

## Federcostruzioni punta su Federica Brancaccio

Federica Brancaccio è la nuova presidente di Federcostruzioni, la federazione che riunisce le realtà produttive più significative del mercato delle costruzioni. Viene eletta



all'unanimità dall'Assemblea ordinaria e guiderà la Federazione per il quadriennio 2016-2020. Federica Brancaccio succede a Rudy Girardi, attuale vicepresidente di **Associazioni**. La neo presidente vanta un lungo curriculum associativo: attualmente è vice presidente dell'Acen, con delega alle relazioni sindacali, nonché compo-

nente della giunta **Associazioni** **Associazioni di costruttori edili**. Da anni, segue i gruppi di lavoro sui temi di natura organizzativa, sindacale e dei lavori pubblici, sia all'interno del sistema associativo, sia verso l'esterno. Ha contribuito a fondare il Gruppo Giovani dell'Associazione che, negli anni, ha sempre continuato a seguire nelle attività progettuali e di sviluppo del sistema.



## Prime 5 linee guida Anac, corsia veloce per il «visto» parlamentare, già in settimana

Giuseppe Latour

Accelerare sui bandi tipo, per alleggerire il carico delle stazioni appaltanti. Tutelare i Rup con titoli di studio diversi dalla laurea, che hanno però acquisito la loro esperienza sul campo. E blindare le offerte economicamente più vantaggiose, per evitare il riemergere del criterio del prezzo più basso.

Sono questi i tre suggerimenti più importanti che le **commissioni Ambiente della Camera e Lavori pubblici del Senato** invieranno all'Anac, dopo avere esaminato il primo pacchetto di linee guida, composto da cinque documenti, che l'Autorità gli ha recapitato nei giorni scorsi. La loro risposta avrà tempi serrati: sarà affidata a una lettera, firmata dai due presidenti di commissione (**Ermete Realacci e Altero Matteoli, insieme nella foto**), che sarà spedita già questa settimana, subito prima della pausa per le ferie.

Le **Linee guida Anac in questione**, come detto, sono cinque: compiti del Rup, affidamenti sotto la soglia comunitaria, offerta economicamente più vantaggiosa, commissari di gara, servizi di ingegneria e architettura. Fanno parte del primo pacchetto di sette linee guida licenziate all'Anac in attuazione del Codice. Altri due testi (direzione lavori e direzione dell'esecuzione di servizi e forniture) dovranno seguire una strada diversa per arrivare all'approvazione: un decreto del ministero delle Infrastrutture, attualmente in fase di approvazione. Prima di pubblicare in via definitiva questi cinque documenti, anche se il Dlgs n. 50 del 2016 non lo imponeva, l'Authority ha scelto di passare dal Consiglio di Stato e dalle commissioni parlamentari.

Giovedì scorso, allora, la commissione Ambiente della Camera e la commissione Lavori pubblici del Senato si sono riunite per decidere come comportarsi. A spiegare cosa è venuto fuori dall'incontro è l'onorevole Raffaella Mariani (Pd), relatrice della riforma appalti a Montecitorio: «Giovedì c'è stato un ufficio di presidenza nel quale abbiamo raccolto un po' di osservazioni sulle linee guida. Il primo punto da evidenziare è che c'è stato un grande apprezzamento per la correttezza istituzionale dell'Anac, che non era tenuta a chiamarci in causa ma che ha dimostrato di tenere in grande considerazione il nostro ruolo».

Per non abusare di questa cortesia, allora, le commissioni agiranno in tempi rapidi. «Invieremo in settimana – dice ancora Mariani – una lettera firmata dai due presidenti di commissione, nella quale ringrazieremo l'Autorità e daremo qualche indicazione sui passaggi che, secondo noi, possono essere integrati».

Insomma, il Parlamento non può entrare nel campo d'azione di un'Authority indipendente. Per questo, darà qualche suggerimento, senza abusare della cortesia ricevuta. Nel verbale, che sarà materialmente redatto nelle prossime ore, ci saranno soprattutto tre indicazioni.

## I SUGGERIMENTI DI MODIFICA

La prima riguarda i **bandi tipo**. «Nelle ultime settimane – dice Mariani – abbiamo ricevuto segnalazioni di molte stazioni appaltanti, preoccupate dalla grande discrezionalità prevista dal Codice. Pensiamo che l'utilizzo di bandi tipo possa essere una soluzione a molti di questi problemi». Sul punto le Camere chiederanno un'accelerazione all'Autorità.

La seconda questione riguarda l'**offerta economicamente più vantaggiosa**. «Dall'analisi di alcune segnalazioni ricevute, pensiamo serva un richiamo forte a evitare che in qualche caso riemerge il criterio del prezzo più basso, in maniera strisciante. L'offerta deve essere sempre strutturata in modo tale da far risaltare con forza gli aspetti qualitativi».

Infine, sarà affrontato il **tema dei Rup**. «Pensiamo – conclude l'onorevole – che si debba tenere conto anche della realtà dei Comuni nei quali ci sono responsabili che hanno titoli di studio inferiori alla laurea, ma che mandano da anni avanti gli uffici, grazie all'esperienza maturata sul campo. Non bisogna fare piazza pulita, bloccando il sistema, ma bisogna valorizzare queste professionalità».

## Mercato della progettazione, nessun effetto dal Codice appalti: secondo semestre boom

Giuseppe Latour

I bandi per i servizi di ingegneria e architettura non hanno risentito dell'entrata in vigore del nuovo Codice appalti, lo scorso 19 aprile. È questa la sentenza che arriva dall'analisi del Centro studi del Cni (ordine nazionale degli ingegneri) sulle procedure attivate nel secondo trimestre del 2016: nonostante qualche problema legato alla messa a regime delle nuove regole (divieto di appalto integrato in testa), il mercato si è dimostrato decisamente vivace. Gli importi unicamente destinati ai servizi di ingegneria, escludendo la parte dedicata all'esecuzione, sono più che raddoppiati.

Resta, invece, anche con il nuovo Codice, un grande problema sulla modalità di determinazione degli importi da porre a base di gara: oltre la metà dei bandi non ha usato le tabelle del Dm n. 143 del 2013.

Nel dettaglio, i numeri del Cni descrivono il secondo trimestre consecutivo con segnali di ripresa per le gare per l'affidamento di servizi di architettura e ingegneria in Italia. La fase espansiva emersa dall'analisi degli importi destinati a questi servizi nei primi tre mesi dell'anno (+56,2% rispetto al primo trimestre del 2015) viene confermata, ed anzi consolidata, anche nel secondo trimestre 2016: gli importi a base d'asta (compresi dunque anche quelli per l'esecuzione) sfiorano i 3 miliardi e mezzo di euro (più del doppio di quanto rilevato nel secondo trimestre 2015) e gli importi destinati unicamente ai servizi di ingegneria (escludendo dunque gli importi per le opere) sono più che raddoppiati, facendo registrare un incremento pari a circa il 129%.

Il tutto in un contesto in rapida evoluzione normativa, dal momento che il 19 aprile 2016 è entrato in vigore il nuovo Codice appalti che, tra le altre cose, ha vietato l'utilizzo dell'appalto integrato. Nel periodo in esame sono stati pubblicati, comunque, 198 bandi che prevedevano anche l'esecuzione dei lavori. "Si tratta – spiegano dal Centro studi - per lo più di gare in project financing, concessione o altre forme ammesse dalla nuova normativa ma, in qualche caso, l'indizione della gara non appare del tutto legittima".

Tornando ai dati del secondo trimestre 2016 e restringendo l'osservazione agli importi destinati unicamente ai servizi di ingegneria tipici (escludendo dunque gli importi per l'esecuzione delle opere, le gare Ict e i bandi per consulenze varie), sono stati messi a base di gara circa 248 milioni di euro, quasi 150 in più rispetto allo stesso periodo del 2015.

L'incremento è dovuto principalmente alla pubblicazione di alcune gare di particolare importanza per la progettazione e la realizzazione di opere in concessione. Ma anche limitando l'universo ai soli bandi senza esecuzione dei lavori, i segnali sono estremamente incoraggianti, dal momento che si

rileva, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, un incremento degli importi di circa 5 milioni di euro.

Dal punto di vista territoriale Liguria, Lombardia e Veneto si distinguono, nel secondo trimestre 2016, per l'entità delle gare promosse, tanto da concentrare oltre la metà degli importi posti a base d'asta per i servizi di ingegneria e architettura. Infine, il Cni dedica un passaggio alle modalità di calcolo dei corrispettivi in base alla legge, infatti, questi dovrebbero essere ricavati guardando alle tabelle del Dm n. 143 del 2013. "La situazione – spiegano dal Centro studi - resta ben lontana dalla normalizzazione". Oltre la metà dei bandi, infatti, non ha indicato il criterio utilizzato per la determinazione dei corrispettivi o, per una quota assai ridotta, ha utilizzato altre procedure, talvolta illegittime.

## Anas #bastabuche, altri cinque accordi quadro per 295 milioni, il ribasso vale 70 punti

Alessandro Arona

L'Anas ha mandato in gara (si vedano i bandi qui allegati) la seconda fase dell'operazione #bastabuche, gli accordi quadro per la manutenzione straordinaria programmata pluriennale delle strade e autostrade nazionali di competenza della società pubblica. Sulla Gazzetta Ufficiale n. 87 datata 29 luglio troviamo cinque bandi per un valore complessivo di 295 milioni di euro, suddivisi in aree territoriali. Nord, Centro e Sud, ciascuno da 80 milioni, Sicilia da 40 milioni e Sardegna da 15 milioni.

Il nuovo sistema adottato dall'Anas, al posto della frammentazione degli incarichi di manutenzione in mini-bandi sotto il milione di euro, punta ad affidare a una sola impresa, per tre anni in questa seconda tranche di bandi, tutto il "servizio", fissando prezzi standard e poi chiamando all'intervento in tempi rapidi quando necessario, secondo i prezzi a misura usciti dalla gara. Gli importi indicati sono infatti un "massimo" non vincolante.

**La prima fase era partita nel dicembre scorso, con 53 gare per 300 milioni, già quasi tutte aggiudicate**

La differenza è che questi ulteriori cinque bandi vengono dopo l'entrata in vigore del **nuovo Codice appalti, il Dlgs 18 aprile 2016, n. 50**.

La principale differenza è che ora è vietato il criterio del massimo ribasso sopra un milione di euro, e fin dall'inizio l'Anas aveva ammesso che non sarebbe stato facile stabilire criteri di **devalutazione qualitativa delle offerte** per gare come queste, dove l'appalto è a misura e in sostanza si fanno offerte su un tariffario di manutenzione. L'Anas se l'è cavata così: **il ribasso sul prezzo vale 70 punti su 100**, la componente qualitativa solo 30 (con sotto-criteri e ponderazioni che saranno indicati nella lettera di invito). Lo sconto sul prezzo resterà dunque l'elemento chiave per vincere la gara.

Altra differenza, rispetto alla prima ondata di dicembre di bandi del #bastabuche, è che le procedure sono ristrette (analisi dei requisiti e inviti), con un numero di imprese invitate che sarà almeno di 5 e al massimo di 10.

Circa il subappalto, i bandi indicano la possibilità massima concessa dal nuovo Codice (art. 105), fino al 30% di tutte le lavorazioni (generali e specialistiche).

Le richieste di informazioni devono pervenire al massimo entro il 5 settembre, la documentazione e la richiesta di partecipazione entro il 26 settembre

All'interno dello stesso accordo quadro, per le cinque aree territoriali, ciascun concorrente può presentare offerta per un solo lotto, per cui **di fatto le gare sono separate, e sono dunque in tutto 21, con importi tra 5 e 25 milioni di euro.**

Nello specifico, la seconda fase degli Accordi quadro #bastabuche è stata così ripartita:

**1) Area Nord, 80 milioni, sette lotti:** accordo quadro triennale per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione stradale delle tratte dell'Area Nord, suddivisa in sette lotti, per i quali, nello specifico, sono stati destinati 20 milioni al Veneto, 20 alla Lombardia, 15 al Piemonte, 10 all'Emilia Romagna, 5 alla Liguria, 5 al Friuli Venezia Giulia e 5 alla Valle d'Aosta;

**2) Area Centro, 8 milioni, sei lotti** (stesse condizioni di cui sopra): 20 milioni alla Toscana, 15 al Lazio, 15 alle Marche, 10 all'Umbria, 10 all'Abruzzo e 10 al Molise;

**3) Area Sud, 80 milioni cinque lotti:** 25 milioni Puglia, 15 Calabria, 15 Campania, 10 Basilicata e 15 all'A3 "Salerno Reggio Calabria";

**4) Regione Sicilia, 40 milioni, suddiviso in due lotti,** 25 milioni per le pavimentazione sulle autostrade A19 "Palermo-Catania" e A29 "Palermo-Mazara del Vallo", l'altro di 15 mln sulla restante parte della rete dell'isola;

**5) Regione Sardegna, 15 milioni.** La gara d'appalto comprende 15 milioni di euro destinati alla manutenzione straordinaria della pavimentazione su tutte le strade statali della Sardegna, nel prossimo triennio e si aggiunge alle precedenti tre di imminente avvio, sempre comprese nell'ambito del progetto #bastabuche, del valore complessivo di 30 milioni di euro.

La prima fase del progetto #bastabuche è stata avviata da Anas a fine dicembre 2015 con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale di 53 gare d'appalto (51 di durata triennale e 2 quadriennale). L'oggetto riguardava l'affidamento, in regime di accordo quadro, della manutenzione della rete stradale e autostradale per un valore di circa 300 milioni di euro. Di queste 53 gare, 50 sono già state contrattualizzate per 250 milioni di euro complessivi, 2 sono in fase di aggiudicazione definitiva per 42 milioni di euro complessivi, una in fase di aggiudicazione provvisoria per 5 milioni di euro. Nell'ambito dell'iniziativa di durata triennale, in questo primo semestre, sono già in corso 82 interventi per un investimento complessivo di 130 milioni di euro, mentre altri 46 - per un valore 70 milioni di euro - sono di imminente consegna.

**Spending.** Dalla manutenzione alla pulizia e alla vigilanza, blocco automatico per gli iter fuori regola

# Cinque soglie per gli acquisti

Dal 9 agosto al via i nuovi obblighi di centralizzazione delle procedure

**Alberto Barbiero**

Entro pochi giorni scatta per gli enti locali l'obbligo di acquisire una serie di tipologie di beni e servizi, per valori superiori a determinate soglie, facendo ricorso solo a Consip e agli altri soggetti aggregatori.

Il Dpcm del 24 dicembre 2015, che ha dato attuazione all'articolo 9, comma 3 della legge 89/2014 individuando le categorie di beni e servizi per le quali è necessario rivolgersi alle macro-centrali di committenza nazionale e regionali, diventa efficace per le amministrazioni locali (ma anche per altri soggetti, come le Camere di commercio) a partire dal 9 agosto: da quella data per tutte le acquisizioni rientranti nella classificazione e superiori per valore alle soglie rispettivamente indicate, le amministrazioni devono rivolgersi ai soggetti aggregatori.

L'ambito soggettivo di applicazione del decreto è piuttosto ampio, perché la disposizione legislativa di riferimento lo estende a tutti gli enti locali nella classificazione del Tuel, ma

anche alle loro associazioni e ai consorzi, tanto da risultare comprensivo anche delle aziende speciali che abbiano assunto forma consortile.

Il Dpcm individua cinque categorie con differenti soglie, al di sopra delle quali scatta l'obbligo di approvvigionamento mediante i soggetti aggregatori.

Per la guardiania e la vigilanza armata la soglia è correlata a quella per l'affidamento diretto, quindi stabilita in 40mila euro, mentre per i servizi di facility management, di manutenzione (immobili e impianti) e di pulizia (immobili) il limite oltre il quale scatta il ricorso a Consip e agli altri aggregatori è la soglia comunitaria standard per beni e servizi, di 209mila euro.

Gli enti devono effettuare una verifica accurata dei loro fabbisogni per questi servizi (collegandola anche alla programmazione degli acquisti prevista dall'articolo 21 del nuovo Codice dei contratti pubblici), dovendo considerare che le soglie-limite sono da intendersi come importo

massimo annuo, a base d'asta, negoziabile autonomamente per ciascuna categoria merceologica da parte delle singole amministrazioni.

Il valore, pertanto, deve essere calcolato su base annuale e con riferimento all'intera amministrazione, sommando i fabbisogni dei vari centri di costo: ad esempio, in un Comune di medie dimensioni, articolato in quattro settori, il valore dei servizi di pulizia deve essere calcolato sommando le esigenze delle singole unità organizzative.

Il frazionamento artificioso comporta la violazione dell'obbligo, e rispetto a questo profilo è necessario considerare che proprio rispetto ad alcune di queste tipologie di servizi (pulizie e manutenzione, in particolare) le amministrazioni, in caso di fabbisogno superiore alla soglia-limite, devono ricondurre tutto il valore all'approvvigionamento presso il soggetto aggregatore, non avendo più margine per scorporarne una parte da ricondurre alle procedure riservate alle cooperative

sociali di tipo B.

Qualora l'ente decidesse di forzare e di avviare una gara per una delle tipologie di servizi compresi nel Dpcm per un valore superiore alla soglia-limite corrispondente, non potrebbe portare avanti la procedura, in quanto l'Anac non rilascia il codice identificativo gara alle stazioni appaltanti che non ricorrono ai soggetti aggregatori in presenza dell'obbligo.

L'elenco delle iniziative poste in essere dai soggetti aggregatori è reso disponibile sul portale [acquistinretepa.it](http://acquistinretepa.it) e consente agli enti di verificare se tra queste vi sono convenzioni o altri strumenti, ma anche di rilevare se le tipologie di servizi sono rese disponibili in forma aggregata o in forma singola.

Per poter meglio identificare i parametri configurativi del facility management e della manutenzione, gli enti possono confrontare i loro fabbisogni con le prestazioni e le caratteristiche essenziali di queste attività definite dal decreto del ministero dell'Economia del 21 giugno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PLATEA AMPIA

Oltre agli enti locali i vincoli riguardano associazioni, consorzi, aziende speciali e Camere di commercio





## *Appalti, oneri di sicurezza condizione per partecipare*

La mancata indicazione degli oneri di sicurezza interni in un'offerta di una concorrente è legittimo motivo d'esclusione in quanto espressamente richiesto dalla legge. La mancata indicazione può essere oggetto di soccorso istruttorio, in quanto relativo ad un profilo dell'offerta economica che, come noto, non può in alcun modo essere integrata.

È questo l'importante principio stabilito dal Tar Salerno, I sezione, nella recente sentenza del 6 luglio 2016 n. 1804 con la quale è stato chiarito un punto di potenziale contrasto tra la vecchia disciplina in materia di appalti e il codice recentemente entrato in vigore.

A fare chiarezza, secondo i giudici di Salerno, è l'art. 95, comma 10° che recita: «Nell'offerta economica l'operatore deve indicare i propri costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Il nuovo d.lgs n. 50/2016 pone fine all'annosa questione relativa all'obbligo d'indicazione degli oneri di sicurezza interni o aziendali da parte di un concorrente, che tanto ha occupato la giurisprudenza in vigenza del precedente Codice (d.lgs n. 163/2006).

Come noto in passato, stante la distinzione fra oneri da interferenza (espressamente relativi a quello specifico appalto e obbligatoriamente da indicarsi da parte della p.a. appaltante in lex specialis) e oneri di sicurezza interni o aziendali (tipici di ogni azienda in quanto legati al costo che ciascuna sostiene per il rispetto della normativa sulla sicurezza) questi ultimi, nel d.lgs n. 163/2006, erano previsti solo all'art. 87, comma 4° (relativamente alla verifica di anomalia delle offerte) nonché, letteralmente, richiesti esclusivamente per gli appalti di forniture di beni e servizi.

Da tale formulazione legislativa ne era scaturito un contenzioso che aveva portato, solo nel 2015, ad un rilevante numero di pronunce dello stesso Consiglio di Stato fino a giungere alle due pronunce dell'Adunanza plenaria (20/3/2015 n. 3 e 2/1/2015, n. 9) a dimostrazione della difficoltà interpretativa di una normativa così mal scritta. A fare chiarezza si diceva, secondo il Tar Salerno, vi è ora l'art. 95, comma 10°.

—© Riproduzione riservata—



Codice abbonamento: 057385

Breve ricognizione giurisprudenziale, a partire da una sentenza del Tar Campania

# Edilizia, opere più convenienti

## Niente oneri sull'impresa per lavori soggetti a Scia o Cila

Pagina a cura  
DI DARIO FERRARA

**S**i ai lavori senza gli oneri di costruzione. Il comune deve essere condannato a restituire le somme versate dal privato per i lavori laddove le opere edilizie realizzate risultano soggette a semplice Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) o Cila (Comunicazione inizio lavori asseverata) e dunque non implicano un incremento del carico urbanistico: a ottenere la rifusione del denaro è la società che gestisce il centro commerciale, tenuta a effettuare di continuo lavori di allestimento nei punti vendita che dà in affitto, con abbattimento di tramezzi e rifacimento di pavimenti secondo le esigenze del commerciante che subentra nella locazione. È quanto emerge dalla sentenza 1769/16, pubblicata dall'ottava sezione del Tar Campania.

Secondo l'amministrazione locale gli interventi eseguiti sono di vera e propria ristrutturazione: nei negozi del mall di provincia si rifanno bagni e controsoffitti e si costruiscono vere e proprie pareti, per quanto di cartongesso. Ma anche a voler aderire alla tesi del comune le opere realizzate non richiedono comunque il permesso di costruire o la Dia sostitutiva: manca infatti l'incremento per il volume complessivo degli immobili,

oltre che della destinazione d'uso o della sagoma. E il principio vale sempre quando l'organismo edilizio ottenuto alla fine dei lavori non è almeno in parte diverso dal precedente: il che accade laddove ci si limita a rifare pavimenti e controsoffitti o ad adeguare il bagno oppure gli impianti idraulici ed elettrici.

In ogni caso, secondo i giudici, nella specie i lavori risultano comunque assimilabili a interventi di manutenzione straordinaria. E senza cambio di destinazione d'uso non si può scaricare sul privato i costi sociali degli oneri di urbanizzazione visto che manca la trasformazione di cui avvantaggiarsi. Anche per le opere di ristrutturazione edilizia, soggette al regime del permesso di costruire, il pagamento degli oneri concessori è dovuto soltanto nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico. Insomma: all'ente locale non resta che pagare le spese di giudizio.

Gli oneri di urbanizzazione costituiscono da sempre un problema per l'ufficio tecnico del comune. Ecco alcuni precedenti giurisprudenziali.

**Onere di motivazione.** Per l'amministrazione scatta lo stop quando non sa spiegare come è arrivata, per esempio, a determinare la somma chiesta alla spa che intende ristrutturare l'immobile con cambio di destinazione

a industriale a commerciale. È quanto emerge dalla sentenza 1498/16, pubblicata dalla seconda sezione del Tar Calabria.

Il ricorso della società che intende riconvertire lo stabilimento è accolto rispetto alla carenza di motivazione del provvedimento adottato dall'amministrazione locale; un'omissione che peraltro continua anche in corso di causa: anche dopo la richiesta ad hoc del collegio l'ente locale non riesce infatti a motivare la sua istruttoria e, dunque, a rendere ragione del motivo per cui ha adottato la sua tabella A per addebitare gli oneri di urbanizzazione all'impresa che procede alla ristrutturazione.

L'azienda è costretta a ricorrere al giudice perché non ha contezza del procedimento seguito dal punto di vista tecnico, istruttorio e contabile. E invece nel processo amministrativo

incombe sull'ente l'onere di leale e fattiva collaborazione all'attività istruttoria disposta dal giudice; risultato: il comportamento processuale del comune che invece si sottrae all'obbligo e omette in modo ingiustificato di ottemperare alle ordinanze istruttorie è valutabile dal giudice ai fini dell'articolo 116 Cpc, secondo un principio oggi riconosciuto dall'articolo 64, comma 4, Cpa. Spese di giudizio compensate per la peculiarità della questione.

**Attività prevalente.** I precedenti di giurisprudenza consentono di affermare che i conteggi devono essere precisi.

Dopo i lavori al capanno, per esempio, il comune rimborsa alla concessionaria

auto il costo di costruzione per la superficie relativa all'officina: l'attività artigianale, infatti, paga solo gli oneri di urbanizzazione, mentre l'amministrazione locale non spiega perché di fronte a strutture separate si dovrebbe applicare il criterio dell'attività prevalente né dove starebbe l'accessorietà di meccanici ed elettrauto rispetto alla vendita delle macchine. È quanto emerge dalla sentenza 589/15, pubblicata dalla seconda sezione del Tar Veneto.

Da una parte la concessionaria, dall'altra l'officina, il gommista e l'autolavaggio che servono anche marche di auto diverse dalle case produttrici trattate dallo showroom. La società ha pagato 366 mila euro di oneri di costruzione ma ora ne ottiene indietro 244 mila più interessi, senza rivalutazione. Decisive la Dia-Scia e le planimetrie depositate in giudizio: la vendita di auto risulta separata dalla riparazione e ricorrere al criterio della prevalenza come fa il comune rischia di sottovalutare l'attività commerciale cui è dedicata una superficie più modesta di quella artigianale.

Nessun dubbio che l'officina lavori a pieno ritmo sotto l'insegna «meccanico elettrauto gommista»: lo testimoniano i consistenti obiettivi di vendita nei pezzi di ricambio fissati nei contratti e la certificazione Inps relativa all'industria meccanica. Insomma: il conteggio degli oneri edilizi deve essere compiuto in maniera distinta rispetto ai diversi utilizzi del fabbricato. Spese compensate per metà data la novità della questione.

—© Riproduzione riservata—

## Bonifiche da amianto, Galletti firma il Dm per assegnare 17,5 milioni alle progettazioni

Giuseppe Latour

Via al fondo progettazione per le bonifiche da amianto negli edifici pubblici. È quanto prevede un decreto appena firmato dal ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti, che fissa i criteri per l'assegnazione di risorse pari a 17,5 milioni di euro tra il 2016 e il 2018. Saranno dedicate a fabbricati nei quali sono necessari interventi di rimozione e smaltimento dell'amianto e del cemento-amianto presente in coperture e manufatti, con assegnazione prioritaria alle scuole. Il bando servirà, di fatto, a finanziare le gare per completare gli elaborati nelle mani delle pubbliche amministrazioni. E, per come è strutturato, pagherà progettazioni di piccolo taglio: l'importo massimo, infatti, non potrà superare i 500mila euro.

«Questo fondo - spiega il ministro dell'Ambiente Gian Luca Galletti - è una grande opportunità per liberare dall'amianto tante strutture pubbliche e insieme per attivare il sistema delle imprese che opera in questo settore. La battaglia contro l'amianto è lunga: la nostra risposta sono nuove risorse, più progettualità, la trasparenza su un pericolo spesso nascosto e dunque ancor più pericoloso per le persone. Per questo, proprio negli edifici più sensibili come le scuole abbiamo voluto investire e dare un primo concreto segnale insieme all'Unita di missione edilizia scolastica per avere una mappatura chiara».

Nello specifico il decreto assegna 5,536 milioni di euro per il 2016 e 6,018 milioni per ciascuno degli anni 2017 e 2018. I contributi saranno concessi in proporzione tra il 50 e il 100% del costo, al netto dell'Iva a "soggetti pubblici che intendono effettuare" interventi di rimozione. I progetti dovranno avere un costo complessivo non inferiore ai 10mila euro e non superiore ai 500mila euro.

Non potranno essere oggetto di finanziamento interventi di ripristino, spese di acquisto di mezzi e materiali, opere realizzate prima della pubblicazione del bando. Nel decreto non sono previsti termini; si andrà avanti fino a esaurimento del plafond.

Sarà il ministero dell'Ambiente a stilare una graduatoria su base annuale delle richieste ammesse al contributo con la relativa percentuale di ammissione, secondo criteri di priorità. Tra questi, costituisce titolo preferenziale la collocazione in un raggio non superiore a cento metri da asili, scuole, parchi giochi, strutture di accoglienza, ospedali e impianti sportivi.

Altri criteri sono la presenza di un progetto definitivo o cantierabile nel giro di mesi, l'esistenza di una segnalazione da parte degli enti di controllo sanitario o di tutela ambientale sulla presenza di amianto, la collocazione in un sito d'interesse nazionale o la presenza nella mappatura dell'amianto.

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione tecnica, dalla documentazione che attesti la presenza di materiali contenenti amianto, da un computo metrico dettagliato dei costi di bonifica e da un quadro economico riepilogativo.

L'ultima parte del provvedimento è dedicata alle revoche dei finanziamenti. I contributi potranno essere tagliati nel caso in cui la rendicontazione risulti "assente, carente o inesatta", in caso di mancata, incompleta o inesatta dichiarazione dei dati richiesti, in caso di reiterata ed ingiustificata "tardività nell'esecuzione e realizzazione dei progetti rispetto al cronoprogramma dei lavori", qualora il progetto "si discosti sostanzialmente dall'originaria previsione" o qualora "vengano distolte in qualsiasi forma dall'uso previsto le somme" erogate dal ministero.

**FISCO****Tutte le verifiche  
per applicare  
il reverse charge  
in edilizia**

Brusaterra • pagina 21

**Imposte indirette.** Le verifiche da fare per applicare correttamente le nuove regole di fatturazione introdotte dal 2015

# Reverse, contratto da scomporre

**Singole prestazioni sotto esame per l'Iva in edilizia - Salvi i lavori «complessi»**

PAGINA A CURA DI

**Michele Brusaterra**

Per applicare in modo corretto il reverse charge in edilizia può essere necessario scomporre i singoli contratti. Solo così si possono superare le difficoltà evidenziate all'indomani dell'estensione del meccanismo dell'inversione contabile Iva alle prestazioni di servizi «di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici». Un ampliamento previsto dalla legge di Stabilità del 2015 (articolo 1, comma 629, legge 190 del 2014), che, dal 1° gennaio 2015, ha introdotto la lettera a-ter) all'articolo 17, comma 6, del Dpr 633/72. A creare problemi agli operatori è stata soprattutto l'individuazione delle prestazioni di «completamento» degli edifici.

**Doppia verifica**

In base alle istruzioni fornite dall'agenzia delle Entrate, attraverso le circolari 14/E e 37/E del 2015, occorre fare due verifiche per applicare correttamente il reverse charge: la prima riguarda l'even-

tuale scomposizione dell'intervento realizzato dal prestatore; la seconda riguarda la corretta individuazione delle singole prestazioni svolte, attraverso l'identificazione del corrispondente codice Ateco 2007.

Con la circolare 14/E del 2015, l'Agenzia ha individuato tutti i codici attività che rientrano nell'ambito di applicazione dell'inversione contabile, indicando il preciso codice Ateco 2007. Per quanto riguarda, per esempio, le opere di installazione di impianti relativi a edifici, tra i servizi coinvolti dal reverse charge ci sono quelli che rientrano nel codice 43.21.01 - Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione) e quelli che rientrano nel codice 43.21.02 - Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione).

Per le prestazioni previste dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter), del Dpr 633/72, il sistema dell'inversione contabile si applica prescindere sia dal rapporto contrattuale stipulato tra le parti sia dalla tipologia di attività esercita-

ta. Per queste fattispecie, occorre individuare le singole prestazioni che rientrano in un contratto complesso.

**Le singole prestazioni**

Se viene stipulato, per esempio, un contratto per la manutenzione straordinaria di un edificio, non esistono una specifica attività e un corrispondente codice Ateco che individua la "manutenzione straordinaria". L'intervento, infatti, è costituito da una serie di "sotto-prestazioni" che vanno individuate per applicare correttamente il reverse charge, perché «attesa la finalità antifrode, costituisce la regola prioritaria», come ha chiarito l'Agenzia.

Quindi, nel caso della manutenzione ordinaria o straordinaria di un edificio, è necessario individuare le singole opere di cui si compone l'intervento. Ad esempio: manutenzione di impianto elettrico, sostituzione di infissi, fornitura e posa in opera di nuovi rivestimenti per pavimenti. Una volta fatta la scomposizione, si devono individuare le prestazioni oggetto di inversione contabile,

facendo riferimento a quanto indicato nella circolare 14/E del 2015, e quelle che invece seguono le regole ordinarie.

Se la scomposizione è problematica per la presenza di un contratto unico di appalto, non si applica l'inversione contabile ma l'Iva si determina con le regole ordinarie anche se le prestazioni, individualmente, avrebbero dovuto seguire il reverse charge.

La complessità del contratto è riconosciuta non solo nel caso di un contratto unico di appalto che ha per oggetto la costruzione di un edificio, o interventi di restauro e di risanamento conservativo, ma anche nell'ipotesi di un contratto unico di appalto, che comprende prestazioni soggette a reverse charge, avente a oggetto «interventi edilizi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari di cui alla lettera b) dell'articolo 3, comma 1, del Dpr 380 del 2001». Questi interventi, dopo le modifiche introdotte all'articolo 3 del Dpr 380 dal decreto legge 133/2014, sono stati fatti rientrare tra le manutenzioni straordinarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Iva «variabile»**

Come e quando si applica il regime del reverse charge in edilizia



**Edificio**

● È un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono il volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno. Il termine può riferirsi a un intero edificio o a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se stanti.

Prestatore	Committente	Tipo di prestazione	Regime Iva applicabile
Qualunque	Soggetto passivo Iva	Servizi di pulizia di beni immobili	Reverse charge
Qualunque	Soggetto passivo Iva	Servizi di demolizione	Reverse charge
Qualunque	Soggetto passivo Iva	Servizi di installazione di impianti	Reverse charge
Qualunque	Soggetto passivo Iva	Servizi di completamento relativi a edifici	Reverse charge
Qualunque	Soggetto passivo Iva	Servizi indicati in precedenza e altri servizi inseriti in contratti complessi e non facilmente scomponibili	Regime Iva ordinario
Qualunque	Soggetto non passivo Iva	Tutti i servizi sopra indicati	Regime Iva ordinario
Subappaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Appaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Servizi (diversi da quelli previsti dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter, Dpr 633/72), compresa la prestazione di manodopera, resi nel settore edile	Reverse charge
Subappaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Subappaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Servizi (diversi da quelli previsti dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter, Dpr 633/72), compresa la prestazione di manodopera, resi nel settore edile	Reverse charge
Subappaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Costruttore o soggetto che effettua lavori di recupero	Servizi (diversi da quelli previsti dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter, Dpr 633/72), compresa la prestazione di manodopera, resi nel settore edile	Regime Iva ordinario
Subappaltatore che svolge attività prevista dalla sezione F della classificazione Ateco 2007	Soggetto non passivo Iva	Servizi (diversi da quelli previsti dall'articolo 17, comma 6, lettera a-ter, Dpr 633/72), compresa la prestazione di manodopera, resi nel settore edile	Regime Iva ordinario

**L'intreccio.** Le disposizioni da rispettare

# Serve un controllo in due tempi per il subappalto

■ Per applicare correttamente il meccanismo dell'inversione contabile Iva, è necessario fare attenzione agli intrecci tra due disposizioni: quella contenuta nella lettera a) e quella contenuta nella lettera a-ter) dell'articolo 17, comma 6, del Dpr 633/72.

Il reverse charge si applica, in primo luogo, a tutte le prestazioni di servizi di pulizia, demolizione, installazione di impianti e completamento relative a edifici - elencati nella lettera a-ter) -, a prescindere dal fatto che siano rese nel settore edile e a prescindere dal tipo di contraenti (subappaltatore, appaltatore principale o contraente generale). Inoltre, in base alla lettera a), l'inversione contabile si applica alle prestazioni rese nel settore edile, ma solo per alcuni tipi di contraenti: la prestazione deve essere resa da un subappaltatore nei confronti dell'impresa appaltatrice che si occupa della costruzione o della ristrutturazione di un immobile o di un altro subappaltatore.

Pertanto, mentre per applicare la lettera a-ter) occorre considerare solo il tipo di prestazione effettuata, per applicare la lettera a) bisogna badare, intanto, che il prestatore sia un subappaltatore che svolge (come ha precisato la circolare 37/E del 2006 dell'agenzia delle Entrate), «anche se in via non esclusiva o prevalente, attività identificate dalla sezione F della classificazione delle attività economiche Ateco».

La sezione F, rubricata semplicemente «costruzioni», comprende i lavori generali di costruzione, i lavori speciali di costruzione per edifici e opere di ingegneria civile, i lavori di completamento di un fabbrica-

to nonché i lavori di installazione in esso dei servizi. Sono inoltre inclusi, come ha chiarito sempre la circolare 37/E/2006, i nuovi lavori, le riparazioni, i rinnovi e restauri, le aggiunte e le alterazioni, la costruzione di edifici e strutture prefabbricate in cantiere e anche le costruzioni temporanee.

Pertanto, se ci si trova di fronte a un contratto complesso contenente anche prestazioni che in base alla lettera a-ter) andrebbero assoggettate a reverse charge ma che - proprio per effetto della complessità contrattuale - ricadono nelle ordinarie regole Iva, va fatta

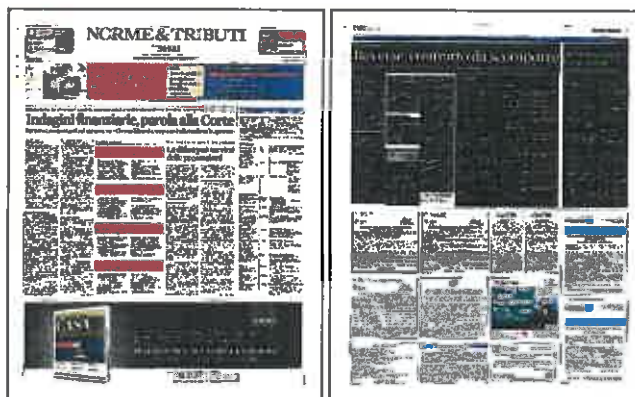
## L'INDICAZIONE

Occorre accertarsi che venga svolta una delle attività elencate nella sezione F della classificazione Ateco

una seconda riflessione. Cioè si deve verificare che non si tratti di rapporti di subappalto fra subappaltatori o fra subappaltatore e appaltatore: se la risposta è positiva, il meccanismo dell'inversione contabile va applicato se le parti contraenti svolgono una delle attività indicate nella sezione F della classificazione Ateco.

Inoltre, per l'agenzia delle Entrate, il reverse charge si applica ai rapporti tra subappaltatori o tra subappaltatori e appaltatore nel settore dell'edilizia non solo se il contratto è riconducibile alla tipologia dell'appalto, ma anche se si tratta di un contratto di prestazione d'opera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Compravendite e affitti

## Un set di sconti sull'acquisto della casa

**La Stabilità 2016  
aggiorna le regole  
per i rogiti  
ad aliquota ridotta**

PAGINE A CURA DI  
**Angelo Busani**

**S**conto fiscale per chi acquista la prima casa. Infatti, al ricorrere di determinati presupposti, la tassazione del contratto di acquisto di una abitazione viene diminuita rispetto a quella ordinariamente applicabile. È questa la cosiddetta "agevolazione per l'acquisto della prima casa" la quale consiste, a seconda dei casi:

a) nel caso di un contratto imponibile a Iva, nell'abbattimento dell'aliquota dal 10 al 4 per cento;

b) nel caso di un contratto soggetto a imposta proporzionale di registro, nell'abbattimento dell'aliquota dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing).

Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che:

- il venditore sia un soggetto "privato", cioè un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che:

- il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. A quest'ultimo riguardo, oc-

corre precisare che:

a) è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che:

- sia effettuata nel periodo in cui l'immobile è in corso di costruzione o di ristrutturazione; oppure che:

- abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni;

b) è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni, ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;

c) non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;

d) non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione dall'imposta) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla c) (è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata).

Occorre poi notare che, mentre nelle vendite imponibili a

Iva, l'aliquota Iva (quella del 4%, se si tratta di acquisto della "prima casa") si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione "prima casa", l'aliquota del 2% si applica non al prezzo pattuito, ma al valore catastale (risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5). Il risultato pratico è che, a parità di prezzo d'acquisto, la tassazione con l'imposta di registro è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva.

Per ottenere l'agevolazione "prima casa" (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione nonché per l'acquisto di quote di comproprietà) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

a) oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, che sono quelle in cui sono comprese le abitazioni di maggior pregio (nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici);

b) la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata:

- nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del ro-

gito d'acquisto); oppure:

- nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; oppure:

- nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro; oppure:

- in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;

c) nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa", ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Le condizioni

#### Il beneficio fiscale

Per i contratti soggetti a Iva l'aliquota passa dal 10 al 4 per cento. Nel caso, invece, di un contratto assoggettato a imposta proporzionale di

registro, l'aliquota scende dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato tramite di un contratto di leasing). Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che o il venditore sia un soggetto "privato" o che il venditore, pur

essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. Ma è sempre soggetta a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) effettuata entro 5 anni dal termine dei lavori



## IL BONUS «PRIMA CASA»

# Non perde il beneficio chi vende il vecchio immobile entro l'anno

**L'**agevolazione per l'acquisto della "prima casa" (articolo 1, comma 55, legge di Stabilità 2016) 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 alienata entro un anno dal nuovo acquisto. Il beneficio fiscale, invece, non spetta 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 se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

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".

Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

a) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque collocata, 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;

b) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune 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;

c) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa",

### Cosa cambia

#### 2015

**Il regime fino al 31 dicembre**  
 Fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" chi fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune o, comunque, di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa"

#### 2016

**Il regime dal 1° gennaio**  
 Se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione 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

ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, 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;

d) 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.

Occorre infine ricordare che la legge concede un notevole beneficio fiscale (il credito d'imposta) a favore di chi compra un'ulteriore "prima casa" dopo aver comprato in passato un'altra "prima casa", a condizione che quest'ultima sia alienata, rispetto al nuovo acquisto, o entro l'anno precedente o entro l'anno successivo. Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate quando venne comprata la casa poi venduta, ma in misura non eccedente l'imposta da pagare per il nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'AGEVOLAZIONE PER CHI COMPRA

# Deduzione Irpef al 20% del costo solo se l'affitto dura otto anni

**B**onus Irpef (pari al 20% del prezzo di acquisto) per chi compra una casa per concederla in affitto. Ex articolo 21, Dl 133/2014 sblocca-Italia, viene infatti concessa all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (che sia effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

- fossero invendute alla data del 12 novembre 2014;
  - conseguano il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso.
- Per unità immobiliari "invendute" si intendono le

abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite o quelle per le quali, sempre al 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato; nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione, quali la stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento. Deve inoltre trattarsi di unità immobiliari:

- a) destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone);
- b) non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) non ubicate in zone agricole;
- d) con prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

Il 20% di deduzione può essere calcolato: sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro

### La modalità

#### Come opera la deduzione

La deduzione dall'Irpef del 20% del costo di acquisto può essere calcolato sulla parte del prezzo entro i 300mila euro (Iva compresa) ma anche sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione. La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo.

L'agevolazione scatta per le unità immobiliari: destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone); non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; non ubicate in zone agricole; con prestazioni energetiche certificate in classe A o B

(Iva compresa) nonché sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione. La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese. Essa spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di comproprietà a ciascun comproprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota. La medesima deduzione fin qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per contratti d'appalto stipulati al fine della costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (le unità immobiliari e devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2017, per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data del 12 novembre 2014).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'ALTERNATIVA AL MUTUO

# Con il nuovo leasing abitativo detrazione massima agli under 35

**P**er favorire la vendita di abitazioni, la legge di Stabilità 2016 ha dotato di particolari agevolazioni fiscali il contratto di leasing che abbia a oggetto una abitazione, al fine di renderlo uno strumento concorrenziale rispetto al tradizionale mutuo ipotecario.

Il leasing abitativo è il contratto con il quale il soggetto concedente (e cioè, necessariamente, una banca o altro intermediario finanziario) si obbliga verso il proprio cliente:

a) ad acquistare o a far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore;

b) a mettere questo edificio a disposizione dell'utilizzatore (che lo deve destinare a propria «abitazione principale») a fronte del pagamento di un canone correlato al prezzo di acquisto (o al costo di costruzione) e alla durata del periodo di godimento del bene in parola da parte dell'utilizzatore.

L'edificio deve essere destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale e al termine del periodo di godimento da parte

dell'utilizzatore, costui ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato verso il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing.

La legge dispone che, per i periodi d'imposta dal 2016 al 2020:

- compete all'utilizzatore una **detrazione dall'Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori** (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 8mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 20mila euro), purché l'utilizzatore, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- sia di età inferiore a 35 anni;
- abbia un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;
- non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;
- compete una detrazione dall'Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (la percentuale può essere applicata

a un importo non superiore a 4mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 10mila euro) all'utilizzatore che, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, ferme le altre caratteristiche indicate, sia di età pari o superiore a 35 anni.

Inoltre, è disposto che all'acquisto della società concedente (effettuato tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020) si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrono i requisiti oggettivi e soggettivi (in capo all'utilizzatore) in base ai quali l'agevolazione sarebbe concessa se l'utilizzatore stesso ne fosse il diretto acquirente.

L'agevolazione "prima casa" per i contratti di leasing consiste nell'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5%, con un minimo di 1.000 euro (in luogo dell'aliquota del 2% ordinariamente applicabile ai contratti per i quali si applica l'agevolazione "prima casa") qualora il contratto di acquisto non sia imponibile Iva (si applicano inoltre, in tal caso, 100

euro complessivi per imposte fisse ipotecaria e catastale, mentre vi è esenzione da imposta di bollo e tasse ipotecarie). Nel caso, invece, di contratto di acquisto imponibile a Iva, l'aliquota applicabile con agevolazione "prima casa" resta ferma al 4% e non vi è previsione di un importo minimo (si applicano inoltre 910 euro complessivi per imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, imposta di bollo e tasse ipotecarie).

Quanto alle formalità da compiersi per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" (e cioè alle dichiarazioni che la legge richiede quale presupposto per la concessione del beneficio fiscale: ad esempio, la dichiarazione che l'utilizzatore non è proprietario di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), la nuova norma prescrive che l'utilizzatore renda tali dichiarazioni nel contratto di leasing e che la società concedente ne faccia menzione nel contratto di acquisto dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Le condizioni

#### Regole e limiti del contratto

L'immobile in leasing va destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale e al termine del godimento scatta il diritto di acquistarne la proprietà a fronte del pagamento di un prezzo stabilito nel contratto. Per i periodi d'imposta 2016-21020 spetta all'utilizzatore una detrazione dall'Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 8mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a

20mila euro). L'utilizzatore deve essere under 35, avere un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa

**L'APPROFONDIMENTO**

# La via del rent to buy se manca la liquidità

**U**n modo per comprare avere la disponibilità finanziaria. Anche a questo serve il rent to buy (Rtb), un contratto inquadrabile in questo schema: Tizio concede in godimento a Caio un immobile con il diritto di quest'ultimo di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati, a seconda di quanto in tal senso convenuto nel contratto, ove si può appunto stabilire quale sia la parte di canone che va a remunerare l'utilizzo del bene dato in godimento e quale sia invece quella porzione (la quale, beninteso può coincidere anche con l'intero canone) che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

Si tratta di uno schema contrattuale che cerca di rimediare alla carenza di liquidità in capo ai potenziali acquirenti di immobili e che quindi permette al soggetto venditore di "finanziare" egli stesso l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi con il mantenimento della proprietà nel periodo durante il quale il conduttore beneficia del godimento dell'immobile (e, di regola, fino a quando tutti i canoni non saranno pagati).

In altri termini, dalla stipula di questo contratto deriva che Caio può utilizzare l'immobile di Tizio per il periodo concordato e divenirne proprietario con le modalità e i tempi convenuti (ad esempio, automaticamente, con il pagamento di una certa serie canoni; oppure esercitando un'opzione di acquisto che il contratto gli conceda). Tizio e Caio possono essere un soggetto "qualsiasi": vale a dire un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile oggetto di Rtb, a sua volta, può essere di qualunque tipologia: un edificio abitativo o strumentale, un'area agricola o edificabile.

La regolamentazione dell'Rtb serve anzitutto per permetterne la trascrivibilità nei registri immobiliari, sempre che la stipula del contratto avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Da questa trascrivibilità deriva una pluralità di importanti effetti:

a) se nel periodo di durata del godimento, nel quale il concedente resta proprietario del bene concesso in Rtb, detto bene subisce degli accadimenti

pregiudizievoli per il concedente (ad esempio, l'iscrizione di una ipoteca oppure la trascrizione di un pignoramento, di un sequestro o di una domanda giudiziale), l'intervenuta trascrizione dell'Rtb fa da scudo al conduttore, il quale resta insensibile a tali eventi in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami;

b) se nel periodo di durata del godimento, il bene venga venduto dal concedente a terzi, costoro "subiscono" l'esistenza dell'Rtb, sia che tale contratto abbia una durata inferiore ai 9 anni, sia che esso abbia una durata maggiore;

c) se il soggetto concedente si renda inadempiente e sorga un diritto del conduttore alla restituzione, in tutto o in parte delle somme versate, questo credito beneficia di un privilegio speciale, nel senso che il ricavato dall'esecuzione forzata che abbia a oggetto il bene oggetto dell'Rtb deve essere prioritariamente destinato a soddisfare le ragioni del conduttore.

Occorre anche notare che, a differenza di quanto accade per la trascrizione del contratto

preliminare di compravendita immobiliare, la quale "protegge" il promissario acquirente al massimo per tre anni, l'efficacia della trascrizione dell'Rtb può durare, secondo quanto previsto nel contratto stesso, anche per un periodo maggiore, non eccedente però il decennio.

Tra l'altro, se l'Rtb ha per oggetto un'abitazione in corso di costruzione da parte di un soggetto imprenditore, vi è il divieto di stipula dell'Rtb se l'immobile è gravato da ipoteca, a meno che essa non sia frazionata e al conduttore sia accollata una quota del mutuo originariamente stipulato dall'impresa costruttrice: cosicché il conduttore viene protetto, oltre che nel caso di disavventure del concedente durante la vigenza dell'Rtb, anche nel momento della stipula del contratto, essendo appunto vietato un Rtb in presenza di un'ipoteca e quindi con ciò evitandosi che il conduttore, una volta pagati i canoni dovuti e acquisito il diritto di divenire proprietario dell'immobile, debba fronteggiare la situazione di liberare l'immobile dalla precedente ipoteca, concessa o subita dal soggetto concedente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La ripresa difficile**  
 LE PRIORITÀ DELL'ECONOMIA

**L'obiettivo**

Una proposta unitaria, anche sulle risorse necessarie, da sottoporre poi al governo

**L'incontro**

Soddisfatti i vertici sindacali  
 Presenti Camusso, Furlan e Barbagallo

# Ammortizzatori, verso proposta comune

Si lavora a intesa tra Confindustria e Cgil, Cisl, Uil - Boccia: aprire fronte su grande questione industriale

Nicoletta Picchio  
 ROMA

Prossimo appuntamento già fissato, il primo settembre, nel pomeriggio. Prosegue il dialogo tra Confindustria e Cgil, Cisl e Uil: ieri c'è stato il secondo appuntamento, dopo l'approccio iniziale di fine giugno. Ed è emerso l'orientamento comune di intervenire sulla questione industriale, definendo una proposta unitaria sugli ammortizzatori sociali, sulle risorse necessarie e le crisi in aree complesse, da sottoporre poi all'attenzione del Governo.

Si sta andando avanti con un percorso «per step», come ha detto il presidente di Confindustria, Vincenzo Boccia. «Abbiamo definito una deadline, il primo settembre ci sarà un nuovo incontro nel corso del quale dovremo arrivare ad un'idea di proposta comune sulla questione degli ammortizzatori sociali. Per poi aprire subito un confronto, in quella stessa data, sulla questione industriale e quindi sulla visione dell'industria del futuro e su come declinarla in termini di regole e di politica economica del paese», ha spiegato Boccia, al termine dell'incontro che si è tenuto nella foresteria di Confindustria in Via Veneto, a Roma, al quale ha partecipato anche il vice presidente per le relazioni industriali Maurizio Stirpe.

Sugli ammortizzatori sociali Confindustria e sindacati prenderanno in esame anche il tema degli stanziamenti: «Dovremo vedere - ha continuato il presidente di Confindustria - se ci sarà un problema di risorse. Insieme comunque sottolineeremo eventuali criticità nel sistema degli ammortizzatori sociali disegnati dal Jobs act facendo anche una proposta per non fermarci solo alle critiche. Il tutto da porre all'attenzione del governo».

Si va avanti, quindi, come nel l'ultimo periodo ha più volte ripetuto il presidente di Confindustria, partendo dai punti di convergenza del confronto che è arti-

colato su quattro temi, come è stato definito nel primo appuntamento di giugno: politiche attive del lavoro, politiche passive, rappresentanza, contrattazione.

Anche da parte dei sindacati, infatti, ci sono stati commenti positivi e soddisfatti. Un «incontro utile», ha detto la numero uno della Cgil, Susanna Camusso. «È servito per una definizione dei problemi aperti sulla gestione degli ammortizzatori sociali e sugli strumenti che mancano per governare la crisi, temi su cui abbiamo trovato un orientamento unitario che verrà tradotto in una proposta concreta a fine mese», ha confermato la Camusso. «Prosegue la positività degli incontri, abbiamo ripuntualizzato un'agenda importante: è stata una discussione seria su come governare le emergenze e dare un contributo al futuro dell'industria. A settembre definiremo un documento con indirizzi precisi su quali saranno le nostre priorità, da presentare al governo», è stato il commento di Annamaria Furlan, numero uno della Cisl, aggiungendo «a settembre si continuerà il lavoro» e rimarcando la necessità di riflettere su «come rilanciare l'industria e su che tipo di contrattazione innovativa per far crescere le imprese e il lavoro».

Di contratti si parlerà più avanti. «La mia reticenza era volontaria, non una distrazione. Sono reticente perché aspetto Federmeccanica, rispettiamo l'autorità delle categorie», ha detto Boccia rispondendo al commento fatto, uscendo, dalla Camusso: «Dobbiamo registrare una volontà di discussione - ha detto la numero uno della Cgil - ma ancora molta reticenza sul modello contrattuale».

Il presidente di Confindustria ha ribadito la posizione che sta tenendo dall'inizio del suo mandato: aspettare la chiusura di tutte le vertenze in corso prima di affrontare il tema della riforma dei contratti. La vertenza principale è quella dei metalmeccanici:

«Siamo attenti, informati sui percorsi che stanno realizzando, abbiamo l'aspettativa che si possano fare ottimi contratti. È inutile ripetere quello che sappiamo già e che stanno facendo le nostre categorie».

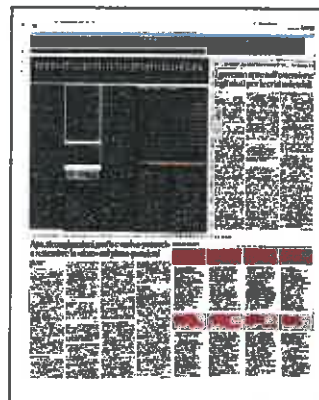
Passi avanti sui metalmeccanici? «Ce lo auguriamo, più si va avanti insieme, più si avvicina l'esigenza di fare tutti i contratti», ha risposto il segretario generale della Uil, Carmelo Barbagallo, alle domande dei giornalisti, all'uscita dall'incontro. Con la Camusso che ha commentato con una battuta: «Gli auguri non si negano a nessuno». Barbagallo, riferendosi all'incontro di ieri, ha parlato comunque di «passi avanti», sottolineando l'importanza del documento che si metterà a punto sugli ammortizzatori sociali e sulle risorse «che serviranno per evitare l'aggravarsi dei problemi nelle aree di crisi complesse».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Rappresentanza

Il Testo unico del 10 gennaio 2014, firmato da Confindustria e sindacati, sul modello del pubblico impiego introduce anche nel privato la soglia del 5% per partecipare alla contrattazione, calcolata come media tra numero degli iscritti e voti ottenuti da ciascun sindacato alle elezioni delle Rsu. Il dato degli iscritti è fornito dall'Inps, attraverso il modello Uniemens relativo alle deleghe sindacali per ciascun ambito di applicazione dei contratti nazionali.



## La Cassa integrazione guadagni

Serie storica del numero di ore autorizzate per tipologia d'intervento.  
 Anni 2007-2015 (milioni di euro)

Anni	Cigo	Cigs*	Complessivo
2007	70.653.569	113.699.795	184.353.364
2008	113.085.270	115.262.368	228.347.638
2009	576.712.785	339.685.259	916.398.044
2010	341.835.334	857.053.912	1.198.889.246
2011	229.774.941	745.714.980	975.489.921
2012	340.017.139	774.593.637	1.114.610.776
2013	356.686.000	744.922.399	1.101.608.399
2014	253.565.761	765.219.984	1.018.785.745
2015	183.823.279	498.834.136	682.657.415

(\*) Comprende Cassa Integrazione in deroga

### ITEM

#### L'agenda

Intervenire sulla questione industriale, definendo una proposta unitaria su ammortizzatori sociali, risorse necessarie e crisi in aree complesse, da sottoporre poi all'attenzione del Governo. È questo l'orientamento comune Confindustria-sindacati emerso dall'incontro di ieri tra il numero uno di viale dell'Astronomia, Vincenzo Boccia e i leader di Cgil, Cisl e Uil, Susanna Camusso, Annamaria Furlan e Carmelo Barbagallo. Il prossimo appuntamento è stato fissato il 1° settembre. Data in cui, ha sottolineato Boccia «dovremmo arrivare ad un'idea di proposta comune sulla questione degli ammortizzatori sociali». Per poi aprire subito un confronto su questione industriale e visione dell'industria del futuro «e come declinarla in termini di regole e di politica economica del paese»

#### Il metodo

Si va avanti, quindi, come ha più volte ripetuto il presidente di Confindustria, partendo dai punti di convergenza del confronto che è articolato su quattro temi, come è stato definito nel primo appuntamento di giugno: politiche attive del lavoro, politiche passive, rappresentanza, contrattazione. Positivo il commento dei sindacati che hanno parlato di «discussione seria» e «incontro utile» per una definizione «dei problemi aperti sulla gestione degli ammortizzatori sociali e sugli strumenti che mancano per governare la crisi. Di contratti si parlerà più avanti. Il presidente di Confindustria ha ribadito la posizione che sta tenendo dall'inizio del suo mandato: aspettare la chiusura di tutte le vertenze in corso prima di affrontare il tema della riforma dei contratti