

Notizie dal web n. 14/4

21 aprile 2016

30 aprile **impresarte** convegno del Gruppo Giovani ANCE Campania

con i Giovani di Confindustria Campania a Pompei registrazioni : www.impresarte.it

Rischio di aumento dell'IVA

Clausole di salvaguardia difficili da sterilizzare. È il giudizio della Corte dei conti, che nel testo dell'audizione sul Documento di economia e finanza (Def) 2016 presso le commissioni bilancio riunite di camera e senato, non mostra grande ottimismo sullo stop alle misure di messa in sicurezza dei conti che, tra Iva e accise, sarebbero al momento responsabili di maggiori entrate per oltre 15 miliardi nel 2017 e di quasi 20 sia nel 2018 sia nel 2019. I motivi di questo pessimismo sono la sostanziale incapacità delle misure di spending review di ridurre realmente i costi dello stato e l'eccessiva fumosità delle misure di lotta all'evasione citate nel Def.

La Corte osserva come il quadro di finanza pubblica rifletta tre ordini di fattori: i risultati di consuntivo 2015, l'entità delle misure operanti dal 2016 (in particolare quelle recate dalla legge di Stabilità) e l'andamento atteso delle variabili macroeconomiche che influenzano la formazione delle basi imponibili delle principali forme di prelievo. Il consuntivo 2015 segnala una contenuta flessione (tre decimi di pil) delle entrate rispetto all'anno precedente, concentrata fra le entrate tributarie. La legge di Stabilità 2016 e, in misura più limitata, il dl 18/2016, incidono in modo rilevante sul quadro di previsione, sia nel livello sia nel profilo del gettito atteso per il quadriennio 2016-19. Relativamente al solo 2016 sono stati definiti sgravi per circa 19 miliardi, quasi completamente (poco meno di 17 miliardi) riconducibili alla disattivazione delle clausole di salvaguardia Iva e accise. Da *Italiaoggi*.



Sommario:

- ◆ Rischio di aumento dell'IVA
- ◆ Progettazione in legno
- ◆ In mancanza di certificato di agibilità acquirente risarcito
- ◆ Chiarimenti su leasing abitativo
- ◆ CC : forma scritta per risoluzione contratto di locazione
- ◆ INAIL: rent to buy per le scuole
- ◆ ENEA: pubblicata la guida

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale.



Unione Europea



La tua
Campania
cresce in
Europa



Progettazione in legno

Nell'ambito della progettazione della strutture di legno occorre soffermarsi su alcuni aspetti, che in base alla nostra esperienza, non vengono tenuti in debita considerazione dai vari soggetti del processo di realizzazione.

I particolari costruttivi, debitamente numerati ed accuratamente quotati, vanno progettati in conformità alle indicazioni delle NTC per ogni tipologia di struttura e di intervento sulle nuove e di esistenti costruzioni. Essi devono essere illustrativi di ogni tipo di sezione e di nodo.

Per le strutture lignee i particolari relativi ai collegamenti devono essere completi di forma e spessore delle piastre e del numero e posizione di chiodi e viti.

Quando progettiamo un collegamento lo facciamo in modo che questo abbia un comportamento duttile, perciò facciamo riferimento ad uno specifico prodotto omologato, cambiando "marca" del connettore dobbiamo verificare che le proprietà meccaniche del nuovo connettore siano le medesime di quello considerato in sede di progetto. Da *Lavoripubblici*.



In mancanza di certificato di agibilità acquirente risarcito

Ha diritto al risarcimento del danno commisurato ai costi necessari per conseguirlo e alla riduzione del prezzo dell'alloggio se viene trasferito un immobile senza certificato di agibilità. Il certificato serve a garantire la commerciabilità legale degli immobili destinati a uso abitativo. Il suo rilascio rientra tra i documenti che il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente. La mancata consegna di tale documento integra una ipotesi di responsabilità contrattuale del venditore, il quale deve risarcire il danno, quantificabile con i costi sostenuti dall'acquirente per ottenere da terzi professionisti il certificato. Questo è quanto disposto dalla X sezione civile del Tribunale di Roma che, con la sentenza n. 194 dell'8 gennaio 2016, ha condannato il venditore degli immobili a risarcire i danni subiti dagli acquirenti, parametrati ai costi necessari per ottenere le certificazioni di agibilità e/o abitabilità. Riconosciuto anche il diritto alla riduzione del prezzo per la svalutazione commerciale subita dagli immobili privi di agibilità. La sentenza in commento si pone in linea con la giurisprudenza della Suprema Corte, secondo la quale il venditore di un immobile destinato ad abitazione ha l'obbligo di consegnare all'acquirente il certificato di abitabilità/agibilità, senza il quale l'immobile stesso è incommerciabile (Cass. civ. n. 1701/2009). L'obbligo assunto dal venditore di far ottenere al compratore il certificato comporta per il venditore l'obbligo di indennizzare il compratore, indennizzo immediatamente esigibile in difetto di fissazione di un termine per il rilascio ai sensi dell'art. 1183 comma 1 c.c. (Cass. civ. n. 26509/2006). Da *Tecnici24*.



Chiarimenti sul leasing abitativo

Nei giorni scorsi è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la **Circolare n.12/E**, recante chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione del Videoforum e del Telefisco 2016. Di seguito alcune risposte relative al leasing abitativo. Ai sensi dell'art.1, commi 76-84, Legge di stabilità 2016, infatti, dal 2016 i contribuenti che intendono acquistare l'abitazione principale possono optare per il contratto di leasing al posto dell'ordinario mutuo con maggiori detrazioni IRPEF.

D: Si domanda se l'agevolazione 'prima casa' spetti a prescindere dal fatto che si tratti di una casa destinata ad abitazione principale dell'utilizzatore.

R: L'aliquota dell'1,5% dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla Nota II-bis che devono essere sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

D: Il contratto di leasing (che è stipulato tra la società concedente e il soggetto utilizzatore) non deve essere registrato in termine fisso, perché è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Il successivo contratto di compravendita, stipulato in esecuzione del contratto di leasing, è usualmente firmato da tre soggetti (venditore, società concedente e soggetto utilizzatore). Nel contratto di compravendita è inevitabilmente fatta enunciazione del contratto di leasing. Questa enunciazione comporta la tassazione del contratto di leasing enunciato?

R: Nel caso in cui nel contratto di compravendita nel quale interviene anche l'utilizzatore del contratto di leasing si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata. Si precisa che per l'enunciazione del contratto di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa in applicazione del primo periodo del comma 1, art.40, TUR secondo cui : "per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa." da *Tecnici24*.



Corte Cassazione: forma scritta per risoluzione contratto di locazione

La risoluzione consensuale di un contratto di locazione relativo ad un immobile ad uso abitativo richiede necessariamente l'adozione della forma scritta.

Lo ha ribadito la Corte di cassazione nella sentenza n. 7638 depositata il 18 aprile scorso. Nel caso in esame, il locatore aveva agito in via monitoria nei confronti del conduttore ottenendo dal giudice il pagamento di circa 1300 euro a titolo di canoni di locazione immobiliare. L'opposizione proposta dal conduttore veniva accolta dal tribunale con sentenza, successivamente confermata anche in sede di gravame.

Ora, la Suprema Corte, accogliendo il ricorso del locatore, ha cassato con rinvio la pronuncia emessa dal giudice d'appello e fondata sulla decisiva affermazione che lo scioglimento del contratto di locazione per mutuo dissenso fosse avvenuto per comportamenti concludenti e comunque in forma verbale. La Corte ha ritenuto così fondate le ragioni del ricorrente, il quale, nei motivi di ricorso, aveva sostenuto che, essendo necessaria "ad substantiam" la forma scritta per la stipulazione del contratto di locazione di immobili a scopo di abitazione, altrettanto è da ritenersi per il contratto di risoluzione consensuale di esso, non essendo possibile ritenere sussistente una sua tacita risoluzione.

A giudizio della Corte, deve ritenersi assolutamente pacifico nella giurisprudenza di legittimità il principio per cui, in caso di contratti per la cui valida stipulazione è richiesta la forma scritta "ad substantiam" – tra i quali può senz'altro annoverarsi il contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 1, comma 4, della legge n. 431/1998 – il mutuo dissenso deve rivestire la medesima forma prevista per la conclusione del negozio.

Deve infatti ritenersi superato il precedente orientamento secondo cui la risoluzione consensuale del contratto di locazione non sarebbe soggetta a vincoli di forma, orientamento del resto riferito e riferibile ai contratti di locazione non soggetti al requisito di validità della forma scritta, e cioè anteriori al 1998 ovvero non aventi ad oggetto immobili destinati ad uso abitativo. L'adozione del requisito formale, il quale può ritenersi integrato e soddisfatto soltanto in presenza di un documento contenente l'espressa e specifica dichiarazione negoziale delle parti, riguarda tuttavia esclusivamente la risoluzione del contratto di locazione per mutuo dissenso e non anche la mera disdetta contrattuale, istituto in ordine al quale, conclude la Cassazione, vale invece il principio della libertà di forma come confermato in varie pronunce. Da *Tecnici24*



Inail: rent to buy per le scuole

Sono **107** gli edifici scolastici da ristrutturare o costruire nell'ambito del piano investimenti dell'Inail per le opere ad elevata utilità sociale.

Questo **il punto della situazione**.

Investimenti Inail per le scuole

Le **107 le scuole** finanziate dall'Inail saranno successivamente **locate a canone agevolato** agli Enti Locali.

Gli **interventi** sono stati suddivisi in **3 tipologie**:

- "tipo A" quelli in cui l'appalto è già stato assegnato dall'ente locale;
- "tipo B", progetti appaltabili per la costruzione di nuovi edifici;
- "tipo C", progetti appaltabili per la ristrutturazione di edifici esistenti.

Presto quindi partiranno gli interventi per la "tipologia A". Per ogni intervento sarà **stipulato un contratto preliminare di compravendita**, soggetto alla condizione sospensiva del completamento della costruzione dell'immobile. Il pagamento avverrà per l'89% alla firma del contratto definitivo; per il 3% alla trascrizione del contratto; per il 3% all'accatastamento dell'immobile e per l'ultimo 5% all'agibilità da parte dell'ente ed al "collaudo Inail".

Edilizia scolastica: ok al rent to buy

Per la compravendita degli edifici sarà **possibile utilizzare la formula del rent to buy**; in questo caso alla rata di canone si aggiungerà una rata di riscatto da contrattare con l'Istituto.

Sarà anche possibile **passare dalle tipologie B e C a quella A**, purché l'ente si faccia carico del finanziamento e dell'appalto.

Le procedure amministrative per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione (classificati tipo B e C) saranno avviate a scaglioni **entro il 2016 e il 2017**. Gli enti collocati nelle suddette tipologie dovranno attendere qualche mese per ricevere la comunicazione ufficiale da parte dell'Inail.

Infine Italiasicura specifica che **il 3% del canone** di locazione potrebbe essere **ridotto** ove l'ente si faccia carico della **manutenzione straordinaria**.

Piano d'investimenti Inail per le opere di pubblica utilità Ricordiamo che attraverso questa iniziativa l'Inail sta finanziando lavori di **completamento di nuovi edifici**, progetti immediatamente cantierabili riguardanti **nuove costruzioni** e la **messa a norma** di edifici esistenti, tra cui le strutture scolastiche.

L'iniziativa riguarda anche residenze universitarie, strutture sanitarie e assistenziali, uffici pubblici e altri immobili destinati a utilizzo con finalità sociali. *Da Inail*

L'Inail, che acquista gli immobili oggetto di intervento, si fa **carico dei costi dell'operazione** richiedendo alle Amministrazioni di corrispondere un canone ad un tasso di interesse pari al 3% del costo complessivo dell'opera. Secondo il report fatto dall'Inail attualmente sono 199 tutti gli interventi di utilità sociale finanziati dall'Istituto.



ENEA: pubblicata la Guida all'efficienza energetica

È stata presentata la '**Guida all'efficienza energetica negli edifici scolastici**' realizzata dall'ENEA e dalla task force ItaliaSicura/Scuole di Palazzo Chigi.

La Guida vuole essere uno strumento operativo per gli interventi di riqualificazione energetica nelle scuole, un manuale di 70 pagine che affronta i temi della **diagnosi energetica**, degli **interventi sull'edificio e sugli impianti** (con alcuni esempi di scuole efficienti in Italia) e degli **strumenti finanziari** pubblici e privati a disposizione di dirigenti scolastici e Amministratori.

La Guida è uno dei risultati, condivisi con il Ministero dell'Istruzione e il Ministero dell'Ambiente, della collaborazione siglata lo scorso anno tra ItaliaSicura/Scuole e l'ENEA che ha dato il via all'operazione '**Green School**', per supportare anche dal punto di vista tecnico la riqualificazione energetica degli edifici scolastici.

Le risorse per la riqualificazione delle scuole

Oltre ai **350 milioni di euro dal fondo Kyoto recentemente sbloccati** dal Ministero dell'Ambiente, per la realizzazione degli interventi di **riqualificazione dell'edilizia scolastica** sono a disposizione finanziamenti nazionali, fondi strutturali europei e il Conto Termico che incentiva interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Silvia Velo, sottosegretario del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ha approfondito il Fondo Kyoto, "un fondo rotativo a tasso agevolato per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sugli immobili pubblici destinati all'istruzione di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido". "**Il nuovo bando, che sarà pubblicato a breve sulla Gazzetta Ufficiale**, riapre lo sportello per accedere ai finanziamenti a tasso agevolato dello 0,25% per quei progetti che porteranno a un miglioramento di due classi del parametro di efficienza energetica dell'edificio".

Il 'bollino verde' dell'ENEA

ENEA può essere partner degli Enti locali anche nella valutazione dei progetti (consumi, condizioni dell'immobile, elementi progettuali, costi, finanziamenti, autorizzazioni) e nelle diagnosi energetiche. Allo studio una sorta di '**bollinatura verde**', a garanzia della qualità dell'intervento proposto, sotto il profilo tecnico-economico e di certificazione del risparmio energetico.

Ad oggi sul territorio italiano sono presenti oltre 40mila edifici ad esclusivo o prevalente uso scolastico - dei quali un terzo è concentrato in 10 province - con **consumi termici pari a 9,5 TWh/ anno ed elettrici di 3,66 TWh/anno**. All'Anagrafe dell'edilizia scolastica risulta che nel 58% degli edifici scolastici sono già state messe in atto misure finalizzate al risparmio energetico, installando pannelli fotovoltaici, doppi vetri e doppi serramenti o isolando le pareti esterne e la copertura.

I commenti "La collaborazione tra Istituzioni nazionali per l'efficienza energetica degli edifici scolastici dev'essere allargata agli Enti locali e a chi vive la scuola tutti i giorni: insegnanti, ragazzi, genitori. L'obiettivo è accelerare la riqualificazione del nostro patrimonio edilizio, con un occhio al risparmio della bolletta energetica e uno all'ambiente", ha sottolineato Laura Galimberti, coordinatrice della Struttura di Missione per l'Edilizia Scolastica della Presidenza del Consiglio dei Ministri. "L'efficienza energetica nelle scuole - ha commentato Federico Testa, presidente dell'ENEA - può diventare motore di innovazione sociale, economica e ambientale, favorendo la crescita di una nuova generazione di cittadini più consapevoli e sensibili ai temi dell'energia. La Guida che presentiamo oggi è il primo passo verso una grande sfida, quella di trasformare le scuole in edifici ad alte prestazioni, più belli, confortevoli e adatti all'apprendimento. L'ENEA sta già lavorando a progetti pilota con l'impiego di soluzioni tecnologiche innovative e si propone come catalizzatore verso gli stakeholder del settore per facilitare la realizzazione di interventi di per sé abbastanza costosi". Da *Edilportale*.