

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Rubrica	Data	Titolo	Pag.
Testata: IL SOLE 24 ORE				
10	Economia e fisco	14/06/2016	VALE 20 MILIARDI UNA STABILITA' "LORDA" CON IRPEF CUNEO E PENSIONI (D.Pesole)	2
40	Edilizia e immobiliare	14/06/2016	BONUS PRIMA CASA, PIU' TEMPO PER VENDERE (A.Busani)	3
47	Edilizia e immobiliare	14/06/2016	RISARCIBILE LA PERDITA DELL'AFFITTO (L.Tagliolini)	4
Testata: ITALIA OGGI				
1	Appalti e lavori pubblici	14/06/2016	IL RATING D'IMPRESA SARA' NECESSARIO PER PARTECIPARE ALLE GARE D'APPALTO (A.Mascolini)	5
1	Edilizia e immobiliare	14/06/2016	IMPIANTI FOTOVOLTAICI NESSUN OBBLIGO PER TETTI E BALCONI (F.Poggiani)	6
Testata: IL MESSAGGERO				
19	Edilizia e immobiliare	14/06/2016	FISCO, POSSIBILE UNIRE DUE IMMOBILI VICINI	8
Testata: EDILIZIAETERRITORIO.I LSOLE24ORE.COM (WEB)				
1	Appalti e lavori pubblici	14/06/2016	LINEE GUIDA ANAC/1. CARENZE NELL'APPALTO? CARTELLINO ROSSO ANCHE SE IL «PRECEDENTE» RIGUARDA UN'ALTRA PA	9
1	Urbanistica e ambiente	14/06/2016	LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO, PARTE DOPO IL BALLOTTAGGI L'ESAME DECISIVO A PALAZZO MADAMA	12
Testata: LA SICILIA - EDIZIONE CALTANISSETTA/GELA				
29	Dal territorio	14/06/2016	IMPRENDITORI E LEGALI INSIEME PER NUOVI SCENARI	13

L'ANALISI

Dino Pesole

Vale 20 miliardi una Stabilità «lorda» con Irpef, cuneo e pensioni

Lavoro (per intervenire sul cuneo fiscale) e pensioni (per avviare il dossier della flessibilità in uscita), ma non solo. Ancor prima di definire gli addendi, dei quali si discuterà oggi nel secondo round negoziale tra governo e sindacati, palazzo Chigi e ministero dell'Economia partono dagli impegni assunti con Bruxelles e dalle raccomandazioni ricevute lo scorso 18 maggio. Fa parte della marcia di avvicinamento alla prossima legge di bilancio, che dovrà essere approvata entro il 12 ottobre (stando alla riforma della contabilità in via di

approvazione) e presentata in Parlamento entro il 24 ottobre.

La Commissione europea chiede in proposito al Governo di «conseguire un aggiustamento annuo di bilancio verso l'obiettivo a medio termine pari ad almeno lo 0,6% del Pil nel 2017». In poche parole, per centrare l'obiettivo programmato di un deficit pari all'1,8% del Pil occorrerà garantire una correzione pari a 9,5 miliardi. Per il governo la manovra (limitatamente ai saldi di finanza pubblica) potrà limitarsi allo 0,5% (8 miliardi), ma la decisione finale verrà presa solo tra la fine di settembre e gli inizi di ottobre. Occorrerà prima di tutto ridefinire il quadro delle principali variabili di finanza pubblica.

La Nota di aggiornamento al Def quest'anno sarà presentata il 30 settembre (e non più il 20), così da poter inserire gli ultimi dati Istat. Sulla base del nuovo quadro macro di riferimento verrà definita la manovra per il 2017. Agli interventi necessari per rispettare gli impegni europei andranno aggiunte le risorse da destinare alle misure di politica economica vere e

proprie. Da questo punto di vista, al momento si stanno definendo le linee di massima dei possibili interventi, e la lista finale sarà graduata in funzione delle risorse effettivamente disponibili. Sulla carta, per onorare tutti gli impegni e le opzioni ventilate finora, occorrerebbe mettere in campo risorse per un importo variabile tra gli 8 e i 10 miliardi, che farebbero lievitare il totale della manovra lorda attorno ai 20 miliardi. Per buona parte il tutto ruota attorno a come si deciderà di agire sul fronte fiscale (tempi e modalità dell'eventuale anticipo del taglio dell'Irpef, da affiancare alla soluzione da adottare per quel che riguarda il meccanismo di decontribuzione strutturale per i nuovi assunti a tempo indeterminato), e su quello previdenziale, relativamente alla flessibilità in uscita.

Ci si muove tra i paletti europei e le priorità di politica economica. E si parte da quello che Bruxelles segnala come l'obiettivo peggioramento di 0,7 punti del saldo strutturale nell'anno in corso. È il risultato del deterioramento dell'avanzo primario strutturale di circa 0,8

punti (per l'applicazione delle clausole di flessibilità), compensato in parte dalla riduzione di circa 0,2 punti della spesa per interessi. Dopo aver incassato circa 14 miliardi di flessibilità lo scorso maggio e averne «prenotati» altri 11 per il 2017, gli spazi si restringono, considerato che l'incremento del deficit nominale all'1,8% (l'obiettivo di partenza dell'1,1% è stato poi rivisto all'1,4%) servirà a non far scattare le clausole di salvaguardia nel prossimo anno (15,1 miliardi sotto forma dell'aumento di Iva e accise).

Per la decontribuzione, si va da un costo minimo da finanziare di 1,5 miliardi, in caso di intervento strutturale limitato ai soli neo assunti, mentre per l'eventuale anticipo del taglio delle aliquote intermedie Irpef il costo si aggira sui 3 miliardi, cui andrebbero aggiunti i 6-700 milioni stimati al momento per l'operazione flessibilità in uscita per le pensioni. Solo tra settembre e ottobre si potrà con esattezza fissare l'asticella dei risparmi da conseguire con la spending review (compreso il taglio delle agevolazioni fiscali), e solo allora si stabilirà l'importo finale della manovra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN CIFRE

1,5 miliardi

Costo minimo decontribuzione

La copertura in caso di intervento strutturale limitato ai soli neo assunti

6-700 milioni

L'operazione sulle pensioni

Tanto è stimato al momento il costo per la flessibilità in uscita allo studio del governo

14 miliardi

La flessibilità Ue

Quella ottenuta da Bruxelles a maggio. Altri 11 miliardi sono stati «prenotati» per il 2017

3 miliardi

Il taglio sull'Irpef

Il costo dell'eventuale anticipo della riduzione delle aliquote intermedie

OPZIONI SUL TAVOLO

Nella manovra di ottobre rientrerà una correzione dei conti che dovrebbe essere dell'ordine di 8-10 miliardi



Le compravendite. La circolare conferma l'orientamento più articolato per l'accesso alle agevolazioni sull'acquisto di abitazioni

Bonus prima casa, più tempo per vendere

Angelo Busani

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia ceduta entro un anno dal nuovo acquisto; il beneficio fiscale non spetta invece a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche nel caso in cui essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto. In quest'ultimo caso, per avere l'agevolazione "prima casa" occorre anzitutto vendere la precedente "prima casa" e, una volta effettuata questa vendita, comprare una nuova "prima casa".

È questa la definitiva conferma (contenuta nella circolare n. 27/E del 13 giugno 2016) che l'Agenzia delle Entrate fornisce sull'interpretazione da compiere relativamente all'assai complicato testo della norma della legge di Stabilità per il 2016 (articolo 1, comma 55) che appunto estende l'applicabilità dell'agevolazione "prima casa"

(a talune condizioni) anche nell'ipotesi che il compratore effettui un nuovo acquisto essendo già titolare di un'altra abitazione. Infatti, fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa" (in entrambi i casi il contribuente in questione era "costretto" a vendere prima l'abitazione preposseduta, se avesse voluto beneficiare dell'agevolazione "prima casa" in sede di nuovo acquisto). Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

- 1 se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato (o prima di esso);
- 2 se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comu-

ne diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà (né prima né dopo il nuovo acquisto agevolato);

- 3 se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Co-

IMARGINI

Il proprietario di un'altra abitazione agevolata ovunque ubicata può godere dello sconto, se aliena entro 12 mesi dal nuovo acquisto

mune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può bensì compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

- 4 se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova

l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

La circolare 27/E si occupa anche del caso in cui il contribuente che abbia effettuato un acquisto agevolato con l'intento di alienare entro un anno la casa già di sua proprietà non riesca in questo intento. La legge, in questo caso, prevede l'obbligo di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata, i relativi interessi e una sanzione pecuniaria pari al 30% di detta differenza. Tuttavia: prima della scadenza del termine annuale, presentando una apposita istanza, il contribuente può chiedere di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (oltre agli interessi), evitando con ciò il pagamento della sanzione; dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può approfittare del ravvedimento operoso: con ciò deve sempre pagare la differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria, ma limita l'importo della sanzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi concreti

I diversi trattamenti fiscali in base a proprietà e ubicazione degli immobili se Tizio vuole comprare casa a Roma

Situazione patrimoniale di Tizio	Trattamento tributario dell'acquisto precedente	Trattamento tributario del nuovo acquisto nel 2016	Com'era fino al 31 dicembre 2015
È già proprietario di una casa a Roma	Acquistata con l'agevolazione "prima casa"	Spetta l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Roma	Non acquistata con l'agevolazione "prima casa"	L'agevolazione "prima casa" spetta solo se la casa precedentemente acquistata sia alienata prima del nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Milano	Acquistata con l'agevolazione "prima casa"	Spetta l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata venga alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto	Spettava l'agevolazione "prima casa" se la casa precedentemente acquistata fosse stata alienata anteriormente al nuovo acquisto
È già proprietario di una casa a Milano	Non acquistata con l'agevolazione "prima casa"	Spetta l'agevolazione "prima casa" e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata	Spettava l'agevolazione "prima casa" e la casa precedentemente acquistata poteva non essere alienata
Non è proprietario di nessuna casa	-----	Spetta l'agevolazione "prima casa"	Spettava l'agevolazione "prima casa"



Cassazione. Il condominio non può chiamarsi fuori e il computo dell'importo può essere fatto in via presuntiva

Risarcibile la perdita dell'affitto

Se le infiltrazioni hanno impedito di dare in locazione l'immobile

Luana Tagliolini

La mancata locazione di un immobile per cause imputabili al condominio (**infiltrazioni** di acqua nell'appartamento, proveniente dalle coperture condominiali) ne comporta il **mancato godimento** per colpa altrui e, quindi, il dovere di risarcire il danno.

In una recente sentenza (la 10870/2016) la Corte di cassazione ha dato ragione a un con-

IL RIMBORSO

Riconosciuto il diritto non solo al rifacimento dei lavori causa dei danni ma anche a vedersi rimborsare canoni non incassati

dòmino che aveva citato in giudizio il condominio per sentirlo condannare al rifacimento dei lavori di alcune coperture condominiali e al risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni presenti all'interno di un suo immobile di proprietà che non aveva potuto locare, causandogli un notevole pregiudizio economico.

Condannato, in primis, il condominio al rifacimento dei lavori indicati dalla Ctu nonché al pagamento dei danni in favore dell'attore ed estromessa la «terza chiamata (ditta che aveva

eseguito i lavori)» in base all'articolo 1667 del Codice civile, la Corte di appello rigettava la domanda di risarcimento danni in quanto, pur essendo un danno derivante dal mancato godimento di un diritto reale, l'attore non aveva fornito alcun elemento per la sua quantificazione.

La **ditta appaltatrice** veniva così obbligata al risarcimento, al posto del condominio, delle spese che avrebbe dovuto affrontare per il rifacimento delle opere ordinate dai giudici. E veniva confermata la legittimazione passiva del condominio in quanto l'attore non aveva agito in giudizio per far valere i diritti derivanti dal contratto di appalto ma in qualità di condòmino per la realizzazione dei lavori necessari alla tutela delle parti comuni dell'edificio e per il risarcimento dei danni derivanti dalle parti comuni stesse.

I giudici di legittimità, riguardo al risarcimento del danno, ribaltavano però la sentenza della Corte di appello. Appurato che le infiltrazioni lamentate avevano impedito al condòmino danneggiato - che non si era disinteressato all'utilizzo del bene - di locare l'im-

mobile, per i giudici di legittimità il pregiudizio andava risarcito mediante ricorso ad elementi di carattere presuntivo, tra i quali quelli che emergono dalla Ctu, con i quali poter procedere al calcolo, a sua volta presuntivo, del valore locativo dell'immobile.

Riguardo, invece, al difetto di legittimità passiva del condominio, osservava la Corte che, dagli atti di causa, si evinceva che il danneggiato non aveva inteso far valere in giudizio le garanzie e le azioni discendenti dal contratto di appalto, bensì aveva agito in qualità di condòmino per ottenere l'esecuzione dei lavori per la tutela delle parti comuni, nonché per il risarcimento dei danni derivati dalle stesse parti. Per queste motivazioni la Cassazione rigettava il ricorso incidentale del condominio e dava pienamente ragione al condòmino danneggiato.



LINEE GUIDA ANAC

Il rating d'impresa sarà necessario per partecipare alle gare d'appalto

Mascolini a pag. 36

L'Anac vuole rendere più trasparenti le aggiudicazioni. La legalità contribuisce al punteggio

Il rating d'impresa ineludibile

Valutazione obbligatoria per partecipare alle gare d'appalto

DI ANDREA MASCOLINI

Rating di impresa obbligatorio per qualificarsi alle gare di appalto di contratti pubblici; rating di legalità considerato elemento premiale, così come l'assenza di iscrizione di riserve; penalizzate le imprese soccombenti e condannate alle spese per lite temeraria o per inammissibilità del ricorso; valutata positivamente la regolarità contributiva e il pagamento entro 30 giorni dei subappaltatori; attenzione anche al patrimonio netto e al rapporto costo del personale/fatturato. Sono questi alcuni degli elementi sui quali l'Anac sta impostando le linee guida sul rating di impresa, di cui venerdì è stato pubblicato il documento di consultazione (osservazioni sul sito Anac entro il 27 giugno), insieme ad altri due sull'esclusione per grave illecito professionale e sul monitoraggio sulla permanenza, in capo all'operatore economico di un PPP, del cosiddetto rischio

di domanda. Nel documento di consultazione viene formulata una proposta, attuativa dell'articolo 83, comma 10 del decreto 50/2016, che parte dal principio che il rating di impresa, necessario per la qualificazione agli appalti di lavori, deve valere anche per gli appalti di forniture e di servizi e anche per le imprese straniere che partecipano ad appalti in Italia. L'Anac parte dalla scelta di attribuire un unico punteggio finale «che sintetizzi in un dato numerico tutte le informazioni che lo compongono», attraverso il metodo della «somma ponderata». Saranno presi in considerazione, nell'ipotesi formulata da Anac, sia elementi positivi, sia elementi negativi con un evidente spinta all'adozione di modelli di prevenzione degli illeciti (es. legge 231/01). Fondamentali, nell'attribuzione dei punteggi, i requisiti reputazionali sul comportamento dell'impresa che l'Anac precisa, opportunamente, che non dovranno essere influenzati da valutazioni discrezionali delle

stazioni appaltanti. Conteranno quindi gli indici espressivi della capacità strutturale dell'impresa, diversi da quelli utilizzati nella qualificazione, ma che hanno un riflesso sulla performance e affidabilità, esempio il patrimonio netto e il rapporto fra costo del personale e fatturato. Altro elemento sarà il rispetto dei tempi e dei costi previsti per l'esecuzione, con una premialità per la consegna senza iscrizione di riserve. Verrà valutata anche l'incidenza del contenzioso sia in sede di partecipazione alle gare sia di esecuzione dei contratti. In questi casi si penalizzerà chi è stato condannato per lite temeraria e per inammissibilità del ricorso per carenza di legittimazione attiva, mentre non si considereranno le soccombenze in caso di precontenzioso vincolante presso l'Anac. Il rating di legalità (opzionale per le imprese con fatturati oltre 2 milioni), rilevato dall'Anac in collaborazione con l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, sarà elemento pre-

miale ai fini dell'attribuzione del rating di impresa. La regolarità contributiva, compresi i versamenti alle casse edili, valutata con riferimento ai tre anni precedenti, varrà come elemento premiale; invece l'irregolarità, anche se non definitivamente accertata, rileverà come penalità. Un'attenzione particolare anche alle misure sanzionatorie amministrative per i casi di omessa o tardiva denuncia obbligatoria delle richieste estorsive e corruttive da parte delle imprese titolari di contratti pubblici, comprese le imprese subappaltatrici e le imprese fornitrici di materiali, opere e servizi. L'Anac ipotizza anche che il rating di impresa possa essere utilizzato «come criterio di preferenza» per la scelta degli offerenti nelle procedure ristrette, nel dialogo competitivo e nel partenariato per l'innovazione (e quando si limita il numero dei candidati invitati a presentare offerta, cosiddetta forcella). Per l'Autorità, inoltre, potrebbe essere valutato positivamente il fatto che l'impresa paghi entro 30 giorni i subappaltatori.

ACCATASTAMENTO

Impianti fotovoltaici Nessun obbligo per tetti e balconi

Poggiani a pag. 34

Una circolare dell'Agenzia delle entrate sulle novità di fiscalità immobiliare 2016

Fotovoltaico senza scartoffie Nessun accatastamento per l'impianto su tetti e balconi

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Gli impianti fotovoltaici perdono la rendita, per il solo fatto che gli stessi siano realizzati su edifici o su aree di pertinenza, anche a comune, non devono essere accatastati come unità autonome. E nei contratti di locazione, a prescindere dal fatto che il locatore sia il soggetto obbligato alla registrazione, permane la solidarietà passiva ai fini tributari con il conduttore.

Queste alcune delle precisazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, con la circolare 27/E di ieri, nell'ambito della manifestazione dei 130 anni del Catasto.

Fotovoltaico. Le Entrate precisano che, con decorrenza dal 1° gennaio 2016, alla luce del comma 21, dell'art. 1, legge 208/2015 (Stabilità 2016) e di recenti precisazioni (circ. 2/E/2016), per gli impianti dichiarati «autonomamente» in catasto devono essere considerati il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale (solaio o copertura) e gli eventuali locali che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione (locali tecnici). Con riferimento, invece, alle installazioni realizzate su edifici o aree di pertinenza

(balconi, tetti, cortili e quant'altro), anche a comune, non vi è alcun obbligo di accatastamento come unità immobiliari «autonome» e, di conseguenza, di assegnazione di una specifica rendita, poiché gli stessi possono essere considerati come «assimilati» agli impianti di pertinenza degli immobili.

Nel caso in cui gli impianti siano collocabili quali pertinenze di impianti speciali e/o particolari (gruppi «D» ed «E»), a decorrere dal 1° gennaio scorso, il proprietario deve procedere con una variazione per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui l'impianto è pertinenza, ma esclusivamente quando il detto impianto incrementa il valore capitale di una percentuale pari al 15%.

Locazioni. Sul punto l'Agenzia ha preso atto delle novità introdotte dal comma 1, dell'art. 13, legge 431/1998 (locazioni abitative) che impongono al locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine «perentorio» di 30 giorni dalla data della relativa stipula (con invio, nei successivi sessanta giorni, di una comunicazione documentata al conduttore e all'amministratore di condominio) e ha fornito i necessari

chiarimenti sulla solidarietà passiva tributaria e sull'utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13, dlgs 472/1997.

In effetti, la nuova norma si poneva apparentemente in contrasto con l'art. 57, del dpr 131/1986 (Tur), che prevede la solidarietà tra il locatore e il conduttore, per la registrazione del contratto e il versamento dell'imposta di registro. L'Agenzia delle entrate ha confermato che la modifica introdotta ha natura esclusivamente civilistica e che, quindi, non impatta sulla disciplina tributaria, di cui all'art. 10 del Tur, con la conseguenza che, pur essendo posto a carico del locatore l'obbligo di registrazione del contratto, ai fini fiscali entrambi i soggetti (e l'eventuale intermediario, ai sensi della lettera d-bis, art. 10 del Tur) sono solidalmente responsabili.

Le Entrate precisano, inoltre, che rimangono inalterate le sanzioni prescritte dall'art. 69 del Tur (dal 120% al 240% dell'imposta dovuta o dal 60% al 120%, con un minimo di 200 euro, in caso di registrazione tardiva entro 30 giorni) con la possibilità del ravvedimento operoso. Con riferimento alla proroga «tacita» del contratto, le parti devono comunicare la

stessa alle Entrate entro 30 giorni dal suo verificarsi, utilizzando l'apposito modello (RLI) al fine di evitare la sanzione, ravvedibile, del 30% dell'imposta di registro dovuta.

Prima casa. Con il comma 55, dell'art. 1 della Stabilità 2016, il legislatore ha introdotto la possibilità di acquistare un nuovo immobile, da parte di un soggetto che ha già beneficiato dell'agevolazione per l'unità abitativa già in possesso, purché lo stesso proceda nell'alienazione di quest'ultima entro un anno dal nuovo acquisto. L'Agenzia ha preliminarmente precisato che, in caso di mancata alienazione dell'immobile, già posseduto entro l'anno dal nuovo acquisto, il contribuente può segnalare detta circostanza, evitando di pagare le sanzioni prescritte, versando soltanto la differenza tra l'imposta ordinaria dovuta e l'imposta agevolata versata, applicando gli interessi al saggio legale ma evitando l'ulteriore aggravio del 30% a titolo di sanzione. Non solo. Dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso, ottenendo la riduzione della sanzione, presentando una specifica istanza all'ufficio territoriale

dell'Agenzia delle entrate, con il quale dichiarare l'intervenuta decadenza dell'agevolazione ottenuta, tenendo conto della nuova modulazione della regolarizzazione, ma considerando che i diversi termini decorrono

dal giorno in cui si è verificata la decadenza del bonus ovvero dal giorno in cui matura l'anno della stipula dell'atto.

Fisco e immobili: alcune risposte delle Entrate

Fotovoltaico	Senza obbligo di accatastamento l'impianto realizzato su edifici o aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari
Locazione	Il nuovo obbligo imposto al locatore nella registrazione del contratto non impatta sulla solidarietà passiva dei tributi e nemmeno sull'eventuale utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso
Proroga tacita	La proroga tacita del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'evento, pena l'applicazione di una sanzione del 30% dell'imposta dovuta
Prima casa	L'agevolazione spetta anche all'acquirente già proprietario di altra abitazione, a prescindere dalla relativa ubicazione, acquistata con utilizzo della medesima agevolazione, purché quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto
Leasing abitativo	Il requisito dell'età (35 anni) e del limite reddituale, al fine di ottenere le agevolazioni maggiorate introdotte dalla Stabilità 2016, devono essere verificati alla data della stipula del contratto
Beni significativi	La disciplina non può operare quando il committente dell'intervento è soggetto all'inversione contabile (reverse charge)



Agenzia delle Entrate

Fisco, possibile unire due immobili vicini

► Unioni di fatto anche per gli immobili: se due appartamenti o due locali sono affiancati e viene giù la parete divisoria possono essere riconosciuti come "parenti" a fini fiscali. Il caso è quello di due abitazioni, una del marito e una della moglie, che vengono trasformate in un indirizzo unico. Restano due unità distinte (in quanto sono diversi gli intestatari) c'è la possibilità di avere un riconoscimento sulla carta. L'Agenzia delle Entrate sbrogia anche altri rebus, tutto in una circolare dedicata ai dubbi

interpretativi (Tele catasto 2016). Per il fisco c'è inoltre la possibilità di evitare le sanzioni per i beneficiari del bonus per la prima casa in caso di compravendita. «Se il contribuente, che ha acquistato una casa usufruendo delle agevolazioni previste per la prima abitazione, intende cedere l'immobile ma non vi riesce, può presentare un'istanza prima della scadenza annuale per chiedere di versare la differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Linee guida Anac/1. Carenze nell'appalto? Cartellino rosso anche se il «precedente» riguarda un'altra Pa

Mauro Salerno

Non c'è solo il rating di impresa a valutare la qualità professionale dei costruttori. Chi si "comporta male" durante l'esecuzione dell'appalto potrà essere messo alla porta dalle future gare d'appalto. Anche se bandite da amministrazioni diverse da quelle con cui sono sorti problemi. Purché la decisione della stazione appaltante sia adeguatamente motivata, in contraddittorio con l'impresa e riguardi fatti che accaduti entro un limite temporale stabilito in un limite massimo di cinque anni per i reati e di tre anni per gli illeciti professionali.

Con le linee guida messe in consultazione venerdì 10 giugno l'Anac prova a circoscrivere i comportamenti delle imprese che possono compromettere il rapporto di fiducia con la stazione appaltante e portare all'esclusione dalla gara. Si tratta dei comportamenti previsti dall'articolo 80, comma 5 lettera c del nuovo codice appalti che fa riferimento a «gravi illeciti professionali» e propone un elenco dei casi valutabili dalle amministrazioni: dalle carenze di esecuzione di un precedente appalto arrivate fino alla risoluzione del contratto, alle condanne di risarcimento del danno, fino ai tentativi di influenzare le decisioni della Pa in gara o l'omissione di informazioni necessarie al corretto svolgimento della procedura di gara.

Tocca all'Anac restringere il campo, fornendo una bussola capace di uniformare i comportamenti delle amministrazioni, evitando che applicazioni del tutto discrezionali di questa norma finiscano per nuocere alle imprese dando nuova stura ai ricorsi (articolo 80, comma 13 del codice, secondo cui le indicazioni devono arrivare entro il 18 luglio).

La prima indicazione è che i comportamenti relativi agli illeciti professionali che incidono sulla moralità degli operatori non devono ricadere nei casi previsti dall'articolo 80 del codice e costituiscono di per sé un'autonoma causa di esclusione.

Tra questi l'Anac fa entrare in prima battuta sicuramente i reati commessi nell'esercizio della professione, come l'esercizio abusivo della professione, il falso ideologico o i reati fallimentari e tributari che erano in qualche modo previsti dal vecchio codice e che il nuovo codice non erano più riportati. Con alcune aggiunte. La prima riguarda le imprese commissariate dall'Anac: «l'adozione di tali misure da parte del Presidente dell'Anac dovrebbe essere tenuta in considerazione al fine di valutare l'integrità morale del concorrente», si legge nel documento. La seconda riguarda le condanne ricevute dall'Antitrust per pratiche commerciali scorrette.

Importante anche l'indicazione relativa all'applicazione delle nuove regole. Da questo punto di vista l'indicazione contenuta nella bozza sembra chiarire che la novità si applica solo per il futuro. «Sotto il profilo temporale - si legge nelle linee guida messe in consultazione -, occorre valutare se il

motivo di esclusione di cui all'articolo 80, comma 5, lettera c), si riferisca a fattispecie verificatesi in epoca antecedente o successiva all'entrata in vigore del nuovo codice dei contratti».

Altri chiarimenti arrivano poi passando in rassegna i singoli casi di esclusione indicati in maniera esemplificativa dal codice.

Carenze di esecuzione del contratto Qui l'Anac specifica innanzitutto che le carenze possono riguardare anche contratti eseguiti per amministrazioni diverse da quella che bandisce la gara. Un'estensione del raggio di azione rispetto a quanto previsto dal vecchio codice. Si deve comunque trattare di inadempienze che hanno portato a una risoluzione del contratto non contestata in giudizio o il cui esito sia stato confermato all'esito del giudizio. La sentenza deve essere passata in giudicato per evitare il proliferare del contenzioso.

Non finisce qui. Ai fini dell'esclusione possono però rilevare anche «altre sanzioni» in conseguenza «dell'inadempimento della prestazione quali, ad esempio, la richiesta di risarcimento del danno l'escussione di cauzione o fideiussione nei casi previsti dall'art. 103 del Codice oppure l'applicazione di penali». In questo caso l'indicazione è che per rilevare ai fini dell'esclusione la penale deve essere pari almeno al 10% dell'importo dell'appalto.

Ampio il catalogo dei mezzi di prova con cui contestare gli addebiti. Oltre al casellario Anac, potranno« risultare anche da fatti certificati in sede amministrativa o giurisdizionale e da fatti attestati o resi noti attraverso altre modalità».

Tentativi di influenzare le decisioni della Pa A titolo di esempio l'Anac cita «il tentativo di influenzare le decisioni della stazione appaltante» sul possesso dei requisiti oppure sull'attribuzione dei punteggi, senza dimenticare il tentativo di ottenere informazioni sul «nominativo degli altri concorrenti o al contenuto delle offerte da questi presentate», e «la previsione di accordi con altri operatori economici intesi a falsare la concorrenza».

L'esclusione non potrà avvenire sull a base di sentito dire. Per far scattare la sanzioni la Pa dovrà far partire una denuncia alle autorità. Oppure se il fatto non configura un reato contestare il caso all'impresa garantendo il contraddittorio.

False dichiarazioni e omissione di dichiarazioni Gli stessi paletti (denuncia o contestazione) valgono anche per i casi relativi alle false dichiarazioni (da distinguere però dai casi previsti dall'articolo 80., comma 12 che già di per sé valgono un cartellino rosso) e per l'omissione di informazioni che influenza il corretto svolgimento della gara. Con una precisazione: in questo caso non rientrano le mancate dichiarazioni da inserire nel Dgue, che l'Anac considera sanabili con il soccorso istruttorio. «La fattispecie in esame - si legge nel documento in consultazione - deve riguardare, necessariamente, l'omessa informazione in ordine alla sopravvenuta impossibilità di dar seguito a quanto dichiarato in sede di offerta e accertata prima della stipula del contratto». Non solo. «L'omissione, per rilevare quale autonoma causa di esclusione, deve essere imputabile all'operatore economico in termini di dolo o, quanto meno, di colpa grave. Pertanto, al concorrente deve essere offerta la possibilità di fornire giustificazioni in merito ai motivi dell'omissione con le garanzie del contraddittorio. Inoltre, il provvedimento di esclusione deve in ogni caso essere adeguatamente motivato con riferimento alla sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi della fattispecie contestata».

Periodo di riferimento per reati e illeciti Un'importante precisazione arriva sul periodo di validità di reati o illeciti. Per i reati l'Anac chiede di considerare valido alla durata della pena accessoria che impone il divieto di contrattare con la Pa. Se questa non viene indicata nella sentenza la scelta è di fissare il limite in cinque anni. A meno che la pena principale non sia inferiore: in questo caso «la rilevanza del reato sarà pari alla durata della pena principale». Per gli altri illeciti professionali prendendo spunto dalla direttiva Ue sugli appalti (articolo 57, par. 7, della direttiva 2014/24) l'Anac «ritiene che il periodo di esclusione non possa superare i tre anni dalla commissione dei fatti».

Legge sul consumo di suolo, parte dopo il ballottaggi l'esame decisivo a Palazzo Madama

G.La.

Il Ddl sul consumo di suolo sta per riaffacciarsi sulla scena dei lavori parlamentari. Dopo la sofferta approvazione alla Camera e una pausa tecnica di qualche settimana, allungata dalla scadenza elettorale delle amministrative, il provvedimento si appresta a riprendere il suo percorso al Senato. Le commissioni Ambiente e Agricoltura di Palazzo Madama entro fine mese faranno ripartire la discussione sul testo, indicando i relatori e avviando un ciclo di audizioni. Ma i tempi per chiudere non saranno brevi, anche perché sul tavolo ci sono due questioni piuttosto complesse: il coordinamento con le nuove norme del Codice appalti e l'attivazione di un pacchetto di bonus fiscali per la rigenerazione urbana. Tanto che, addirittura, il provvedimento potrebbe bloccarsi.

Stefano Vaccari, senatore del Partito democratico e membro della commissione Ambiente del Senato, spiega: «Avevamo diversi provvedimenti in coda e non abbiamo potuto calendarizzare il Ddl immediatamente, ma riprenderemo la discussione dopo la pausa per i ballottaggi». Quindi, il delicato Ddl sarà calendarizzato a partire dalla settimana del 20 giugno e, in quella sede, sarà impostato il lavoro successivo. Il primo passaggio sarà l'indicazione dei relatori basata, come spiega ancora Vaccari, su una precisa ripartizione: «Uno della commissione Ambiente e l'altro della commissione Agricoltura. Uno del Pd e l'altro di un partito della maggioranza». I tempi per arrivare a una discussione nel merito saranno, però, piuttosto lunghi. Si partirà da un ciclo di audizioni, per poi passare all'esame del testo, che dovrà affrontare soprattutto un paio di punti rimasti in sospeso nella discussione a Montecitorio.

La Camera, infatti, in diversi passaggi dove sono previste eccezioni alle regole generali ha sostituito il riferimento agli insediamenti e alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale con quello alle infrastrutture e agli insediamenti prioritari di cui alla parte V del nuovo Codice appalti. Un coordinamento formale con effetti sostanziali. Il Dlgs 50/2016, infatti, individua un ambito più circoscritto rispetto alla vecchia definizione. Di fatto, alcune infrastrutture potrebbero restare escluse. E non è il solo problema. L'altro obiettivo chiave sarà il potenziamento degli incentivi alle operazioni di rigenerazione. Sul punto, infatti, il disegno di legge è piuttosto generico e non stimola le operazioni di recupero delle aree dismesse con lo strumento che, secondo tutti gli operatori, è nettamente il più efficace: i bonus fiscali.

Ascoltando gli addetti ai lavori, sembrano invece risolte, almeno nei passaggi più rivevanti, le due questioni che hanno impegnato per mesi le commissioni Ambiente e Agricoltura della Camera: la definizione di consumo di suolo e la fase transitoria. Il compromesso uscito da Montecitorio sarà blindato nel prossimo passaggio. Anche se non è detto che la legge riesca ad andare in porto. Restano, infatti, molte perplessità sull'impianto complessivo della riforma, soprattutto da parte di Regioni e Comuni: tutta la loro programmazione urbanistica risulterà molto limitata dalla nuova legge.

ACCORDO TRA L'AVV. NICOLETTI (AIGA) E L'IMPRENDITORE TURCO (ANCE)

Imprenditori e legali insieme per nuovi scenari

Costruttori ed avvocati iniziano a collaborare affinché il rapporto «impresa avvocato» possa accrescere. L'Ance e l'Aiga gelesi insieme per rafforzare un rapporto già avviato da mesi dai presidenti Roberta Vitale (giovani Ance) e Michele Vaira (Aiga).

Nei giorni scorsi durante l'evento dell'Aiga per festeggiare i primi cinquant'anni era presente il vice presidente dell'Ance Angelo Turco il quale ha espresso grande soddisfazione per questa collaborazione ed esposto il proprio pensiero riguardo allo stereotipo del rapporto

impresa-avvocato unicamente basato sulla risoluzione di vicende legali, ribadendo la necessità di evolvere tale rapporto in una più costruttiva collaborazione fatta anche e soprattutto di confronti, consulenze e studi comuni sulle normative di riferimento.

A sancire la collaborazione tra avvocati e costruttori è stato il legale gelese Nicola Nicoletti, componente di giunta nazionale Aiga e presidente della sezione locale, il quale ha espresso forte entusiasmo per tale intesa che per l'appunto anche in ambito locale produrrà ef-

fetti di sicuro rilievo per un sempre più fruttuoso e moderno approccio da parte dell'imprenditoria verso l'avvocatura anche in ottica generale mediante l'organizzazione di eventi formativi aperti al territorio.

Due giovani professionisti che stanno creando sinergia allo scopo di realizzare una rete tra imprenditori ed avvocati affinché la collaborazione e la sinergia sia alla base di ogni altra iniziativa.

Avvocati ed imprenditori si stringono la mano per lavorare insieme.



NICOLA NICOLETTI E ANGELO TURCO

