

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
24	Edilizia e immobiliare	06/06/2016	VIA LIBERA AL BONUS DEL 55% PER LE IMMOBILIARI DI GESTIONE (G.Gavelli)	2
26	Edilizia e immobiliare	06/06/2016	RATE DEL MUTUO NON PAGATE, L'ALTERNATIVA DEL LEASING (R.Lungarella)	3
1	Edilizia e immobiliare	06/06/2016	COMPROPRIETA' E AFFITTI COMPLICANO L'IMU (D.Aquaro)	4
1	Edilizia e immobiliare	03/06/2016	MODULO UNICO E SILENZIO-ASSENSO PER LA SCIA (D.Colombo/G.Trovati)	7
26	Appalti e lavori pubblici	06/06/2016	STRADE, RETI E SERVIZI: IL CODICE APPALTI RISCRIVE LE PROCEDURE (G.Inzaghi)	9
Testata: IL GIORNALE				
8	Economia e fisco	05/06/2016	FLOP DELLA FATTURAZIONE DIGITALE: LO STATO CONTINUA A NON PAGARE (G.De francesco)	12
Testata: CORRIERE DELLA SERA - INSERTO				
41	Edilizia e immobiliare	06/06/2016	MATTONE PATRIMONIALI PIU' PESANTI (G.Pagliuca)	14
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	06/06/2016	ANAS, LE AGGIUDICAZIONI DEL #BASTABUCHE: AL SUD MAXI-RIBASSI OLTRE IL 32%	16
Testata: ITALIA OGGI SETTE				
10	Edilizia e immobiliare	06/06/2016	BONUS IMMOBILI FORMATO MAXI (S.Cerato)	17

Detrazioni fiscali. Secondo il giudice l'invio a Pescara ai fini del 36% è un adempimento formale

Via libera al bonus del 55% per le immobiliari di gestione

Giorgio Gavelli

La detrazione per le spese di riqualificazione energetica sugli edifici (nota come "55%" ed attualmente pari al 65%) spetta anche ai soci delle società di persone immobiliari per gli immobili concessi in locazione. Inoltre, il tardivo invio della comunicazione al centro operativo di Pescara rispetto all'inizio effettivo dei lavori è un errore formale, che non fa decadere dall'agevolazione prevista per le spese di recupero edilizio (pari al 36% e maggiorata al 50% dal 26 giugno 2012).

Sulla base di questi due principi, la Ctp di Milano (decisione 4555/1/2016 del 23 maggio, presidente Ruggero, relatore Chiametti) ha accolto integralmente il ricorso di un contribuente, socio di una società immobiliare che aveva sostenuto diversi oneri di ristrutturazio-

ne edilizia e risparmio energetico sugli immobili posseduti, trasferendone i benefici fiscali ai soci per trasparenza.

La prima questione è abbastanza comune nel contenzioso tra soggetti Irpef e l'agenzia delle Entrate, la quale, con la risoluzione 340/E/2008 ha osservato che la detrazione per le spese di riqualificazione energetica, in base ad una «interpretazione sistematica» della disciplina vigente, può competere esclusivamente per i lavori eseguiti su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa. Poiché gli immobili locati dalle imprese immobiliari non sarebbero tali (circolare 112/1999 e Cassazione, Sezioni unite, sentenza 1367/1983), l'agevolazione non andrebbe quindi riconosciuta, non sussistendo il requisito dell'utilizzo diretto dell'immobile. Peraltro,

poco tempo prima, con la risoluzione 303/E/2008, l'Agenzia era giunta alla medesima conclusione in merito alle spese sostenute sugli «immobili merce».

Tesi molto criticate, in quanto né la norma istitutiva (legge 296/2006), né il successivo decreto attuativo (Dm 19 febbraio 2007) prevedono alcuna limitazione in tal senso. E proprio sul dato letterale delle disposizioni ha fatto leva la Commissione milanese per accogliere il ricorso, unitamente alla considerazione che le finalità dell'agevolazione non sarebbero compatibili con l'esclusione prevista dalle Entrate. Queste motivazioni si ritrovano anche nella norma di comportamento 184/2012 dell'Associazione dottori commercialisti, ove tra l'altro si segnala come una simile distinzione tra immobili utilizzati direttamente o locati non è presente con ri-

ferimento alle persone fisiche che pongono in essere interventi della stessa natura, il che comporta una ingiustificabile disparità di trattamento.

Numerose sono, sul punto, le sentenze favorevoli ai contribuenti: Ctr Lombardia 1077/1/2016, 2692/66/2015, 2549/12/2015 e 1063/19/2014, Ctp Firenze 661/4/2016, Ctp Lecco 54/1/2013, Ctp Varese 94/1/2013, Ctp Bolzano 37/2/2013 e Ctp Como 109/3/2012).

Il secondo tema trattato in questo giudizio è, invece, meno frequente. Sino al 13 maggio 2011 (decorrenza della semplificazione operata dall'articolo 7, comma 2, lettera q, del Dl 70/2011) era previsto l'invio (obbligatoriamente anticipato rispetto all'inizio dei lavori) di una comunicazione al centro operativo di Pescara, attualmente sostituita dall'indicazione dei dati dell'immobile nel modello Unico. A pena di decadenza, secondo l'Agenzia, ma non secondo i giudici milanesi, per i quali si trattava di mero adempimento formale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



INTERVENTO

Rate del mutuo non pagate, l'alternativa del leasing

di **Raffaele Lungarella**

Il leasing immobiliare residenziale disciplinato dalla legge di Stabilità per il 2016 è uno strumento giuridico dalle possibilità ancora in parte inesplorate. In particolare, potrebbe costituire un'alternativa al pignoramento, e alla successiva vendita, delle case di quelle famiglie che non riescono più a pagare le rate dei mutui.

Il riferimento è alle norme introdotte con il Dlgs 72/2016, che ha recepito la direttiva 2014/17/Ue. Quando il debito residuo è piccolo, la vendita dell'immobile rischia di provocare uno squilibrio nel rapporto costi-benefici. Da un lato la banca recupera il credito concesso, ma dall'altro il mutuatario moroso - anche se gli viene restituita la differenza tra il prezzo di vendita e il debito - perde la casa e subisce tutta una serie di danni indiretti (sociali, psicologici e reputazionali). Danni che in certi casi potrebbero essere evitati senza eccessive complicazioni.

Per adattare lo schema contrattuale del leasing al caso dei proprietari morosi occorrerebbe modificare la normativa della legge di Stabilità (legge 208/2015, articolo 1, commi 76-84) lasciando alla banca creditrice la facoltà di rilevare solo una quota della proprietà, commisurata all'ammontare del debito residuo, concedendola contestualmente in leasing allo stesso nucleo familiare che abita già l'immobile (e che continuerebbe a rimanere proprietario delle altre quote).

Quando l'ammontare del debito è contenuto, i canoni del leasing sarebbero facilmente più bassi delle rate del mutuo, perché si spalmerebbe l'importo su una durata

più lunga. Inoltre, il debitore con un reddito inferiore a 55mila euro all'anno avrebbe la detrazione del 19% sui canoni e sul prezzo di riscatto finale; detrazione che resta costante per tutto il contratto, al contrario del 19% sul mutuo, che invece decresce insieme agli interessi lungo il piano d'ammortamento. Infine, concentrando una parte considerevole del debito nella rata finale di riscatto, si potrebbero abbassare ulteriormente i canoni e dare tempo al debitore di rimettersi economicamente in sesto.

Ad esempio, un debito di 30mila euro potrebbe essere pagato per metà con la rata finale di riscatto e per l'altra metà con un canone annuo lordo di leasing inferiore a 1.850 euro per 10 anni, pari a circa 120 euro al mese al netto dello sconto fiscale. Per un debito di 40mila euro questo canone mensile resterebbe comunque al di sotto di 150 euro. Il canone non cambierebbe in modo significativo se si riducesse a un terzo del debito l'importo della rata di riscatto e si allungasse il contratto di leasing a 15 anni. I canoni potrebbero essere addirittura inferiori, poiché sono stati calcolati applicando un tasso d'interesse del 4%, un punto percentuale superiore a quelli ora correnti.

È evidente che questa soluzione non sarebbe adattabile ai debiti molto grandi o ai debitori che non hanno più alcuna capacità reddituale o di pagamento. In alcune situazioni, però, sarebbe interessante offrire alla banca e al debitore - entrambi liberi nella propria autonomia negoziale - una via alternativa alla vendita di tutto l'immobile.

L'operazione avrebbe un costo per l'Erario, perché andrebbe stimato il gettito mancato in seguito alle detrazioni, ma la spesa potrebbe essere giustificata dall'interesse pubblico a prevenire che alcune famiglie vadano a ingrossare le liste di attesa per l'assegnazione di una casa popolare, o a chiedere un sussidio pubblico per pagare l'affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CONTO ALLA ROVESCIA PER IL 16 GIUGNO

Imu e Tasi, una scadenza e cento eccezioni

di **Dario Aquaro**
e **Cristiano Dell'Oste**

C'è chi vive nella casa ereditata dai genitori, e ancora

in comproprietà con i fratelli. C'è chi ha prestato la propria casa ai figli e ora abita in quella della moglie. E chi ha dato in affitto l'alloggio al mare lasciando pe-

rò che fosse un altro dei contitolari a firmare il contratto. In un Paese in cui oltre il 70% delle famiglie possiede un'abitazione, forse è inevitabile che i diritti e

gli utilizzi si incrocino. Ma questi grovigli moltiplicano le eccezioni in vista dell'acconto di Imu e Tasi del 16 giugno.

Servizi ► pagina 7

Immobili

LA SCADENZA DEL 16 GIUGNO

Questioni di famiglia

È coniugato il 57% dei titolari di case e c'è quasi un milione di alloggi in uso gratuito

Non solo abitazioni

La tassa sui servizi incombe sui conduttori di 2,4 milioni di pertinenze e fabbricati locati

Comproprietà e affitti complicano l'Imu

L'incrocio di diritti su uno stesso fabbricato impone calcoli e pagamenti divisi, spesso con aliquote diverse

PAGINA A CURA DI

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Una casa, un proprietario. Questa è senz'altro la situazione più lineare in vista dell'acconto Imu e Tasi del prossimo 16 giugno. Il problema è che molti dei 25,7 milioni di contribuenti titolari di immobili sono al centro di incroci più o meno ingarbugliati, che complicano il calcolo dell'imposta.

Dire esattamente quanti proprietari siano coinvolti è impossibile, ma i dati ufficiali aiutano a tracciare i contorni di un fenomeno che coinvolge alcuni milioni di contribuenti.

Il primo caso è quello della comproprietà. Se un immobile appartiene a due persone, ognuno deve pagare la propria quota di tributo, a meno che il Comune non consenta "accorpamenti". Inoltre, nel caso dell'Imu - diversamente dalla Tasi - non c'è neppure quella che tecnicamente si chiama "solidarietà": quindi

se uno dei comproprietari non paga, il Comune non può chiedere l'intero importo agli altri. Se i contitolari fanno lo stesso uso dell'immobile, le regole di calcolo sono identiche, altrimenti ognuno tassa la propria quota in base all'utilizzo. È l'ipotesi di due fratelli che hanno ereditato un'abitazione in cui risiede solo uno dei due: da quest'anno, il fratello che vi risiede è esentato da Imu e Tasi, mentre l'altro paga l'Imu sulla propria metà di immobile (e eventualmente la Tasi, se istituita dal Comune).

Ma le situazioni possono essere molto più articolate. Perché su una stessa casa potrebbero ad esempio incrociarsi l'usufrutto e la nuda proprietà (paga solo l'usufruttario). Oppure il diritto d'abitazione del coniuge superstite e la proprietà dei figli (l'unico soggetto passivo è il coniuge, con il risultato che non paga nessuno). O, ancora, potrebbe esserci un contratto di locazione intestato a uno solo

dei comproprietari (Imu e Tasi seguono il possesso, non l'istituzione dell'affitto).

Per capire quanto siano estese queste eccezioni basta pensare che 14 milioni di persone fisiche proprietarie di case - il 57% del totale - risultano coniugate per il fisco. È chiaro che il marito o la moglie non saranno sempre comproprietari, ma il dato è comunque rilevante. E lo stesso si può dire dei 2,3 milioni di vedovi e vedove, una parte dei quali ha maturato il diritto d'abitazione sulla casa familiare. O degli 1,2 milioni di separati e divorziati, perché l'assegnazione dell'ex casa coniugale - se formalizzata dal giudice - è una delle circostanze in cui la dimora viene parificata per legge all'abitazione principale.

In altri casi, l'incrocio dipende dalla presenza della Tasi sui fabbricati diversi dalla prima casa. Questo tributo, infatti, grava per una quota tra il 10 e il 30% - scelta della delibera locale - anche su



Utilizzatore

● Secondo la legge di Stabilità per il 2014, la Tasi deve essere versata sia dal possessore dell'immobile, sia dall'utilizzatore, cioè dal soggetto che occupa l'immobile in virtù di un titolo giuridico diverso da un diritto reale (ad esempio, locazione o comodato). La legge di Stabilità per il 2016 ha modificato il comma 639 dell'unico articolo della legge 147/2013 precisando che la Tasi non è dovuta per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, escluse le case accatastate come A/1, A/8 e A/9.

chi occupa un immobile a titolo di locazione o comodato. La legge di Stabilità per il 2016 ha eliminato la Tasi per gli inquilini che usano l'immobile come abitazione principale, ma è evidente che rimarranno molti casi in cui la Tasi va versata. Secondo le statistiche delle Finanze, ci sono 1,2 milioni di pertinenze e 1,2 milioni di fabbricati non residenziali affittati. Considerato che circa metà dei Comuni italiani ha istituito la Tasi sui fabbricati diversi dall'abitazione principale, sono probabilmente coinvolti più di un milione di immobili.

In più, tra i 2,8 milioni di case affittate da persone fisiche ce ne sono sicuramente alcune locate a imprese (foresterie, case assegnate a dipendenti) e altre in cui l'inquilino non può o vuole prendere la residenza (studenti, lavoratori fuori sede e così via). E lo stesso vale per gli oltre 400 mila box auto, cantine, magazzini e altri fabbricati dati in comodato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

PROPRIETÀ IN FAMIGLIA

Lo stato civile delle persone fisiche proprietarie di case. **Numero di contribuenti e % sul totale**

	Celibi o nubili	13%	3.220.077
	Coniugati	57%	14.089.094
	Vedovi	9%	2.304.628
	Separati o divorziati	5%	1.226.985
	Altro	16%	4.008.979
TOTALE			24.849.763

GLI UTILIZZI E LE REGOLE

Immobili a disposizione		Rendita catastale media (€)	N. immobili	Tassazione nel 2016	
	Abitazioni	351,6		5.394.703	
	Pertinenze	95,4		785.932	
	Altri immobili	1.251,7		253.255	
Immobili affittati				Imu ed eventualmente Tasi, se prevista dal Comune. Esente da Tasi l'inquilino che usa la casa come abitazione principale	
	Abitazioni	459,2			2.820.045
	Pertinenze	112,7			1.222.659
	Altri immobili	1.855,8		1.259.848	
Immobili in uso gratuito				Imu e Tasi, se prevista dal Comune, con riduzione del 50% con i requisiti nazionali. Esente da Tasi il comodatario che le usa come prima casa	
	Abitazioni	468,4			931.046
	Pertinenze	89,4			363.369
	Altri immobili	1.289		53.122	

Fonte: elaborazione su dati Immobili in Italia, dipartimento Finanze

GLI «INCROCI» SULLO STESSO IMMOBILE

IL CASO

LA COMPROPRIETÀ

Due fratelli sono comproprietari di un'abitazione che hanno ricevuto in eredità dai genitori. La casa è ancora in proprietà indivisa e solo uno dei due fratelli vi ha la residenza anagrafica e la dimora abituale

USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

L'anno scorso un pensionato ha venduto la nuda proprietà della sua casa, mantenendone l'usufrutto vitalizio e avendo ancora lì residenza anagrafica e dimora abituale. Il nudo proprietario continua a vivere nella propria abitazione principale

ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE

La moglie eredita per successione insieme al figlio la quota di proprietà (50%) del marito defunto. La casa è quella familiare, in cui la vedova continua a vivere esercitando il diritto di abitazione. Il figlio risiede in un'altra abitazione di sua proprietà

SEPARAZIONE O DIVORZIO

Due coniugi sono giunti l'anno scorso a un accordo per la separazione. Per effetto del provvedimento del tribunale, a uno dei due è stata assegnata l'ex abitazione coniugale, nella quale continua a risiedere, ma che resta di proprietà dell'altro

LOCAZIONE E INQUILINO

Un immobile residenziale è stato concesso in locazione con contratto libero quattro più quattro a una coppia che dall'anno scorso vi ha residenza anagrafica e dimora abituale. La casa costituisce dunque la loro abitazione principale

LEASING

Un'impresa tessile ha preso in locazione finanziaria un capannone industriale, dopo averlo fatto costruire alla stessa società di leasing. In attesa di poterlo riscattare, continua dunque a versare i canoni mensili stabiliti nel contratto

COMODATO

Un genitore concede in uso gratuito alla figlia l'altra casa (non di lusso) di sua proprietà, situata nello stesso Comune in cui risiede. La figlia va ad abitare l'immobile e vi trasferisce la residenza

LA SOLUZIONE

Il fratello che risiede nella casa non paga Imu né Tasi (a meno che l'immobile non sia di lusso, categoria A/1, A/8 o A/9). L'altro fratello deve invece versare l'Imu sul proprio 50% di proprietà e la Tasi, se istituita dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale

Il nudo proprietario non è tenuto ad alcun pagamento. Il soggetto passivo ai fini Imu e Tasi è il titolare del diritto di usufrutto: poiché continua ad adibire la casa a propria abitazione principale, non deve però versare le imposte se l'immobile non ricade entro le categorie di lusso

Come l'usufruttuario, il coniuge superstite titolare del diritto di abitazione nell'ex casa coniugale (articolo 540 del Codice civile) è l'unico soggetto passivo ai fini Imu e Tasi. Se ci sono i requisiti di esenzione previsti per l'abitazione principale, la vedova non deve dunque versare né Imu né Tasi

L'ex abitazione coniugale assegnata dal giudice in sede di separazione è totalmente equiparata all'abitazione principale, ai fini sia Imu che Tasi. Le imposte non sono dunque dovute né dal coniuge detentore (che vi abita senza possederla) né dal coniuge proprietario, a meno che la casa non sia di lusso

Per la casa presa in affitto, diventata abitazione principale, i due inquilini non devono più versare la quota della Tasi (tra il 10 e il 30%), se istituita dal Comune. Il locatore è invece tenuto a pagare l'Imu, e anche la Tasi per la propria quota di competenza eventualmente fissata dal Comune

In virtù del contratto di locazione finanziaria, a partire dal momento della stipula e per tutta la durata del contratto stesso, il soggetto passivo delle imposte è l'azienda tessile che ha preso in leasing il capannone. Che deve quindi pagare l'Imu ed eventualmente anche la Tasi, se istituita dal Comune

Poiché rispetta le condizioni di legge per le agevolazioni delle case in comodato ai parenti di primo grado, il genitore può veder ridotta la base imponibile Imu e Tasi del 50% (e il Comune potrebbe inoltre prevedere un'aliquota agevolata)



LA NUOVA «SCIA»
Sarà più facile
avviare
un'impresa

Colombo e Trovati ► pagina 6
con l'analisi di Giorgio Santilli

Modulo unico e silenzio-assenso per la Scia

Verso l'ok definitivo alle norme sull'avvio di impresa - Al traguardo entro l'estate 11 decreti mentre si prepara la fase 2

Davide Colombo
Gianni Trovati

ROMA

Incassati gli ultimi via libera torna in Consiglio dei ministri per il varo definitivo il decreto che rivede le regole della Scia. L'annuncio è del premier, Matteo Renzi: «la settimana prossima diamo due bordate sulla Pa» ha affermato l'altra sera durante un dialogo televisivo a «Virus» su Rai Due, facendo riferimento alla Scia e ai licenziamenti.

Obiettivo del provvedimento Scia è accelerare l'avvio delle attività economiche ed edilizie, attraverso modelli standard per le segnalazioni e le comunicazioni alla Pa, da presentare in via telematica e con risposta in tempi certi (30 giorni salvo il ricorso alla Conferenza dei servizi) tramite il meccanismo del silenzio/assenso.

Nel testo finale del decreto saranno recepiti i pareri del Consiglio di Stato e delle commissioni di Montecitorio. In particolare per evitare il rischio che gli ostacoli cancellati sulla carta tornino a ripresentarsi nella realtà: per far questo ci sarà un divieto esplicito per la Pubblica amministrazione nel suo complesso di chiedere documentazione ulteriore rispetto a quella indicata nel modulo standard (che dovrà essere effettivamente adottato da tutti gli enti). Mentre sul silenzio-assenso verrà comunicata al cittadino che presenta una Scia la data di avvio del procedimento, per garantire che in caso di trasmissione della comunicazione a un ufficio sbagliato sia la Pa stessa a girare la pratica all'indirizzo giusto e coordinare meglio le regole da seguire nei casi in cui sono necessarie comunicazioni e segnalazioni ulteriori (Scia plurima).

Questa opera di «ripulitura»

procedurale sembra una questione da tecnici ma è essenziale per centrare davvero l'obiettivo di garantire tempi certi all'esercizio delle attività economiche. Allo stesso filone appartiene il chiarimento sul termine dei 18 mesi, oltre il quale la Pubblica amministrazione non potrà più ripensare le decisioni già assunte. Il criterio è generale, scritto nella stessa legge delega, ma va coordinato con le regole specifiche introdotte dal decreto sulla Scia. Dalle ultime limitature dipenderà la possibilità, caldamente suggerita dal Consiglio di Stato, di applicare questo termine ad ampio raggio, e anche ai provvedimenti ema-

LA SECONDA TRANCHE

Un'altra decina di testi attesa in Parlamento entro metà luglio per arrivare a novembre al via libera finale

nati prima dell'entrata in vigore della riforma evitando quindi una «riapertura» delle possibilità di nuove obiezioni da parte della Pa sui via libera già concessi.

Con il varo definitivo, la settimana ventura, dei tre decreti legislativi annunciati (Scia, Conferenza dei servizi e norme sui licenziamenti) riparte il treno attuativo della delega Madia (legge 124/2015). Entro il mese di giugno dovrebbero seguire gli altri decreti legislativi varati nel primo «pacchetto» del 20 gennaio scorso, di cui solo il decreto sull'accesso agli atti pubblici (Foia) è finora arrivato in Gazzetta ufficiale. Recependo le modifiche indicate dal Consiglio di Stato e dalle commissioni parlamentari andranno così in pubblicazione il

testo unico sulle società partecipate e quello per i servizi pubblici locali, il Dlgs per il riordino delle autorità di porto e quello di riordino della Polizia forestale. In ritardo resta invece il decreto che taglia i tempi per le procedure autorizzative di grandi opere, quello che prevede poteri sostitutivi del presidente del Consiglio, rimasto fermo ben oltre un mese in Conferenza unificata.

Il secondo giro di decreti attuativi della delega (un'altra decina è attesa) dovrebbe invece arrivare entro metà luglio: con questa tempistica, infatti, il Governo riuscirebbe a ottenere una sorta di «bonus» di 90 giorni in più sui tempi di esame parlamentare dei provvedimenti puntando sul varo definitivo entro fine novembre (contro una scadenza delle delega prevista a fine agosto). In ordine di presentazione sono previsti i Dlgs per il riordino del Comitato paralimpico, delle Camere di commercio, dell'Acipra, dei Vigili del Fuoco, la cosiddetta Scia 2 (per la mappatura delle procedure), il decreto per il riordino delle carriere nelle forze di polizia e negli enti di ricerca. In questo assieme finale di decreto anche quelli più pesanti per il riordino della presidenza del Consiglio, dei ministeri, il taglia enti e quello per il riordino degli uffici territoriali della amministrazioni dello Stato (articolo 8). Ancora da decidere se la riforma della dirigenza verrà presentata insieme o disgiunta dal nuovo testo unico del pubblico impiego.

Fonti vicine al corposo dossier ieri hanno escluso che nell'ambito della delega verrà affrontata la razionalizzazione di Equitalia e la questione della nuova governance degli enti previdenziali (Inps e Inail).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il cammino della riforma

IN ARRIVO

SCIA

I correttivi

La «segnalazione certificata di inizio attività» prova con la riforma a raggiungere gli obiettivi di semplificazione che erano all'origine della sua introduzione. Il decreto prevede un modello standard per alleggerire il carico burocratico per i cittadini, e nel testo finale dovrebbe trovare spazio una serie di accorgimenti con l'obiettivo di rendere effettiva la semplificazione. Tra questi, il divieto per le Pa di avanzare richieste ulteriori agli standard e il silenzio-assenso in 30 giorni, salvo ricorsi alla conferenza dei servizi

LICENZIAMENTI

Procedura sprint

Anche per il decreto sul licenziamento sprint degli assenteisti colti in flagrante si prevedono (limitati) correttivi per evitare il rischio di inefficacia di alcune regole. Rimane confermato l'impianto che prevede la sospensione del dipendente entro 48 ore e la chiusura del procedimento disciplinare in 30 giorni, ma potrebbe essere indicato il termine del preavviso, per evitare che si applichino in giudizio i termini ordinari. Verso la conferma il licenziamento per il dirigente che non attiva in tempo il procedimento disciplinare

CONFERENZA SERVIZI

Organismo a dieta

Riduzione delle ipotesi in cui la conferenza è obbligatoria, riunioni telematiche e «rappresentanti unici» della Pa per superare il modello pletorico che rallenta i lavori. Sono le direttrici del decreto legislativo sulla conferenza dei servizi, il terzo atteso per il prossimo varo definitivo in Consiglio dei ministri. Sotto esame, in questo caso, c'è soprattutto la disciplina del rappresentante unico, che rischia di mettere sistematicamente in minoranza le amministrazioni statali

LE PROSSIME TAPPE

DIECI DECRETI

Il secondo giro di decreti

È necessaria l'approvazione di un'altra decina di provvedimenti per completare l'attuazione della legge delega. Sono previsti i decreti legislativi per il riordino del Comitato paralimpico, delle Camere di commercio, dell'Acipra, dei Vigili del fuoco, la Scia2 (mappatura delle procedure), il riordino delle carriere in Ps e negli enti di ricerca. In arrivo, poi, i decreti di riordino della presidenza del Consiglio, dei ministeri e delle amministrazioni dello Stato sul territorio

IL BONUS DI 90 GIORNI

Rush finale entro luglio

Il secondo giro di decreti attuativi dovrebbe arrivare entro metà luglio: con questa tempistica il Governo riuscirebbe a ottenere una sorta di "bonus" di 90 giorni in più sui calendari previsti per l'esame parlamentare dei provvedimenti puntando sul varo definitivo entro fine novembre (contro una scadenza delle delega prevista a fine agosto). Il varo un po' spostato in avanti costringerebbe a pareri più veloci delle Camere una volta acquisiti quelli della Conferenza unificata e del Consiglio di Stato

IL NODO DIRIGENZA

Testo unico o disgiunto

È probabilmente l'ultimo nodo da sciogliere, il più delicato visto che riguarda da una parte i dirigenti e dall'altra l'intero corpo dei dipendenti pubblici. Si deve decidere se varare il decreto per la riforma della dirigenza (ruolo unico, incarichi a termine, rotazione, eccetera) separatamente o insieme con il nuovo Testo unico del pubblico impiego, per il quale ultimo la legge delega prevede una scadenza più lunga (18 mesi)



Opere di urbanizzazione. Regole diverse per i lavori a scomputo

Strade, reti e servizi: il Codice appalti riscrive le procedure

Realizzabili senza gara gli interventi extra-standard

PAGINA A CURA DI

**Guido Inzaghi
Simone Pisani**

La nuova disciplina in materia di appalti pubblici interessa anche le operazioni immobiliari di sviluppo private. Il Codice (Dlgs 50/2016) regola infatti anche gli accordi tra i Comuni e i costruttori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

Il vecchio sistema

Il previgente sistema (Dlgs 163/2006) assoggettava a diverso regime la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, reti elettriche, idriche e fognarie) e secondaria (scuole, edifici religiosi, culturali e sociali, parchi), distinguendo anche i casi in cui l'ammontare delle opere fosse superiore o inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria (attualmente pari a 5.225.000 euro per gli appalti di lavori).

In particolare, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire a scomputo oneri e con valore superiore alla soglia seguiva una procedura a evidenza pubblica, secondo l'ordinario percorso di gara - aperta o ristretta - previsto dal vecchio Codice. Mentre l'affidamento dei lavori inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo e di valo-

re inferiore alla soglia di rilevanza doveva seguire una procedura negoziata, senza previa pubblicazione del bando, con invito rivolto ad almeno cinque soggetti idonei (articolo 122, comma 8, Dlgs 163/2006).

In virtù del comma 2-bis, articolo 16 del Dpr 380/2001 (introdotto dal Dl 201/2011 "Salva Italia"), le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria - sempreché funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica - potevano invece essere realizzate a cura del titolare del permesso di costruire (ovvero da questi liberamente assegnate a terzi) senza applicare le norme del Dlgs 163/2006. Ma se l'opera di urbanizzazione primaria sotto soglia non era funzionale all'intervento, si doveva applicare la procedura negoziata prevista all'articolo 122, comma 8.

Il nuovo sistema

Il Dlgs 50/2016 modifica parzialmente tale quadro, ma in modo significativo.

Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra la soglia, resta ferma la piena applicabilità delle procedure a evidenza pubblica ordinariamente previste dal nuovo Codice. Così come, per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia ma funzio-

nali agli interventi di trasformazione, continua ad applicarsi l'esclusione prevista dal comma 2-bis, articolo 16 del Dpr 380/2001.

Per le opere di urbanizzazione secondaria sotto soglia e per quelle di urbanizzazione primaria sotto soglia e non funzionali all'intervento, invece, occorre ora far ricorso alla procedura ordinaria, con avviso o bando di gara (articolo 36, comma 3, Dlgs 50/2016).

Le opere non a scomputo

Altra novità rilevante, ma all'insegna della semplificazione, è introdotta rispetto al tema (molto dibattuto in dottrina e giurisprudenza) delle opere di urbanizzazione che non vanno a scomputo del contributo di costruzione. Vale a dire quelle opere, spesso previste dalle convenzioni urbanistiche, realizzate in più rispetto agli obblighi che da regolamento i Comuni attribuiscono ai costruttori.

A riguardo, è bene ricordare che il criterio per applicare le procedure a evidenza pubblica viene normalmente riconosciuto nel requisito dell'onerosità della prestazione. E in tale ottica, la normativa in materia di appalti non si dovrebbe applicare alle opere pubbliche non a scomputo (ossia a quelle con costi interamente a carico del privato).

In merito, l'Autorità di vigi-

lanza sui contratti pubblici (determinazione 4/2008) aveva però precisato che il costo delle "opere extra", per quanto non scomputato dai contributi ordinari, rappresenterebbe comunque un corrispettivo riconosciuto al Comune a fronte dell'approvazione del progetto di sviluppo. Non essendo quindi opere realizzate dal costruttore in spirito di liberalità, avrebbero dovuto seguire le procedure di evidenza pubblica per la selezione dei soggetti chiamate a realizzarle.

L'articolo 20 del Dlgs 50/2016 ricollega invece l'applicabilità delle regole pubblicistiche solo ai casi in cui il requisito dell'onerosità sussiste in via diretta e immediata. Il nuovo Codice, dunque, non si applica quando un'amministrazione stipula una convenzione con cui un soggetto si impegna a realizzare a sua cura e spese, cioè senza scomputarne il valore dai contributi dovuti al Comune, un'opera pubblica prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici. In questi casi, è tuttavia previsto che l'amministrazione svolga una funzione di controllo preventivo: prima della stipula, valuterà infatti il progetto di fattibilità delle opere e lo schema dei contratti di appalto. Spetterà inoltre alla convenzione disciplinare le conseguenze in caso di inadempimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Iter a confronto

**VALORE SOTTO LA SOGLIA
DI RILEVANZA COMUNITARIA**

**VALORE SOPRA LA SOGLIA
DI RILEVANZA COMUNITARIA**

VECCHIO CODICE (DLGS 163/2006)

Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione

Esecuzione diretta
da parte del privato

Ordinaria procedura
a evidenza pubblica

Opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento di trasformazione) e opere di urbanizzazione secondaria

Procedura negoziata, senza
previa pubblicazione del bando,
con invito rivolto ad almeno
cinque soggetti idonei

Ordinaria procedura
a evidenza pubblica

Opere di urbanizzazione non a scomputo previste nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici

Tematica dibattuta in dottrina e giurisprudenza. L'Autorità di
vigilanza sui contratti pubblici (determinazione 4/2008) aveva
esteso in via interpretativa l'applicabilità dell'ordinaria procedura a
evidenza pubblica

SOTTO LA SOGLIA

SOPRA LA SOGLIA

NUOVO CODICE (DLGS 50/2016)

Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione

Esecuzione diretta
da parte del privato

Ordinaria procedura
a evidenza pubblica

Opere di urbanizzazione primaria (non funzionali all'intervento di trasformazione) e opere di urbanizzazione secondaria

Ordinaria procedura
a evidenza pubblica

Ordinaria procedura
a evidenza pubblica

Opere di urbanizzazione non a scomputo previste nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici

Esecuzione diretta da parte del privato

Valori rilevanti. Confermata la prassi del Dlgs 163/2006

Per importi elevati si applica ancora l'iter ordinario

Il quadro dei procedimenti previsti per realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo è stato parzialmente rivisto.

Pur continuando a differenziare, a livello nominale, tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di valore superiore o inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, il Dlgs 50/2016 mantiene solo alcune delle distinzioni del precedente assetto normativo (Dlgs 163/2006).

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra la soglia di rilevanza comunitaria, la scelta del soggetto a cui affidare i lavori è rinviata dal nuovo Codice - così come dal previgente - alle ordinarie procedure di gara, aperte o ristrette, previa pubblicazione di un bando o un avviso (si veda l'articolo a lato).

In caso di procedura aperta, qualsiasi operatore economico interessato potrà dunque presentare un'offerta in risposta all'avviso di gara. Mentre nelle procedure ristrette si dovrà presentare una specifica «domanda di partecipazione», e solo gli operatori economici espressamente invitati - dopo l'opportuna valutazione - potranno presentare un'offerta.

Diversamente da quanto previsto in passato, per effetto dell'articolo 36, comma 3, del Dlgs 50/2016, le procedure ordinarie sono oggi applicabili anche per l'affidamento dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria, non funzionali all'intervento, e secondaria a scomputo, anche se di importo inferiore alla soglia comunitaria.

Nel quadro complessivo relativo alla realizzazione

delle opere di urbanizzazione permanente, in ogni caso, un'eccezione.

Il nuovo Codice appalti fa infatti salvo quanto previsto dal comma 2-bis, articolo 16, del Dpr 380/2001 secondo cui, nell'ambito degli strumenti attuativi, nonché degli interventi in attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia - se funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio - è a cari-

AFFIDAMENTI

Se i costi di realizzazione risultano superiori alla soglia comunitaria si rinvia al normale percorso a evidenza pubblica

co del titolare del permesso di costruire, e non si applicano le disposizioni in materia di contratti pubblici.

In tali fattispecie, la realizzazione delle opere potrà dunque avvenire prescindendo dalle regole per la selezione a evidenza pubblica dell'appaltatore previste dal nuovo Codice. Come rilevato dall'Autorità nazionale anticorruzione (nella deliberazione 46 del 3 maggio 2012), con la norma in esame «il legislatore ha di fatto estromesso detta tipologia di lavori dalla categoria delle opere pubbliche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Norme e disposizioni Anac
www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com

**LA PAROLA
CHIAVE****Opere di
urbanizzazione**

● Le opere di urbanizzazione consistono nell'insieme delle attrezzature di carattere pubblico necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso da parte dei cittadini. Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria (quali strade, spazi di sosta, fognature, rete idrica, rete per l'energia elettrica e il gas) e opere di urbanizzazione secondaria (asili e scuole, anche per l'istruzione superiore, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, edifici religiosi, culturali, sanitari o sportivi, cimiteri).

Entrata in vigore. Fuori dal DLgs 50/2016 gli accordi aggiudicati prima del 20 aprile

La convenzione già stipulata segue la vecchia normativa

Il Codice degli appalti «entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale» e «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».

Così è scritto nel DLgs 50/2016, che è stato pubblicato online sulla Gazzetta Ufficiale (n. 91) il 19 aprile scorso, ma dopo le 22. Tale circostanza – come ha spiegato l'Anac con nota del 3 maggio scorso – impone che, in base all'articolo 11 delle preleggi al Codice civile e «all'esigenza di tutela della buona fede delle stazioni appaltanti», le disposizioni del decreto si applichino a bandi e avvisi pubblicati a decorrere dal 20 aprile 2016.

La stessa Autorità anticorruzione, pochi giorni dopo quella nota, ha però dovuto chiarire a quali ulteriori casi specifici – oltre quelli enunciati dalla norma – continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti. Con un comunicato del presidente Raffaele Cantone, l'11 maggio è stato dunque precisato che le norme del «vecchio» DLgs 163/2006 valgono anche per gli «affidamenti diretti o procedure negoziate in attuazione di accordi quadro

aggiudicati prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice» e per le «adesioni a convenzioni stipulate prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice».

Il chiarimento dell'Anac sembra fondarsi sulla necessità di garantire l'affidamento generato dalle convenzioni stipulate con l'amministrazione, che prevedano l'applicazione di determinate procedure, nonché sulla necessità di salvaguardare le attività già avviate ai fini delle pro-

PRECISAZIONI

Sono state chiarite dall'Anac le circostanze specifiche (oltre quelle previste) in cui continuano a valere le disposizioni previgenti

cedure stesse: ciò anche in conformità ai principi di efficacia ed efficienza della P.a. enunciati all'articolo 97 della Costituzione.

Ma il chiarimento può avere notevole incidenza sulle opere di urbanizzazione a scomputo previste nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, per le quali è mutato il regime di scelta dell'appaltatore (si vedano l'articolo e lo schema in pagina). Il richiamo alle «conven-

zioni stipulate prima dell'entrata in vigore del nuovo Codice» sembra infatti riferibile anche a tale specifica tipologia di accordi: in particolare, a tutti i casi in cui la convenzione urbanistica disciplini le modalità per la selezione dell'impresa o comunque contenga previsioni tali da generare un affidamento sul soggetto attuatore.

Al contrario, alle convenzioni urbanistiche che non dispongono sulle procedure per realizzare le opere di urbanizzazione, e per le quali non siano comunque stati pubblicati i relativi bandi o avvisi, dovrebbe applicarsi il regime del nuovo Codice, con conseguenze di forte apertura (si pensi alle opere extra-oneri ora tendenzialmente liberalizzate) o di appesantimento procedurale (come nel caso delle opere secondarie sotto soglia ora soggette alle procedure a evidenza pubblica ordinaria).

Ad ogni modo, il tema potrà essere ulteriormente declinato grazie alle linee guida che l'Anac è impegnata ad adottare entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DLgs 50/2016, per offrire indicazioni interpretative e attuative agli operatori del settore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



lo scandalo Una voragine da 65 miliardi di euro

Flop della fatturazione digitale: lo Stato continua a non pagare

Dopo più di un anno dall'introduzione della nuova misura i debiti della Pa con le imprese non sono ancora trasparenti

Gian Maria De Francesco

Roma Immaginiamo di poter viaggiare nel tempo e di tornare indietro al 31 marzo 2015. Ritroveremmo il presidente del Consiglio, Matteo Renzi, annunciare l'ennesima grande innovazione. «Da oggi la fatturazione elettronica è obbligatoria per tutta la pubblica amministrazione», ha detto il premier aggiungendo che «questo cambiamento epocale porterà grandi risparmi di tempo e denaro non solo per lo Stato (e parliamo di circa 1,5 miliardi di euro l'anno), ma anche per le aziende: un rapporto più semplice e più trasparente, con il controllo della spesa da parte dello Stato e con la certezza dei tempi di pagamento per le aziende».

A meno di 15 mesi di distanza la realtà è molto differente. La pubblica amministrazione, ha ricordato ieri la Cgia di Mestre, non conosce l'ammontare complessivo dei propri debiti

commerciali. Eppure la fatturazione elettronica è stata introdotta proprio allo scopo di controllare amministrazioni centrali ed enti locali facendo sì che onorassero i propri debiti entro il termine previsto dalla normativa europea: 30 o al massimo 60 giorni. «Non c'è ancora un dato ufficiale», ricorda Paolo Zabeo della Cgia osservando che «l'indagine campionaria eseguita dalla Banca d'Italia, indica che la pubblica amministrazione, al 31 dicembre 2015, sarebbe debitrice nei confronti dei propri fornitori per 65 miliardi di euro, 35 miliardi dei quali riconducibili a fatture emesse da moltissimo tempo».

È una situazione molto singolare: i decreti legislativi che hanno attuato l'ultima riforma fiscale prevedono che attraverso la piattaforma elettronica creata *ad hoc* da Sogei le amministrazioni comunichino lo *stock* maturato alla fine di ogni anno entro il 30 aprile successivo. L'altro dato indica-

tivo è rappresentato dai tempi medi di pagamento da parte della pa che l'anno scorso sarebbero risultati pari a 115 giorni, dunque ben al di sopra delle soglie fissate dall'Ue. Non è casuale che Bruxelles non abbia ancora archiviato la procedura di infrazione dell'Ue aperta contro il nostro Paese nel giugno del 2014 per i ritardi nell'onorare i debiti.

Nell'Unione l'Italia è prima per debito di parte corrente, cioè relativo alla spesa per acquisto di beni e servizi e non a quella in conto capitale. I dati Eurostat del 2015 evidenziano che i debiti commerciali della pa ammontano a 49 miliardi, in Germania a 35,1 miliardi, in Francia a 26,4 miliardi e in Spagna a 14,6 miliardi. «Sebbene gli ultimi tre governi abbiano messo a disposizione più di 56 miliardi di euro per abbassare lo stock, lo smaltimento dei debiti nel nostro Paese rimane ancora un problema irrisolto», ha commentato il segretario generale della Cgia di

Mestre, Renato Mason, ricordando che «la procedura di infrazione è anche legata all'utilizzo di contratti-capestro con i quali la pa italiana limita gli interessi di mora che la direttiva Ue fissa al tasso Bce maggiorato di 8 punti percentuali».

Le amministrazioni locali, però, non sono le uniche pecore nere. Il Centro studi Unimpresa ha ricordato che i dati della Banca d'Italia evidenziano come il totale del debito delle amministrazioni locali (Comuni, Province e Regioni) sia passato da 107,6 miliardi di aprile 2014 a 92,01 miliardi di marzo 2016 in discesa di 15,5 miliardi (-14,5%). Il debito dello Stato centrale, invece, è aumentato di 96,6 miliardi (+4,7%) passando da 2.039,4 miliardi a 2.136,1 miliardi. Secondo il presidente di Unimpresa Paolo Longobardi «se il governo intende intervenire sulla spesa pubblica deve aggredire i costi degli apparati centrali visto che la *spending review* finora non ha portato risultati concreti».

ISTITUZIONI SPRECONO
È aumentato il buco del governo centrale arrivato a 96,6 miliardi

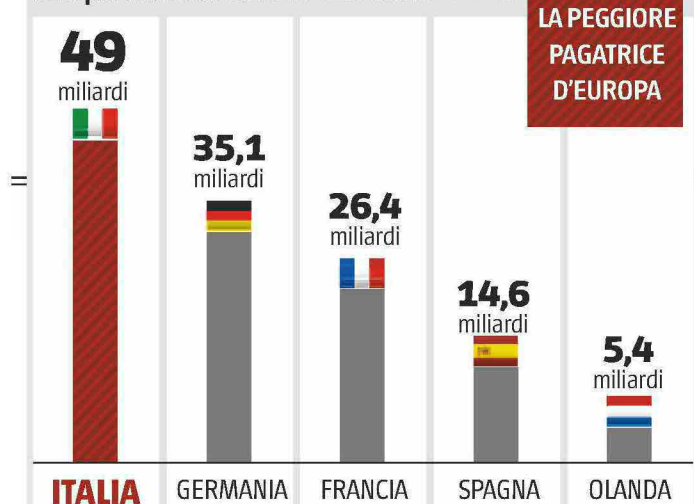


LA SITUAZIONE

Debiti della Pubblica amministrazione



Debiti commerciali della Pa riconducibili alla parte corrente (dati Eurostat riferiti al 2015)



*30-60 giorni la soglia prevista dalla Direttiva Ue

FONTE: elaborazione dati Ufficio Studi Cgia

L'EGO EDITORE

Imu & tasi I prelievi più alti a Torino per gli uffici (1,53%) e a Firenze per i negozi (1,32%). E sugli affitti l'Erario vuole per sé fino al 70 per cento dei canoni

Mattone Patrimoniali più pesanti

Aliquote invariate, ma con valori immobiliari in calo l'imposizione effettiva sul non residenziale è sette volte quella sulle azioni

DI GINO PAGLIUCA

Quest'anno Imu e Tasi rimangono invariate. Eppure costeranno di più. Messo così sembra un paradosso, ma se si leggono i numeri si scopre che sul mattone spalanca le sue fauci un *fiscal drag* sempre più vorace. La colorita espressione anglosassone si adopera di solito per l'Irpef: quando i redditi crescono grazie all'inflazione (fino a un paio di anni fa succedeva...) il prelievo percentuale aumenta nonostante in termini reali l'imponibile sia invariato. Con il mattone il meccanismo è speculare: l'importo dei tributi è invariato ma il valore imponibile è in decrescita: ne consegue che l'aliquota dell'imposta in termini reali è più pesante. Qualche numero può chiarire meglio il concetto. Oggi un ufficio in media a Milano, se incrociamo i dati sulle consistenze del Catasto e quelle dei prezzi di Nomisma, vale circa 471 mila euro e paga per Imu e Tasi 6.158 euro. Nel 2012 lo stesso immobile valeva poco più di 554 mila euro e pagava la sola Imu per 5.725 euro. Il prelievo reale quest'anno è dell'1,31% sul valore mentre quattro anni fa era dell'1,03%. Lo stesso calcolo fatto su un negozio ci dice che il prelievo medio quest'anno sarà dello 0,86% contro lo 0,70% del 2012. La differenza diventa abissale, ma la cosa non può stupire, se il confronto torna indietro al 2011 quando c'era l'Ici: per gli uffici allora l'aliquota reale era dello

0,30%, per i negozi dello 0,24%.

Città per città

Il prelievo medio di Imu e Tasi sul valore degli immobili nelle grandi città quest'anno si attesterà all'1,15% per gli uffici, con punte dell'1,53% a Torino e un minimo dello 0,69% a Palermo. Per i negozi, che hanno in genere registrato una diminuzione dei prezzi meno accentuata e che in alcune città come Milano pagano aliquote Imu minori, il prelievo medio è dello 0,92%; il top a Firenze con 1,32%, il minimo a Torino, con 0,75%.

Se si considera che sui depositi mobiliari il prelievo patrimoniale è dello 0,2% si può valutare quanto sia diventata spropositata l'imposizione immobiliare. È vero che per la Tasi, vista la sua entità ridotta dove viene applicata nel non residenziale, si potrebbe anche sostenere che, come dice il nome, si tratta di una tassa sui servizi e non un'imposta.

I dati dimostrano che ormai l'imponibile ai fini Imu/Tasi nel non residenziale è quasi ovunque analogo o superiore al valore reale dell'immobile. Significa che se si arrivasse alla riforma del Catasto con i criteri che erano stati annunciati (imponibile pari al valore dell'immobile nella media dell'ultimo triennio ridotto del 30%) i proprietari di uffici e negozi avrebbero solo da guadagnarci.

Percentuali elevatissime

Altri numeri interessanti si scoprono se il prelievo Imu e Tasi viene messo a confronto con i canoni di mercato. Per gli uffici i due tributi pesano mediamente per il 22,9%, ma a Milano si arriva al 25,8% e a Torino al 29,7%; per i negozi la media è del 12,6%, nel capoluogo lombardo si sale al 13,1% e a Firenze si arriva al 20,4%. Tutto questo significa che, sommando i due tributi all'Irpef, un privato con un buon reddito personale intenzionato a locare un ufficio subirebbe sui canoni un prelievo reale che sfiora il 70%, mentre per un negozio scenderebbe, si per dire, al 60%.

Venendo alla stretta attualità ricordiamo che l'acconto Imu e Tasi va pagato entro il 16 giugno; a Milano l'aliquota Imu per gli immobili non residenziali è dell'1,06%. Fanno eccezione i negozi e i laboratori adoperati per la propria attività dal contribuente o locati a un imprenditore che vi svolga per la propria attività: in questa ipotesi l'aliquota è dello 0,87%. Per gli immobili strumentali occupati da startup costituite da persone fisiche a partire dal 1° gennaio 2013 e aventi come oggetto sociale la ricerca scientifica si scende allo 0,76%; l'aliquota ridotta si applica a condizione che l'impresa non costituisca la prosecuzione di un'attività già svolta in precedenza. Sugli immobili strumentali Milano applica anche la Tasi, nella misura dello 0,08%: nel caso di immobile locato al proprietario spetta il pagamento del 90% del tributo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA STANGATA

Quanto pesano in media Imu e Tasi sul valore dell'immobile e sui canoni percepiti. Si ipotizzano immobili di superficie pari a quella media delle città considerate

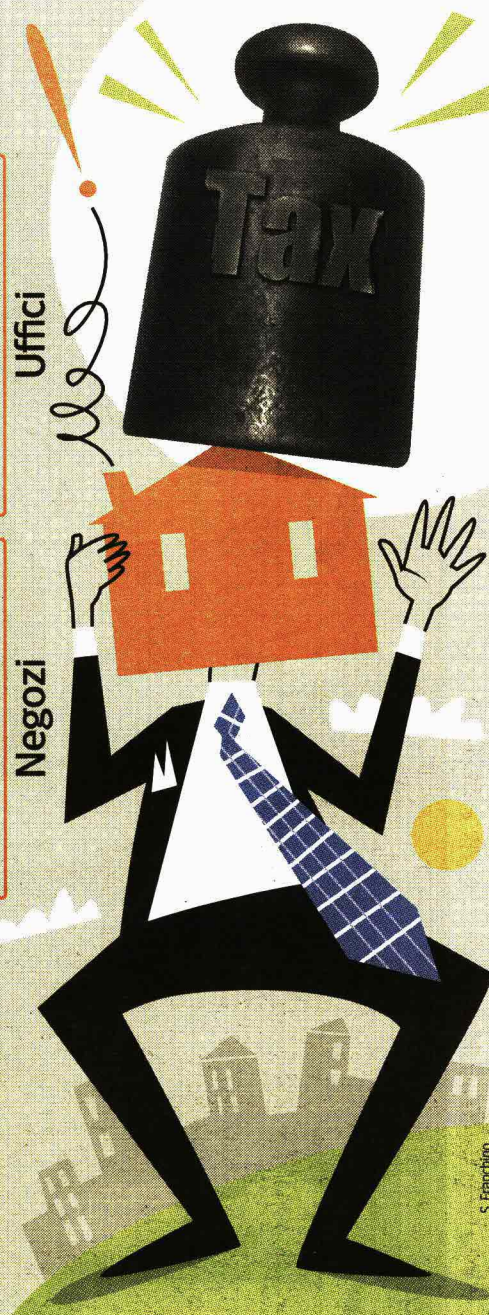
	Valore medio	Canone annuo medio	Imu più Tasi	Peso imposte sul valore	Peso imposte sul canone
Bologna	311.836	13.856	3.150	1,01%	22,7%
Firenze	360.374	17.615	2.771	0,77%	15,7%
Genova	247.100	13.435	3.295	1,33%	24,5%
Milano	470.812	23.900	6.158	1,31%	25,8%
Napoli	288.351	15.710	2.879	1,00%	18,3%
Padova	274.362	14.369	3.001	1,09%	20,9%
Palermo	217.090	11.073	1.498	0,69%	13,5%
Roma	521.007	30.086	7.106	1,36%	23,6%
Torino	215.743	11.109	3.302	1,53%	29,7%
Media	316.667	15.933	3.643	1,15%	22,9%
Bologna	133.098	8.987	1.626	1,22%	18,1%
Firenze	175.213	11.348	2.311	1,32%	20,4%
Genova	113.190	8.447	1.147	1,01%	13,6%
Milano	226.764	15.001	1.959	0,86%	13,1%
Napoli	140.029	9.723	1.061	0,76%	10,9%
Padova	199.688	15.167	1.520	0,76%	10,0%
Palermo	125.796	8.967	1.113	0,89%	12,4%
Roma	291.133	22.353	2.207	0,76%	9,9%
Torino	99.236	6.311	740	0,75%	11,7%
Media	165.663	12.063	1.526	0,92%	12,6%

IN SALITA

Com'è cresciuto il prelievo patrimoniale a Milano

	Uffici			Negozzi		
	Valore immobile	Imposte patrimoniali	Peso imposte	Valore immobile	Imposte patrimoniali	Peso imposte
2011	567.313	1.688	0,30%	266.189	643	0,24%
2012	554.195	5.725	1,03%	258.786	1.809	0,70%
2013	532.451	5.725	1,08%	252.162	1.809	0,72%
2014	504.418	5.725	1,13%	240.018	1.809	0,75%
2015	486.448	6.158	1,27%	230.927	1.959	0,85%
2016	470.814	6.158	1,31%	226.764	1.959	0,86%

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate



Anas, le aggiudicazioni del #bastabuche: al Sud maxi-ribassi oltre il 32%

Alessandro Arona

Si completa il quadro delle aggiudicazioni del piano #bastabuche dell'Anas (51 gare ad accordi quadro per la manutenzione programmata pluriennale delle strade) e quel che emerge è un'Italia a due dimensioni: al Sud maxi-ribassi quasi tutti oltre il 32% rispetto al valore a base d'asta, al Centro-Nord (dalla Toscana in giù) valori quasi sempre tra il 24 e il 27%.

Si tratta in ogni caso di ribassi elevati, ma più vicini (nel caso delle regioni del Nord Italia + Toscana + Sardegna) alla media nazionale dei ribassi nelle gare di lavori, che nel 2015 è stata del 25%.

Il quadro completo delle gare del #bastabuche è stata ricostruita da «Edilizia e Territorio» (si veda la tabella allegata) rielaborando gli esiti ufficiali di gara pubblicati dai vari dipartimenti Anas (su 53 gare, in effetti, ne mancano due, perché i relativi compartimenti Anas non hanno pubblicato gli esiti).

Come si accennava sopra, a fare da spartiacque è stata soprattutto la collocazione regionale, il mercato nelle quali le gare si sono svolte: il livello di concorrenza, più agguerrita al Sud per la crisi, e i prezzi più bassi dei fattori della produzione, che possono consentire ribassi più elevati.

Non tutto si riesce a spiegare così, però. Fa eccezione infatti **la Sardegna**, che sia nella gara da 21 milioni di euro (-24,223%) sia in quella da 5 milioni (-19,96%) ha aggiudicato con ribassi inferiori alla media nazionale. Anzi, nel secondo caso si tratta del ribasso più contenuto, insieme a due gare in Lombardia, anch'esse poco sotto il 20%.

Comunque, a parte la Sardegna, la divisione Nord-Sud è chiara per tutte le altre gare. In **Piemonte** gara aggiudicata al -22,13%, in *Valle d'Aosta* al -20,48%, in **Lombardia** tre gare, entrambe intorno al 20% di ribasso, in **Veneto** gara vinta al -25,98%, in **Friuli** (sempre gara unica) aggiudicata al -21,1%. In **Emilia Romagna** tre gare, ribassi tra il 27,6 e il 30,3% (già saliamo un po'...). Tre gare anche in **Toscana**, ribassi tutti del 27 virgola qualcosa. In **Umbria** una gara, -23,435%. Nel **Lazio** scendiamo già nei ribassi record: due gare, una -32,8 l'altra -33,3. In **Abruzzo** due gare, intorno al -33%. In **Molise** -34%. In **Puglia** l'altra gara da 21 milioni, ribasso del 31,1%, più tre gare da 5 milioni, tutte al -34% circa. In **Basilicata** viaggiamo intorno al -32,8% nelle due gare fatte. In **Campania** ribasso del 32,8% sulla Salerno-Reggio, mentre nelle tre gare da 5 milioni tre ribassi sopra il 38%. In **Calabria** cinquer gare da 5 milioni di euro, con ribassi oscillanti tra 28,7 e 32,8%. **I veri record di ribassi arrivano però in Sicilia**. Le gare, tutte da 5 milioni, sono 14, vista l'estensione della rete stradale e autostradale gestita dall'Anas e il fabbisogno di manutenzione. I ribassi sono tutti sopra il 34,88%, e in nove casi sono oltre il 37%.

I chiarimenti delle Entrate in merito alle novità fiscali della legge di Stabilità 2016

Bonus immobili formato maxi

Iva detraibile anche per le imprese di ristrutturazione

Pagina a cura
di SANDRO CERATO

La detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di immobili abitativi spetta anche per le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino e ristrutturazione dell'immobile. È quanto emerge dalla lettura della circ. n. 20 del 18 maggio scorso con cui l'Agenzia ha commentato le novità fiscali presenti nella legge di Stabilità 2016, nel cui ambito è stata introdotta una nuova detrazione Irpef per le persone fisiche che acquistano entro il prossimo 31 dicembre 2016 immobili abitativi presso le imprese che lo hanno costruito. L'immobile deve possedere una destinazione residenziale e rientrare nella classe energetica A o B, e la detrazione del 50% deve essere ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove successivi. I chiarimenti forniti dall'Agenzia hanno riguardato in primo luogo il soggetto cedente che, come richiesto dalla legge di Stabilità, deve essere l'impresa costruttrice dell'immobile. A tale proposito, l'Agenzia ritiene che possano essere incluse nella norma agevolativa anche le cessioni poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturazione immobiliare, ossia da parte di quei soggetti che hanno effettuato gli interventi di cui alle lettere c), d) ed f), dell'art. 3 del Dpr 380/2001. Secondo l'Agenzia delle entrate l'estensione anche alle cessioni poste in essere dalle imprese che hanno ristrutturato l'immobile è coerente con quanto previsto nella disciplina Iva delle cessioni di immobili contenuta nell'art. 10, n. 8-bis), del Dpr 633/72, secondo cui l'applicazione del regime di esenzione o di imponibilità Iva, dipendente dal momento in cui la cessione è posta in essere rispetto alla data di ultimazione

dei lavori, avviene con le stesse modalità sia per le cessioni poste in essere dalle imprese che hanno costruito l'immobile sia per quelle che lo hanno ceduto dopo aver eseguito un intervento di ristrutturazione dello stesso. La posizione dell'Agenzia è coerente con quanto già affermato in passato in altri documenti di prassi (si veda per esempio la circ. 182/E/1996), con cui è stato sostenuto che l'impresa di costruzione o ristrutturazione è anche colei che occasionalmente procede all'esecuzione dell'intervento edile, nonché quella che esegue l'intervento appaltando a terzi la materiale esecuzione della costruzione o ristrutturazione. In buona sostanza, si può concludere affermando che l'impresa che costruisce o ristruttura l'immobile è il soggetto che detiene il permesso di porre in essere l'intervento edile, prescindendo dall'oggetto sociale e dalla modalità di esecuzione dei lavori (diretta o tramite appalto a terzi).

Per quanto riguarda l'ambito oggettivo di applicazione della norma, l'Agenzia delle entrate conferma che l'acquisto deve avvenire nel periodo compreso tra gennaio e dicembre 2016, e che l'immobile deve rientrare tra quelli a destinazione abitativa di classe energetica A o B, a prescindere da ulteriori requisiti. Pertanto, l'unico requisito richiesto è che l'immobile deve essere accatastato in categoria A (esclusa A/10), a nulla rilevando altre condizioni, quali la presenza dei requisiti per l'acquisto della prima casa, né l'aliquota Iva applicata alla cessione, fermo restando che necessariamente deve trattarsi di cessione imponibile ai fini Iva. Tale circostanza è sempre presente per le cessioni poste in essere dalle imprese in questione entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, mentre per quelle effettuate successivamente al predetto termine l'Iva è applicata solo

in presenza di specifica opzione da esprimersi nell'atto di cessione. Esemplificando, l'impresa che ha ultimato la costruzione di un immobile abitativo in data 10 giugno 2011, se cede l'immobile entro il 10 giugno 2016 deve applicare l'Iva per obbligo, mentre se la cessione stessa interviene successivamente l'operazione rientra nel regime di esenzione salva l'opzione per l'Iva. In tale ultimo caso, in assenza di opzione per l'applicazione dell'Iva l'acquirente dovrà corrispondere l'imposta di registro senza poter fruire della detrazione prevista dalla legge di Stabilità 2016, anche se la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro può coincidere con il valore catastale (normalmente inferiore) e non con il prezzo in applicazione del regime del cd. «prezzo-valore». Nella circ. n. 20/E l'Agenzia affronta anche la questione dell'estensione dell'agevolazione all'acquisto

delle pertinenze dell'immobile abitativo (per esempio cantine, posti auto, ecc.). Poiché la norma della legge di Stabilità 2016 non contiene alcun riferimento alle pertinenze, l'Agenzia richiama il consolidato orientamento espresso in passato in merito al principio di «estensione» alle pertinenze dello stesso regime fiscale applicato al bene principale (circ. n. 24/E/2004, circ. n. 108/Mef/1996 e ris. n. 181/E/2008). Tuttavia, nella circ. n. 20/E l'Agenzia limita il beneficio fiscale alle sole pertinenze acquistate contestualmente all'unità abitativa, ed a condizione che nell'atto di acquisto sia data evidenza del vincolo pertinenziale. La posizione assunta dall'Agenzia appare restrittiva, poiché a proposito dell'applicazione di altre agevolazioni, prima tra tutte quella relativa all'acquisto della prima casa, ha sempre sostenuto l'estensione del beneficio anche agli acquisti posti in essere successivamente all'acquisto

dell'immobile purché nell'atto

di acquisto della pertinenza siano richiamati gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile principale per consentire di «legare» la pertinenza con il bene principale.

In merito al cumulo dell'agevolazione in esame con altri benefici fiscali, la norma non contiene particolari limitazioni, e sul punto l'Agenzia conferma tale impostazione ritenendo possibile fruire sul medesimo acquisto anche della detrazione del 50% sull'acquisto dell'abitazione da parte dell'impresa che lo ha ristrutturato nei limiti del 25% del costo di acquisto (art. 16-bis, co. 3, del Tuir). Tuttavia, precisa l'Agenzia, deve restare fermo il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa, con la conseguenza che la detrazione del 25% deve essere applicata sull'importo dell'acquisto al netto della quota parte di Iva oggetto di detrazione secondo quanto stabilito dall'art. 1, co. 56, della legge di Stabilità 2016. Per esempio, a fronte di un acquisto di abitazione per un prezzo di euro 200.000 più Iva 4% (peri ad euro 8.000), la detrazione del 50% dell'Iva per euro 4.000 determina che il 25% di detrazione ex art. 16-bis, co. 3, del Tuir, si debba conteggiare tenendo conto di un importo pari ad euro 204.000 ($204.000 \times 25\% = 51.000 \times 50\% = 25.500$). Infine, la circ. n. 20/E ricorda che trattandosi di una detrazione Irpef, è necessario che il «costo» sia sostenuto nel periodo d'imposta 2016, richiedendo pertanto il materiale pagamento dell'Iva in tale periodo. Da ciò deriva che sono esclusi dall'agevolazione eventuali acconti corrisposti nel 2015, anche se il rogito notarile di trasferimento è materialmente eseguito nel corso del 2016: resta ferma in tal caso la possibilità di fruire dell'agevolazione per un importo pari al 50% dell'Iva corrisposta a saldo.

Deduzione Irpef 20% fino al 2017

La novità contenuta nella legge di Stabilità 2016 non confligge con la deduzione Irpef del 20% del costo di acquisto prevista dall'art. 21 del dl 133/2014. Tale disposizione ha introdotto un'agevolazione fiscale a favore delle persone fisiche, non esercenti attività commerciali, che acquistano dal 1° gennaio 2014 al 31/12/2017, immobili residenziali da destinare alla locazione per una durata minima di otto anni. Sul piano oggettivo, l'acquisto agevolato riguarda le unità immobiliari di nuova costruzione ovvero che abbiano formato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo. In particolare, il beneficio consiste in una deduzione Irpef dal reddito complessivo pari al 20% della spesa sostenuta nel limite massimo di 300 mila euro. Per beneficiare della deduzione è necessario che l'unità immobiliare acquistata sia destinata entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale

periodo abbia carattere continuativo. L'unità immobiliare da destinare alla locazione deve avere destinazione residenziale; inoltre l'abitazione non deve essere classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per beneficiare della deduzione è comunque necessario che il canone di locazione pattuito non sia superiore:

- a quello «concordato» sulla base degli accordi definiti in sede territoriale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/1998;
- al minore importo tra il canone definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia «convenzionata» (in virtù della convenzione di cui all'art. 18, dpr n. 380/2001) e quello stabilito in ambito comunale per l'edilizia «a canone speciale» ai sensi dell'art. 3, comma 114, legge n. 350/2003.

Infine, per beneficiare della deduzione fiscale non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra il locatore e il conduttore delle predette unità immobiliari.

