione non venga esercitata; più precisamente:

■ se il venditore effettua l'opzione

per l'imponibilità a Iva, l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10% (o del 4%, in caso di agevolazione "prima casa") oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna;

■ se il venditore non effettua l'opzione per l'imponibilità a Iva, si tratta di un contratto "Iva esente" e si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in 200 euro); oppure, nel caso in cui l'acquirente benefici dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna;

3 in ogni caso diverso da quelli elencati in precedenza (ad esempio, nell'ipotesi della vendita effettuata da una società che non abbia né costruito né ristrutturato l'abitazione oggetto di cessione), non si applica l'Iva (in quanto si tratta di un contratto "Iva esente") ma occorre pagare l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (di 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (di 50 euro); nel caso in cui l'acquirente possa avvalersi dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro completo

La mappa della tassazione a seconda del venditore (imposte in percentuale sul valore o in euro)

Venditore	Epoca di costruzione	Opzione per l'Iva	Acquirente	Iva
SOGGETTO PRIVATO	Qualsiasi	-	Soggetto qualsiasi	Fuori campo
			Acquirente prima casa	Fuori campo
IMPRESA COSTRUTTRICE	Costruito da meno di 5 anni	-	Soggetto qualsiasi	10%
			Acquirente prima casa	4%
	Costruito da più di 5 anni	Senza opzione	Soggetto qualsiasi	Esente
			Acquirente prima casa	Esente
		Con opzione	Acquirente diverso da soggetto Iva	10%
			Acquirente soggetto Iva	10%
IMPRESA RISTRUTTURATRICE	Ristrutturato da meno di 5 anni	-	Soggetto qualsiasi	10%
		-	Acquirente prima casa	4%
	Ristrutturato da più di 5 anni	Senza opzione	Soggetto qualsiasi	Esente
		Senza opzione	Acquirente prima casa	Esente
		Con opzione	Acquirente diverso da soggetto Iva	10%
			Acquirente soggetto Iva	10%
IMPRESA NON COSTRUTTRICE E NON RISTRUTTURATRICE	-	-	Soggetto qualsiasi	Esente
	-	-	Acquirente prima casa	Esente

(*) 1,5% se tramite leasing



Norma Iva (Dpr 633/1972)	Reverse charge	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
-	-	9%	50	50	Esente	Esente
-	-	2% *	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-undecies, tabella A, P. III	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 21, tabella A, P. II	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis	-	9%	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis	-	2% *	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-undecies, tabella A, P. III	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-undecies, tabella A, P. III	Si	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 21, tabella A, P. II	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-quinquiesdecies, tabella A, P. III	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 21, tabella A, P. II	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis	-	9%	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis	-	2% *	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-quinquiesdecies, tabella A, P. III	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 127-quinquiesdecies, tabella A, P. III	Si	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis Punto n. 21, tabella A, P. II	No	200	200	200	230	90
Articolo 10, n. 8-bis	-	9%	50	50	Esente	Esente
Articolo 10, n. 8-bis	-	2% *	50	50	Esente	Esente

10%

L'aliquota

Iva al 10% per chi acquista l'immobile
da un'impresa costruttrice

L'imposta scende al 4% per la prima casa

I lavori. Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria

La ristrutturazione è a 360 gradi

■ Quando si parla di cessione di un'abitazione effettuata da un'impresa "ristrutturatrice" si fa riferimento all'impresa che abbia svolto lavori diversi da quelli di manutenzione "ordinaria" e di manutenzione "straordinaria", e precisamente:

■ lavori di restauro e di risanamento conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili (tali interventi comprendono, tra gli altri, il

consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio);

■ lavori di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella

demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione;

■ lavori di ristrutturazione urbanistica, vale a dire quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Periodo di validità. Viene ridotta anche l'imposta di registro dal 2 all'1,5 per cento

Agevolati i contratti stipulati entro il 2020

■ La legge di Stabilità è intervenuta a disciplinare la fiscalità del leasing abitativo, con intento agevolativo, sia nell'ambito dell'imposizione diretta che di quella indiretta.

Per quanto concerne l'Irpef, la convenienza fiscale di questa modalità di acquisizione immobiliare dell'abitazione principale (anche da costruire e anche se "di lusso") deriva da quanto previsto dalle lettere i-sexies.1 e i-sexies.2 del comma 1 dell'articolo 15 Tuir. Per i contratti stipulati dal 1° gennaio scorso al 31 dicembre 2020, è riconosciuta la detrazione del 19% sull'importo:

- dei canoni, e relativi accessori, fino a 8 mila euro, nonché del costo di riscatto, fino a 20 mila euro, per giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo (articolo 8 Tuir) non superiore a 55.000 euro;
- delle medesime somme, ma con limiti dimezzati, per chi ha più di 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro.

Le risposte dell'Agenzia

L'Agenzia, rispondendo recentemente a una serie di quesiti posti dal «Il Sole 24 Ore», ha chiarito che entrambe le condizioni (età anagrafica e rispetto del limite reddituale) vanno verificate una tantum al momento della stipula del contratto di leasing, a nulla rilevando se, successivamente, il contraente su-

perai 35 anni o dichiara un reddito complessivo superiore all'importo indicato. Va ricordato che la detrazione spetta:

- per l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna;
- nei confronti di soggetti che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;
- alle condizioni di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 15 Tuir, vale a dire le medesime che occorre osservare per detrarre il 19% sugli interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Gli "oneri accessori" detraibili (se pagati) riguardano i costi di stipula, restando esclusi sia quelli assicurativi che i costi di intermediazione addebitati dalla società di leasing.

Le imposte indirette

Per quanto riguarda le imposte indirette, l'articolo 1, comma 83, della legge 208/2015 dispone che all'acquisto della società concedente (entro il

2020) si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrono, in capo all'utilizzatore, i requisiti oggettivi e soggettivi. La norma prescinde dal fatto che si tratti di un immobile destinato dall'utilizzatore a propria "abitazione principale", intesa come «quella

nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15 Tuir). Viene inoltre disposta per l'acquisto l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5% (e ipo-catastali fisse a 50 euro ciascuna), con un minimo di 1.000 euro (in luogo dell'aliquota del 2% ordinariamente applicabile ai contratti per i quali si applica l'agevolazione "prima casa"), qualora il contratto di acquisto non sia imponibile Iva. In caso contrario, l'aliquota Iva applicabile è quella ordinaria (per la "prima casa") del 4% (e ipo-catastali fisse a 200 euro ciascuna).

Le formalità per la prima casa

Quanto alle formalità da compiersi per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" (e cioè alle dichiarazioni che la legge richiede quale presupposto per la concessione del beneficio fiscale: ad esempio, la dichiarazione che l'utilizzatore non è proprietario di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), la nuova norma prescrive che l'utilizzatore renda tali dichiarazioni nel contratto di leasing, che ne sia fatta menzione nel contratto di acquisto dell'immobile e che il primo contratto sia registrato unitamente al secondo (circolare 12/E/2016).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La disciplina. Le disposizioni della legge 208/2015

Sempre esenti Imu le aree nei comuni «montani»

■ Il contribuente che possiede terreni e fabbricati agricoli deve confrontarsi con il pagamento di Irpef, Imu e Tasi.

Ai fini delle imposte dirette, i terreni agricoli sono produttivi di reddito dominicale e reddito agrario. Al proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta sia il reddito dominicale sia il reddito agrario, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola. Se, invece, l'attività agricola è esercitata da un'altra persona, a quest'ultimo spetta il reddito agrario mentre il reddito dominicale compete, comunque, al proprietario. Entrambi i redditi, dominicale e agrario sono determinati in base alle risultanze catastali e devono essere rivalutati, rispettivamente dell'80 e del 70 per cento. I redditi così determinati vanno ulteriormente rivalutati del 30%; del 10% nel caso di terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali

(Iap) iscritti nella previdenza agricola. Quindi, ad esempio, nel caso di un terreno agricolo che ha un reddito dominicale pari a 1.000 e un reddito agrario pari a 1.200, questo determina in capo al proprietario un reddito dominicale di euro 2.340 ($1.000 + 80\% = 1.800 + 30\%$); se lo stesso terreno fosse anche coltivato dal proprietario, allora sarebbe produttivo anche di un reddito agrario di 2.652 euro ($1.200 + 70\% = 2.040 + 30\% = 2.652$).

Fabbricati rurali a uso abitativo

I fabbricati rurali ad uso abitativo e le costruzioni strumentali all'attività agricola individuati dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis del Dl 557/93 non danno, invece, luogo a reddito di fabbricati e non vanno pertanto dichiarati, essendo il loro reddito già compreso in quello catastale del terreno in sede di formazione delle tariffe d'estimo.

Oltre all'Irpef, sui terreni agricoli è dovuta l'imposta municipale propria di cui al Dlgs 201/2011 come modifica-

to dalla legge 208/2015, articolo 1, comma 13.

In particolare, in base a questa norma, sono esenti dall'Imu:

■ i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani, questi ultimi limitatamente alle zone agevolate;

■ i terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A della legge 448/2001;

■ i terreni agricoli situati in tutto il territorio nazionale, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti negli elenchi previdenziali. La nuova norma, in sostanza, ha previsto, per i terreni classificati "montani" e per quelli delle isole minori, una esenzione di tipo "oggettivo" che, cioè, spetta indipendentemente da chi li possiede e dalla condizione che siano coltivati o meno.

Pergli altri terreni l'esenzione è di tipo soggettivo poiché dipende dalla qualifica professionale del proprietario.

Irpef e Imu

I terreni agricoli possono essere soggetti sia a Irpef che all'Imu oppure, in alcuni casi, solo a una delle imposte. Infatti, occorre distinguere i terreni affittati da quelli non affittati. In particolare, per i terreni non affittati, l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dominicale mentre il reddito agrario continua ad essere assoggettato alle imposte ordinarie; per i terreni affittati, invece, risulta dovuta sia l'Imu che l'Irpef.

Infine, per quanto riguarda la Tasi, i terreni agricoli sono esclusi mentre i fabbricati rurali strumentali, assolvono l'imposta nella misura massima dell'1 per mille essendo consentito al comune di ridurre l'aliquota fino ad azzerarla.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Catasto

LE NOVITÀ

Revisione del classamento se l'immobile è sottostimato

Adeguamento anche senza modifiche se la categoria è inappropriata rispetto alla media

PAGINA A CURA DI

Antonio Iovine

■ L'agenzia delle Entrate evidenzia che la categoria catastale dell'unità immobiliare dipende, di norma, dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato che la ospita e dalla destinazione dell'unità, ordinariamente compatibile con queste caratteristiche.

Categoria catastale

Nella sostanza, l'Agenzia sostiene che si può procedere a variazione della categoria catastale anche in assenza di interventi edilizi sul fabbricato e/o sull'unità immobiliare. Ciò in quanto la revisione dei classamenti avviene con le modalità previste dall'articolo 61 del Dpr 1142 del 1949 (comparazione con le unità tipo che presentano destinazione e caratteristiche analoghe), ovvero con le modalità previste dall'articolo 11, comma 1, del Dl 70 del 1988 (comparazione con unità già censite aventi analoghe caratteristiche).

Intale contesto, la revisione della categoria è operata:

■ laddove quella originariamente assegnata sia inappropriata rispetto a quella già attribuita ad altre unità aventi medesime caratteristiche;

■ per comparazione in base all'articolo 11, comma 2, del Dl 70 del 1988, con riferimento al quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo Comune, o di altro Comune similare della medesima provincia;

■ attraverso preventiva integrazione dell'originario quadro tariffario, ex articolo 64 del Dpr 1142 del 1949.

Revisione delle rendite

In tema di processi di revisione delle rendite delle unità immobiliari per microzone, in base all'articolo 1, comma 335, della legge 311/2004, è rilevante il contenuto della sentenza della Cassazione 7665 depositata il 18 aprile 2016, che afferma la competenza del giudice amministrativo e non del giudice tributario, sugli atti a monte della determinazione della rendita catastale, trattandosi di atti a contenuto normativo destinati ad incidere su una pluralità indifferenziata di soggetti.

Con la sentenza a Sezioni unite, la Corte fa dunque chiarezza, rettificando una singolare pronuncia che era arrivata dal Consiglio di Stato.

La Corte si è espressa in sede di regolamento di giurisdizione, cassando la sentenza del Consiglio di Stato, riportando la controversia nell'alveo della giustizia amministrativa. La vicenda riguarda i processi revisionali che hanno interessato il Comune di Lecce. La Corte, in particolare, ha rilevato la chiara distinzione tra le cosiddette operazioni catastali individuali - devolute alle Commissioni tributarie dagli articoli 2, comma 2 (già 3), e 19 del processo tributario - e gli atti generali di qualificazione, classificazione - devoluti al giudice amministrativo in sede d'impugnazione diretta e al giudice tributario solo in via di mera disapplicazione.

Qualora le Commissioni lo ritengano necessario, nel decidere sull'impugnazione del singolo classamento, che ha rappresentato l'occasione per l'avvio della contestazione dell'iter amministrativo, possono disporre la sospensione del processo, in attesa della definizione del giudizio amministrativo,

al fine di evitare contrasto di giudizi. In queste fattispecie resta, in sostanza, delineato un percorso a binario doppio per la complessiva decisione sulla vertenza.

Per i fabbricati in corso di costruzione e in corso di definizione, che in relazione alle loro caratteristiche non sono in grado di produrre un reddito, i titolari di diritti reali sugli stessi hanno la facoltà di presentare una specifica dichiarazione in catasto, fino a quando permangono in tale stato. In particolare, la finalità di tale procedura è l'individuazione catastale dell'immobile, onde consentire il trasferimento o la costituzione di diritti reali o ipoteche, in corso di esecuzione dei lavori di completamento.

Ruolo del Comune

Il Comune, come attività di partecipazione all'accertamento con l'agenzia delle Entrate, ha facoltà di intervento, anche in tali casistiche e, precisamente, con due tipologie di segnalazioni.

La prima, in esecuzione della facoltà prevista dall'articolo 3, comma 58, della legge 662 del 1996, di segnalare all'Ufficio tecnico erariale (ora agenzia delle Entrate) unità immobiliari il cui classamento risulta non aggiornato, ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche (che debbono essere citati a dimostrazione dell'incoerenza).

La seconda, ex articolo 1, comma 336, della legge 311 del 2004, che dà la possibilità al Comune di invitare i proprietari che avessero ultimato i lavori alla presentazione del relativo documento di aggiornamento catastale, da produrre entro 90 giorni dalla notifica. In caso di inadempimento, l'accertamento è eseguito a cura dell'Agenzia delle Entrate con addebito delle spese ai soggetti che erano tenuti all'aggiornamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi

01 | REVISIONE CLASSAMENTO

Revisione del classamento, su richiesta dei Comuni, da operare in microzone (anomale) con rendite mediamente più basse (rispetto ad una predefinita soglia) verso la media di tutte le microzone comunali. È possibile, in determinati casi, modificare la categoria catastale anche in assenza di interventi edilizi (legge 311/2004, articolo 1, comma 335)

02 | FABBRICATI IN FIERI

È possibile l'intervento del Comune (notifica secondo quanto disposto dall'ex articolo 1, comma 336 della legge 311/04), oppure la segnalazione verso l'agenzia delle Entrate (secondo quanto disposto dall'ex articolo 3, comma 58, della legge 662/96) per l'eventuale omesso inadempimento, una volta ultimati i lavori



Immobili d'impresa

MANUTENZIONE E OPERE «GREEN»

Al bonus su Ires e Irap si aggiunge l'ammortamento

Con le due misure il risparmio per riqualificazione può superare il 90 per cento

Luca De Stefani

■ Se per le persone fisiche che effettuano gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico degli edifici il vantaggio finale dell'investimento corrisponde semplicemente alla percentuale di detrazione Irpef, pari rispettivamente al 36% (50% fino alla fine del 2016) e al 65% dell'importo pagato al lordo dell'Iva, per i titolari di reddito d'impresa e per i lavoratori autonomi, queste due detrazioni dalle imposte dirette si possono aggiungere all'ordinaria deduzione della spesa (al netto dell'Iva, se detraibile), attraverso l'ammortamento degli investimenti effettuati. Per i soggetti Iva, l'eventuale Iva esposta in fattura (ad esempio, per le cessioni con posa in opera, escluse dal reverse charge) può essere detratta, a meno che non si tratti di un'abitazione immobilizzata, per la quale l'Iva è oggettivamente indebitabile (articolo 19-bis1, comma 1, lettera i, Dpr numero 633/1972) e viene sommata al costo su cui si calcolano le detrazioni del 36-50% o del 65 per cento.

Risparmio energetico

Tralasciando l'Iva e trattando, ad esempio, il caso di un intervento di risparmio energetico, per 100 mila euro, effettuato su un capannone di una società di capitali nel 2016, la detrazione Ires del 65% del costo sostenuto (al netto dell'eventuale Iva) va sommata al risparmio fiscale derivante dalla deduzione dall'imponibile Ires (27,5%, 24% dal 2017) e Irap (3,9%) delle quote di ammortamen-

to. Lo sconto per questo investimento agevolato, può arrivare addirittura al 92,95% (65% + 27,5 o 24% + 3,9%). La società, infatti, potrà abbattere l'Ires da pagare per gli anni che vanno dal 2016 al 2025 con i 65.000 euro di detrazione (65 mila euro all'anno). Gli imponibili Ires e Irap, inoltre, potranno essere ridotti dalle quote di ammortamento dell'investimento. A seconda del tipo di intervento che viene effettuato, il relativo costo potrà essere ripartito in un periodo di tempo che va da un anno (beni inferiori a 516,46 euro, non capitalizzabili in altre immobilizzazioni) a 34 anni (capitalizzazione del bene al fabbricato).

Per le ditte individuali, i lavoratori autonomi, le società di persone e le Srl trasparenti, il risparmio dipenderà dall'aliquota marginale Irpef dei soci. Sarà maggiore se questa supera il 27,5% (24% dal 2017), minore in caso contrario.

Considerando l'ammortamento più lungo, quello dei fabbricati (34 anni, riducendo a metà la quota del primo esercizio), oltre che la riduzione delle aliquote Ires (27,5% nel 2016, 24% dal 2017), il risparmio sull'investimento ambientale è del 92,95 per cento.

Varicordato che in alternativa, alla capitalizzazione delle spese sostenute sul fabbricato, ammortizzabili solitamente in 34 anni, l'investimento può essere effettuato anche in leasing immobiliare, la cui durata minima è generalmente di 12 anni, perché la deduzione fiscale è ammessa per un periodo non inferiore a 12 anni (articolo 102, comma 7, e articolo 54, comma 2 del Tuir), rispetto ai 34 anni dell'ammortamento. Se il contratto di leasing è più lungo di 12 anni, si segue la durata del contratto anche per la deduzione fiscale.

Gli sconti

Va sottolineato che per non perdere gli sconti, naturalmente, è necessario avere negli esercizi interessati dalla ripartizione del bonus, un'imposta Ires o Irpef da abbattere con la detrazione sugli interventi agevolati e un

reddito da diminuire con gli ammortamenti. Nel primo caso, se la detrazione è maggiore rispetto all'imposta lorda, l'eccedenza va persa, mentre nel secondo la perdita fiscale, generata dall'ammortamento, segue le regole specifiche per il tipo di reddito a cui si riferisce.

Gli investimenti hanno anche effetti positivi sulla quota di deduzione delle manutenzioni e riparazioni spese, ma negativi sui calcoli del ricavo e del reddito minimo per le società di comodo.

Per gli studi di settore, gli investimenti capitalizzati nei fabbricati sono ininfluenti, mentre gli impianti e i macchinari autonomamente registrati aumentano spesso il ricavo minimo determinato da Gerico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | INVESTIMENTO AMBIENTALE

Considerando l'ammortamento più lungo, quello dei fabbricati (34 anni, riducendo a metà la quota del primo esercizio), oltre che la riduzione delle aliquote Ires (27,5% nel 2016, 24% dal 2017), il risparmio sull'investimento ambientale è del 92,95%

02 | PER NON PERDERE GLI SCONTI

Va sottolineato che per non perdere gli sconti è necessario avere negli esercizi interessati dalla ripartizione del bonus, un'imposta Ires o Irpef da abbattere con la detrazione sugli interventi agevolati e un reddito da diminuire con gli ammortamenti

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

04 Mag 2016

Nuovo codice/2. Qualificazione, offerte anomale, subappalti: le risposte dei nostri esperti ai dubbi sulla fase transitoria

Mau.S.

È la pubblicazione del bando di gara, che l'Anac con un comunicato diffuso ieri individua in quelli andati in Gazzetta dal 20 aprile in poi, il discrimine per distinguere gli appalti ai quali si applicano le nuove regole stabilite dal Dlgs 50/2016, da quelli che invece continueranno a seguire le formule stabilite dal vecchio codice del 2006. Dunque se il bando di gara è stato pubblicato entro il 19 aprile le procedure di aggiudicazione e le regole per l'esecuzione seguiranno ancora le regole del Dlgs 163/2006. Da quella data in poi tanto la gara che lo svolgimento della prestazione devono adeguarsi al nuovo codice. È questa una delle risposte di maggior rilievo tra quelle sottoposte dai lettori all'attenzione degli esperti di Edilizia e Territorio.

La fase transitoria è l'argomento principe dei quesiti raccolti dal servizio «Edilizia Risponde». Con richieste di chiarimento anche molto specifiche. In questa pagina riportiamo i primi quesiti raccolti con le risposte dei nostri esperti. Continuate a scriverci e a segnalarci gli aspetti critici: i nostri esperti vi indicheranno la strada da seguire.

APPLICAZIONE DEL NUOVO CODICE

È in vigore il nuovo codice appalti, Dlgs 50/2016. Se è chiaro che i nuovi bandi di gara dovranno seguire il nuovo Codice, per tutte le norme che riguardano la fase esecutiva (subappalto, collaudi, varianti ecc.) quali norme dovranno essere applicate? Grazie.

Il principio generale cui occorre fare riferimento è quello contenuto all'articolo 213, comma 1, secondo cui il D.lgs. 50/2016 si applica ai contratti (e alle procedure) i cui bandi per l'affidamento delle relative prestazioni sono stati pubblicati dopo la sua entrata in vigore (cioè a partire dal 19 aprile 2016). Di conseguenza, i contratti conclusi in relazione a gare avviate prima del 19 aprile saranno regolati in fase esecutiva della norme del D.lgs. 163/2006. Al contrario, i contratti relativi a gare avviate dopo la suddetta data saranno regolati in fase esecutiva, in linea generale, dalle nuove norme del D.lgs. 50/2016, ad eccezione di quelle ipotesi in cui lo stesso articolo 213 fa salve le previsioni del DPR 207/2010. (Roberto Mangani)

Salve, in relazione al combinato disposto degli articoli 216 e 217 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 sono a richiedere, relativamente ai contratti di acquisizione di beni e servizi stipulati precedentemente al 19 aprile 2016, quale a vostro parere tra quelle di seguito proposte è l'interpretazione da dare ai suddetti articoli relativamente alla normativa da applicare in fase di esecuzione del contratto:

- 1) Si applica ancora sia il D.Lgs. 163/06 che il D.P.R. 207/10 (anche per le parti abrogate dal D.Lgs. 50/16 in particolar modo la Parte I e la Parte IV);**
- 2) Si applica ancora il D.Lgs. 163/06 e le parti del D.P.R. 207/10 non ancora abrogate, fino**

all'emanazione dei previsti decreti, (in particolar modo la disciplina del collaudo e dei controlli) che seppur riferibili ai soli lavori andrebbero applicate per analogia anche ai servizi ed alle forniture; (in questa ipotesi posto che la disciplina dell'intervento sostitutivo e della ritenuta di garanzia dello 0,50 era contenuta nella parte abrogata del D.P.R. 207/10 mentre nulla disponeva in merito il D.Lgs. 163/06 cosa succede relativamente ai due istituti?)

3) Si applica il D.Lgs. 50/16 e le parti del D.P.R. 207/10 non ancora abrogate, fino all'emanazione dei previsti decreti, (in particolar modo la disciplina del collaudo e dei controlli) che seppur riferibili ai soli lavori andrebbero applicate per analogia anche ai servizi ed alle forniture. Cordiali saluti

Le gare bandite ed i contratti stipulati antecedentemente alla data del 19 aprile 2016 restano assoggettati alle norme contenute nel d.lgs. n. 163/2006 e nel d.P.R. n. 207/2010, in quanto l'articolo 216, comma 1, del d.lgs. n. 50/2016 stabilisce che lo stesso decreto si applica alle procedure e ai contratti per i quali i bandi o avvisi con cui si indice la procedura di scelta del contraente siano pubblicati successivamente alla data della sua entrata in vigore. Pertanto, solamente le procedure di affidamento bandite a seguito di tale data seguiranno le regole dettate dal d.lgs. n. 50/2016 e dalle Parti non ancora abrogate del d.P.R. n. 207/2010 (fino all'adozione dei relativi decreti del MIT) che, seppur relative ai lavori, dovranno intendersi come applicabili anche ai servizi e alle forniture, in forza di quanto previsto dagli articoli 102, comma 8, e 111, comma 2, del nuovo Codice. Tali ultime disposizioni, infatti, nello stabilire rispettivamente che, con appositi decreti ministeriali, dovranno essere definite le modalità di svolgimento dei collaudi, nonché dei controlli tecnici, contabili e amministrativi, richiamano, anche per i servizi e le forniture, il regime transitorio fissato dai commi 16 e 17 dell'articolo 216, i quali fanno salve le norme contenute nella Parte II, Titolo X, del d.P.R. n. 207/2010, sul collaudo dei lavori, e nella Parte II, Titolo IX, Capi I e II, sulla contabilità dei lavori. (Laura Savelli)

GARANZIE DEI PROGETTISTI

Il nuovo codice ha eliminato la garanzia provvisoria per i bandi di progettazione. Ha modificato qualcosa sulle garanzie definitive? Già prima c'era molta disomogeneità di comportamento da parte degli enti, ora la situazione appare ancora più difficile.

Che fine ha fatto nel nuovo codice la garanzia prevista dall'art. 111 del 163/06?

Nel nuovo Codice, non è prevista la prestazione, da parte dei progettisti, né delle cauzioni provvisorie, per espressa esclusione stabilita dall'articolo 93, comma 10, né delle cauzioni definitive. Sotto il profilo delle garanzie fornite dai progettisti, l'unico riferimento presente all'interno del d.lgs. n. 50/2016 è rappresentato dall'articolo 24, comma 4, il quale si limita a stabilire solamente che «nel caso di affidamento della progettazione a professionisti esterni, le polizze sono a carico dei soggetti stessi», intendendosi come polizze quelle stipulate per la copertura dei rischi di natura professionale. (L.S.)

PERCENTUALE OPERE SPECIALISTICHE

L'art. 89 comma 11 del D. Lgs. 50/2016 recita: «Non è ammesso l'avvalimento qualora nell'oggetto dell'appalto o della concessione di lavori rientrino, oltre ai lavori prevalenti, opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica, quali strutture, impianti e opere speciali. E' considerato rilevante, ai fini della sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo, che il valore delle opere superi il dieci per cento dell'importo totale dei lavori. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente codice, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, è definito l'elenco delle opere di cui al presente comma, nonché i requisiti di specializzazione richiesti per la loro esecuzione, che possono essere periodicamente revisionati. Fino alla data di entrata in vigore di detto decreto, si applica l'articolo 12 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80». La legge 80 però stabilisce nel 15% dell'importo totale dei lavori la percentuale per considerare rilevante dette opere specialistiche. Quale delle due percentuali si applica nella fase transitoria?

Come l'articolo 89, comma 11, anche l'articolo 216, comma 15, del nuovo codice stabilisce che, fino alla data di entrata in vigore del citato decreto ministeriale, continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nell'articolo 12 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Pertanto, nella fase transitoria, resta ferma l'indicazione della soglia percentuale del quindici per cento. (L.S.)

QUALIFICAZIONE

Il decreto legislativo n.50 del 18 aprile 2016 non ha abrogato il comma 2 dell'art.7 del decreto legge n.210 del 30.12.2015, pertanto si deve ritenere che il bonus decennale utile ai fini della attestazione Soa, sia ancora valido?

Pur non essendo stato abrogato, il comma 2 dell'articolo 7 del decreto-legge n. 210/2015 si riferisce in ogni caso alla proroga dell'applicazione di una norma che è stata oramai espunta dall'ordinamento. L'articolo 217, comma 1, lettera e), del d.lgs. n. 50/2016 dispone infatti l'abrogazione dell'intero decreto legislativo n. 163/2006, e quindi anche dell'articolo 253, comma 9-bis, che consentiva di estendere il periodo di attività documentabile dei requisiti, ai fini del conseguimento dell'attestato di qualificazione, al decennio antecedente la data di sottoscrizione del contratto con la stessa Soa. Pertanto, laddove tale contratto sia stato siglato prima della data di entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti, resta valido il beneficio riconosciuto dall'articolo 253, comma 9-bis, del d.lgs. n. 163/2006. In caso contrario, il rilascio dell'attestazione Soa dovrà uniformarsi alle regole sulla qualificazione fissate dalla nuova disciplina che, nell'attesa delle linee-guida dell'ANAC, lascia in vita la Parte II, Titolo III, del d.P.R. n. 207/2010, e quindi anche l'articolo 83, il quale circoscrive invece il periodo di attività documentabile al quinquennio che precede la data di sottoscrizione del contratto con la Soa. (L.S.)

OFFERTE ANOMALE

In riferimento al nuovo codice dei contratti si chiedono delucidazioni in merito all'articolo 95 e all'articolo 97 del codice riguardante il metodo di esclusione delle offerte anomale, in quanto da un'attenta lettura ci sembrano in contrasto tra di loro. Nell'articolo 95 viene menzionata la possibilità di esercitare l'esclusione automatica delle offerte anomale solo nella gare di importo inferiore al milione di euro . Nell'articolo 97 viene menzionata la possibilità di esercitare l'esclusione automatica delle offerta anomale fino alla soglia comunitaria che risulta pari a 5,2 mln.

Il contrasto è solo apparente e le due disposizioni vanno lette in coordinamento tra loro e tenendo conto del fatto che l'art. 97 comma 8 in materia di esclusione automatica non è riferito ai soli lavori ma anche ai servizi e alle forniture. L'esclusione automatica può avvenire solo quando il criterio utilizzato è quello del prezzo più basso e la possibilità di utilizzare tale criterio per i lavori è limitata all'importo di 1.000.000 di euro dall'art. 95 comma 4 lett. a). Invece per quanto concerne le forniture e i servizi standardizzati e di carattere ripetitivo di cui al comma 4 lett. b) e c) dell'art. 95 (e comunque non ricadenti nelle ipotesi di aggiudicazione obbligatoria esclusivamente sul rapporto qualità prezzo ai sensi del comma 3 dell'art. 95) l'aggiudicazione al prezzo più basso potrebbe avvenire sino a concorrenza della soglia (comma 4 lett. c) o anche oltre (comma 4 lett. b). Per tale ragione l'art. 97 dispone comunque che tale facoltà non può esercitarsi per affidamenti di importo superiore alla soglia di interesse europeo. (Paola Conio)

INCENTIVI ALLA PROGETTAZIONE

Premesso che l'amministrazione non ha ancora proceduto ad adottare il Regolamento per la ripartizione del Fondo per la Progettazione e L'innovazione previsto dall'art. 93 e seguenti del DLgs 163/06 si chiede se, per i lavori che si sono regolarmente conclusi nel corso dell'anno 2015, la liquidazione dei compensi debba avvenire sulla base di tale regolamento ancora da adottare o sulla base del nuovo regolamento che l'amministrazione dovrà adottare tenendo conto delle disposizioni contenute nel recente D.Lgs 50/2016 che ha sostituito il precedente Codice dei Contratti. Grazie.

Il quesito solleva una tipica questione di diritto transitorio, legata al passaggio tra il vecchio e il nuovo regime dei contratti pubblici. Le previsioni del vecchio Codice dei contratti (Dlgs 163/2006) erano contenute all'articolo 93, commi da 7 - bis a 7 - quinquies. In base ad esse l'incentivo interno era ripartito tra il responsabile del procedimento e gli incaricati della redazione del progetto, del piano di sicurezza, della direzione lavori e del collaudo. La nuova disciplina, contenuta all'articolo 113, comma 2 del D.lgs. 50/2016 prevede invece che il suddetto incentivo può essere riconosciuto per le attività di programmazione della spesa per investimenti, per la verifica preventiva dei progetti di predisposizione e di controllo e dell'esecuzione dei contratti, di direzione lavori e di collaudo (con espressa esclusione quindi dell'attività di progettazione). In entrambe le discipline le modalità e i criteri di ripartizione dell'incentivo devono essere definiti dall'ente committente con apposito regolamento, che costituisce quindi presupposto necessario per l'erogazione dell'incentivo stesso. In mancanza di una specifica disposizione transitoria, si deve ritenere che per individuare la disciplina applicabile occorra far riferimento al momento dell'effettivo svolgimento delle relative attività da parte dei dipendenti dell'ente appaltante. Pertanto, se tali attività sono state svolte prima dell'entrata in vigore del D.lgs. 50 si applicheranno le vecchie norme del Dlgs. 163; in caso contrario quelle nuove del D.lgs. 50. Tuttavia, poiché la corresponsione dell'incentivo è condizionata all'emanazione di un regolamento interno, qualora questo non sia stato ancora emanato si deve ritenere che - ancorché si tratti di una prassi atipica - l'ente appaltante dovrà emanare un regolamento con efficacia retroattiva. (R.M.)

GARA PER CONCESSIONE DI SERVIZI

Dovendo procedere all'affidamento in concessione di servizi (ex art.30 del D.Lgs. n.163/2006) la gestione e manutenzione di una rete gas metano a servizio di un'area industriale, si chiede che tipo di procedura di gara si dovrà adottare ai sensi del nuovo codice. In quale tipologia di gara rientra?

La disciplina delle concessioni di servizi è confluita nella Parte III del nuovo d.lgs. n. 50/2016, all'interno della quale l'articolo 166 fissa il principio di libera amministrazione delle autorità pubbliche, per cui le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori sono liberi di organizzare la procedura per la scelta del concessionario, fatto salvo il rispetto delle norme di cui alla stessa Parte III. Inoltre, con particolare riferimento alle procedure di aggiudicazione da adottare, l'articolo 164, comma 2, stabilisce che si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nelle Parti I e II del Codice. (L.S.)

RAGGRUPPAMENTI DI IMPRESE

Rispetto ai raggruppamenti di imprese, nel nuovo codice non vengono fissate le percentuali per la mandataria e le mandanti? Restano del 40% per la capogruppo e minimo 10% per le mandanti?

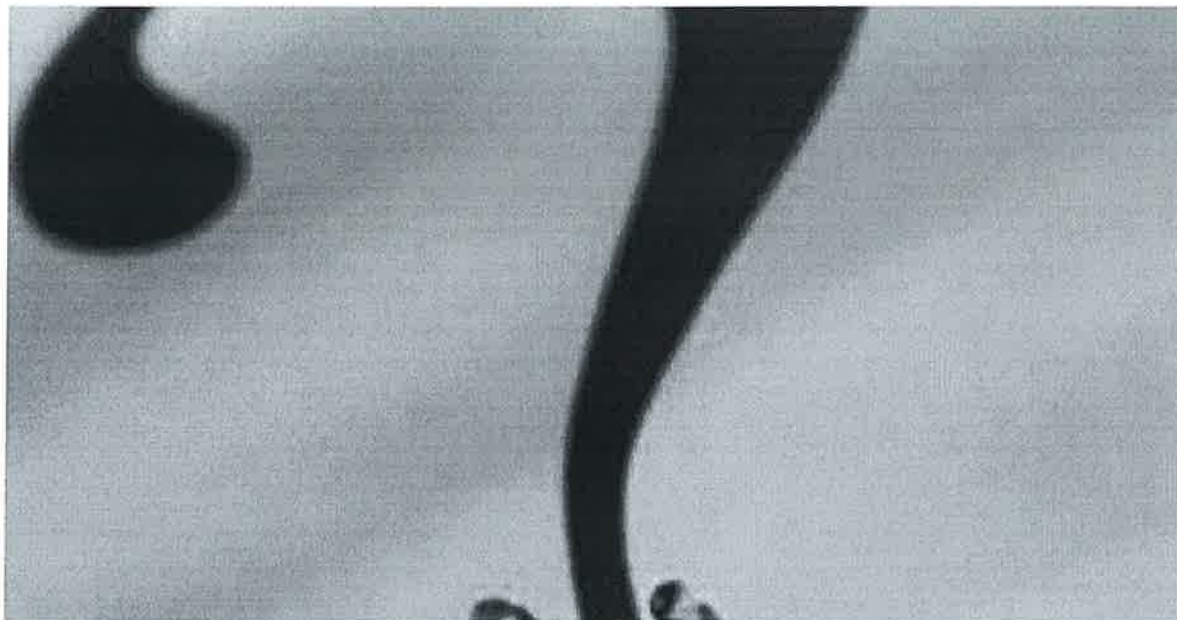
La regola della composizione percentuale dei raggruppamenti temporanei di imprese è fatta salva dalla sopravvivenza dell'articolo 92 del Dpr n. 207/2010. L'articolo 217, comma 14, del nuovo Codice, stabilisce infatti che, fino all'adozione delle linee-guida da parte dell'Anac, continueranno ad applicarsi le disposizioni di cui alla Parte II, Titolo III, del regolamento, tra le quali ricade pertanto anche la citata disposizione, in base alla quale, nei raggruppamenti di tipo orizzontale, i requisiti di qualificazione debbono essere posseduti dalla mandataria nella misura minima del quaranta per cento e dalle mandanti, per la rimanente percentuale, nella misura minima del dieci per cento ciascuna. (L.S.)

TETTO AL SUBAPPALTO

Come è possibile conciliare un subappalto al 30% dell'intero contratto con la presenza di opere scorporabili (non Sios) che da sole spesso oltrepassano il 30% e vanno necessariamente date in subappalto?

Il quesito evidenzia un'apparente contraddizione derivante dall'entrata in vigore della nuova disciplina del subappalto contenuta nel Dlgs. 50/2016 e dalla contestuale perdurante vigenza delle disposizioni del Dpr 207/2010 che stabiliscono che l'impresa affidataria che non sia in possesso della

qualificazione nelle categorie scorporabili a qualificazione obbligatoria deve subappaltare le relative lavorazioni a imprese qualificate. Per sanare la contraddizione si deve ritenere che nell'ipotesi in cui le suddette lavorazioni siano di importo superiore al 30% dell'importo complessivo del contratto - limite oggi previsto dal Dlgs. 50 - l'unica possibilità che ha l'impresa affidataria non in possesso della relativa qualificazione è quella di costituire un raggruppamento di tipo verticale con imprese in possesso di adeguata qualificazione. (Roberto Mangani)



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

Stampa

Chiudi

04 Mag 2016

Consiglio di Stato/1. L'invito a regolarizzare il Durc vale solo tra ente previdenziale e impresa

Q.E.T.

L'istituto dell'invito alla regolarizzazione (il preavviso di Durc negativo), recepito nell'articolo 31, comma 8 del Dlgs 69/2013, può operare solo nei rapporti tra impresa ed ente previdenziale.

Non sono, invece, consentite regolarizzazioni postume della posizione previdenziale nel caso di richiesta della stazione appaltante per la verifica della dichiarazione di regolarità contributiva resa per la partecipazione alle gare. Lo ribadisce il Consiglio di Stato nella sentenza 1471/2016 sulla controversia tra il ministero dell'Interno e un raggruppamento di imprese al quale era stata revocata l'aggiudicazione provvisoria per un'irregolarità contributiva.

I giudici amministrativi hanno innanzitutto ricordato che la questione è stata risolta dall'Adunanza Plenaria che con la sentenza n. 6 del 29 febbraio 2016, ha chiarito che anche dopo l'entrata in vigore del decreto del Fare (Dl 69/2013) «non sono consentite regolarizzazioni postume della posizione previdenziale, dovendo l'impresa essere in regola con l'assolvimento degli obblighi previdenziali ed assistenziali fin dalla presentazione dell'offerta e conservare tale stato per tutta la durata della procedura di aggiudicazione e del rapporto con la stazione appaltante, restando dunque irrilevante, un eventuale adempimento tardivo dell'obbligazione contributiva».

Per questo, sottolinea il Consiglio di Stato, «l'istituto dell'invito alla regolarizzazione (il c.d. preavviso di Durc negativo), già previsto dall'art. 7, comma 3, del decreto ministeriale 24 ottobre 2007 e ora recepito a livello legislativo dall'art. 31, comma 8, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, può operare solo nei rapporti tra impresa ed Ente previdenziale, ossia con riferimento al Durc chiesto dall'impresa e non anche al Durc richiesto dalla stazione appaltante per la verifica della veridicità dell'autodichiarazione resa ai sensi dell'art. 38, comma 1, lettera i) ai fini della partecipazione alla gara d'appalto».

LEGGI LA SENTENZA

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved

SODDISFAZIONE DEI VERTICI ANCE. Interessati duemilacinquecento lavoratori

Dopo trattative lunghe sei mesi, il nuovo contratto degli edili è realtà

●●● Non poteva essere scelto giorno più emblematico come l'1 maggio per la firma tra datori di lavoro e sindacati del contratto integrativo degli edili della provincia di Enna e che interessa non meno di 2500 lavoratori del settore. È stata la crisi il filo conduttore di trattative protrattesi per sei mesi e dopo 11 incontri, **Ance** e sindacati hanno raggiunto l'intesa. Il presidente provinciale dell'**Ance** Vincenzo Pirrone, insieme ai componenti della presidenza La Spina e Sadde mi che per **l'Ance** hanno condotto le trattative esprimono soddisfazione per l'intesa e per il senso di collaborazione che i sindacati hanno attestato ancora una volta. «La crisi che il nostro settore sta vivendo, sostenuta anche dall'incapacità amministrativa con assen-

za di investimenti, ha segnato tutto il percorso che ci ha portato al rinnovo – commenta Pirrone – ci è sembrato necessario adeguare le retribuzioni e le indennità spettanti ai lavoratori ma abbiamo anche introdotto importanti innovazioni che contribuiranno a ridurre di quasi un punto percentuale il costo del lavoro delle aziende. L'impegno con cui ci siamo lasciati è di sostenere tutte le azioni necessarie per riportare l'edilizia a livelli in grado di riassorbire le centinaia di lavoratori che hanno perso il posto in questi anni e siamo ancora una volta certi che insieme sapremo trovare i grimaldelli giusti per far uscire dal torpore le amministrazioni locali». «La trattativa si inserisce in un contesto di crisi che rende difficoltoso garantire i

diritti dei lavoratori – afferma Dathan Di Dio della Uil – confronto che rimane, l'ultimo spazio di democrazia da opporre agli interessi politico-affaristici che ignorano i bisogni dei lavoratori ed i loro diritti. Il nostro contratto resta un baluardo per la difesa dei lavoratori e delle imprese serie che vivono di mercato» «La Sicilia soffre una crisi ben più grave di quella dell'intero paese e l'edilizia è il settore che paga il prezzo più alto – continua Franco Iudici della Cisl – rinnovando l'intesa economica, abbiamo voluto significare che se il settore migliora devono migliorare anche le retribuzioni. Siamo certi che insieme all'**Ance** riusciremo a far ripartire gli investimenti ed a tutelare imprese sane e lavoratori». (*RICA*) **RICCARDO CACCAMO**

