



18 dicembre 2015

## Rendicontazione spese UE.

Entro il 31 dicembre 2015, infatti, è necessario procedere a tutti i pagamenti relativi alle spese previste nel ciclo di programmazione 2007-2013. Ciò farà venire al pettine molte delle criticità emerse negli ultimi anni e tamponate differendo il saldo delle fatture, perché eventuali ulteriori ritardi saranno sanzionati da Bruxelles con la revoca dei finanziamenti. La partita interessa numerosi comuni ed enti di area vasta, oltre che ovviamente le regioni, che hanno in capo la programmazione dei fondi. Per provare ad aggirare il problema, la normativa offre purtroppo pochi strumenti, che comunque è utile tenere presenti. Innanzitutto, solo le risorse direttamente o indirettamente provenienti dal bilancio comunitarie possono essere escluse dal saldo, mentre i cofinanziamenti nazionali (ossia le risorse provenienti dai bilanci statale, regionale o degli stessi enti locali) devono essere conteggiate. La percentuale di cofinanziamento (che consente di distinguere la parte che può essere esclusa e quella che deve essere inclusa) è diversa per ogni fondo. Occorre prestare attenzione, specialmente in questa fase, al corretto trattamento degli interventi (in particolare per quelli con una durata pluriennale), verificando di non aver escluso in spesa più di quanto detratto in entrata. Inoltre, è vietato escludere spese a valere su entrate accertate dopo il 31 dicembre 2008. Per non uscire dai vincoli, regioni e città metropolitane possono contare sugli spazi finanziari (per complessivi 462 milioni) recentemente distribuiti dal dpcm attuativo dell'art. 1, comma 145, della l. 190/2014. Tali quote consentono, nei limiti dell'assegnazione, di escludere una parte delle spese finanziate da risorse nazionali, senza necessità di sottrarle in entrata. Infine, come extrema ratio in caso di sfioramento, si rammenta che è possibile dribblare la sanzione più pesante, ossia il taglio delle spettanze in misura pari alla differenza tra il risultato registrato e l'obiettivo, laddove si dimostri che il superamento di quest'ultimo è stato determinato dalla maggiore spesa per interventi realizzati con la quota di cofinanziamento nazionale rispetto alla media della corrispondente spesa del triennio precedente. Sono, comunque, applicate le restanti sanzioni (blocco delle assunzioni e dell'indebitamento, limite alla spesa corrente, tagli alle indennità ed ai gettoni di presenza degli amministratori). Da *Italia Oggi*.



### Sommario:

- ◆ Rendicontazione spese UE
- ◆ Per le imprese tasso di sofferenza in calo dal 2017
- ◆ Sottoscritto accordo per valorizzare le case cantoniere
- ◆ Studio ICE sulle anomalie dei bandi di progettazione
- ◆ Sentenza TAR sulle permutate dei terreni
- ◆ DDL Stabilità: detraibilità IVA per chi acquista casa dal costruttore
- ◆ Il costruttore che non termina i lavori prima della vendita deve restituire la caparra

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 Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.





## Studio OICE sulle anomalie dei bandi di progettazione

C

'è chi calcola i compensi basandosi sugli sconti ottenuti in gare simili qualche anno prima, chi limita la partecipazione ai professionisti iscritti nell'albo locale, chi inserisce tra i requisiti la dimostrazione di aver eseguito un incarico perfettamente identico a quello da affidare, chi punta tutto sul ribasso del prezzo messo a base d'asta, infischandosene della qualità. Sono alcune tra le principali anomalie in cui ancora oggi è costretto a imbattersi un progettista intento a spulciare i bandi di gara per l'assegnazione di un servizio di ingegneria o architettura relativo a un'opera pubblica. Segno che le linee guida per l'assegnazione degli incarichi - pubblicate dall'Autorità Anticorruzione con la determinazione n. 4 del 25 febbraio 2015 - continuano a rimanere in gran parte inapplicate. Anche questo un segnale della necessità di colmare il vuoto di regolazione del settore che la riforma appalti - con il disegno di legge all'ultimo miglio in Senato - punta a superare attraverso la scelta di rendere vincolanti i provvedimenti dell'Autorità (bandi tipo, linee guida) che oggi invece hanno una forza limitata alla "moral suasion". A raccogliere le segnalazioni è uno studio condotto dall'Oice (l'associazione delle società di ingegneria e architettura).

Al primo posto svetta la mancata applicazione dei parametri per la determinazione dei compensi professionali stabiliti dal decreto 143/2013. Il regolamento chiesto a gran voce da architetti e ingegneri per limitare la discrezionalità delle stazioni appaltanti è ancora largamente disatteso. Non solo. «In molti casi - segnalano all'Oice - gli importi a base d'asta includono già un taglio del 20% dei compensi come se ci trovassimo ancora nel regime dei vecchi minimi». Non accenna a diminuire neanche la guerra dei prezzi. Tanto che in molti casi si riscontrano ribassi superiori all'80%.

«Abbiamo da sempre avanzato due proposte - dicono all'associazione -. Trovare un sistema per individuare ed escludere le offerte anomale. E soprattutto ammettere alla fase di valutazione economica solo quelle offerte che hanno raggiunto un punteggio minimo nel giudizio tecnico». Molte delle segnalazioni relative ai bandi con indicazioni fuori dai confini ammessi dal codice riguardano i requisiti. Invece di chiedere ai concorrenti la dimostrazione di aver eseguito servizi "analoghi" a quelli da affidare spesso, si legge nello studio, «i requisiti sono riferiti a servizi uguali, ad esempio allo stesso livello di progettazione (definitivo, esecutivo) oppure a edifici identici a quelli da progettare».

Ancora, non mancano la «richiesta ai concorrenti di aver maturato esperienza nel territorio, di risiedere in una zona vicina a quella della stazione appaltante o di iscrizione all'albo professionale dell'ordine provinciale o degli ordini appartenenti alla regione»

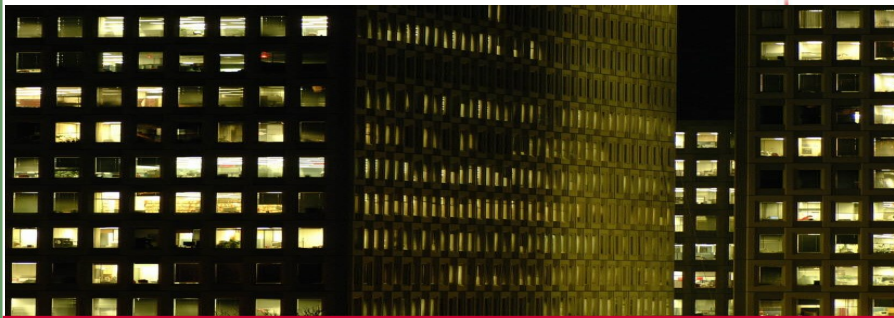
Non viene rispettato neanche il vincolo di indire le gare sulla base di finanziamenti già in possesso delle amministrazioni. Anzi, spesso, i bandi si spingono fino a specificare che «in caso di mancato finanziamento dell'opera, l'aggiudicatario non avrà diritto a compensi o pretese risarcitorie».

Non mancano poi i casi più estremi. Come l'amministrazione che ha proposto al progettista la liquidazione del compenso attraverso forme di pubblicità in cantiere o il bando in cui si chiariva che la scelta dei candidati sarebbe avvenuta in base all'ordine di ricezione delle manifestazioni di interesse. Chi prima arriva.. Da *Edilizia e Territorio*.



## Per le imprese tasso di sofferenza dal 2017 in calo

Secondo una ricerca condotta da CERVED ed ABI, che include per la prima volta le previsioni per il 2017, il tasso di ingresso in sofferenza delle società non finanziarie si ridurrà in modo significativo nei prossimi anni, passando dal picco del 3,9%, toccato a giugno 2015, al 2,3% stimato per la fine del 2017. Il trend positivo riguarda tutte le fasce dimensionali già a partire dal 2015, con cali più marcati per le microimprese, una riduzione del divario tra società maggiori e società minori e livelli delle nuove sofferenze al di sotto di quelli pre-crisi tra le Pmi e le grandi società manifatturiere. Dal punto di vista territoriale, le rilevazioni stimano che le nuove sofferenze caleranno in modo diffuso in tutto il paese, accompagnate da una progressiva riduzione dei divari territoriali, che si erano ampliati in modo significativo durante la crisi. In particolare, l'Outlook evidenzia un trend positivo per le **imprese del Sud e** delle Isole (con una riduzione dal 5,1% del 2015 al 3,6% atteso nel 2017), che rimarranno quelle a maggior rischio di default. Le imprese del Nord Ovest (che passano dal 2,8% del 2015 all'1,9% del 2017) si avvicinano ai livelli del Nord Est, che si confermano così quelle a minor rischio (1,8% nel 2017). Considerando le imprese che entrano in default per fascia dimensionale si indica che nel 2017 il tasso di ingresso in sofferenza per le **grandi imprese** arriverà allo 0,8%, un dato molto vicino a quello registrato nel 2008 (0,7%). Per quanto riguarda le altre fasce dimensionali (**microimprese**, piccole imprese e medie imprese) si stima un restringimento dei divari dal 2,2% del 2014 all'1,7% del 2017. da ABI.



## Sottoscritto accordo per valorizzare le case cantoniere

E' stato sottoscritto alla presenza del ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Graziano Delrio, del ministro dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Dario Franceschini, del Presidente di Anas, Gianni Vittorio Armani e del Direttore dell'Agenzia del Demanio, Roberto Reggi, un accordo per la riqualificazione e il riuso di beni pubblici, a partire dalle Case Cantoniere dell'Anas, a supporto di nuovi piani di valorizzazione turistico-culturale del territorio italiano, al servizio della clientela stradale.

L'accordo definirà le linee guida per l'attuazione di un progetto pilota che partirà dall'analisi delle potenzialità di un primo portafoglio di 30 case cantoniere individuate su tutto il territorio nazionale, che sarà progressivamente integrato con ulteriori beni pubblici dismessi, appartenenti allo Stato, agli Enti territoriali e ad altri Enti pubblici. Si tratta di immobili di particolare interesse presenti in prossimità di specifiche reti e circuiti culturali, turistici e di mobilità: la via Francigena ed il tracciato dell'Appia antica. Successivamente saranno poi compresi il Cammino di Francesco (La Verna-Assisi), il Cammino di San Domenico, il Circuito del barocco in Sicilia, la Ciclovia del Sole (Verona-Firenze), la Ciclovia Ven.To (Venezia-Torino). Il progetto pilota sarà pronto entro il 30 giugno 2016 e subito dopo partiranno i relativi bandi. "L'operazione rientra in una politica di cura dei beni pubblici e di attenzione al territorio – ha dichiarato il ministro Graziano Delrio – che si esprime in altre azioni del Governo, volta alla valorizzazione di edifici e infrastrutture esistenti, per favorirne la fruizione da parte dei cittadini in tutto il Paese. Oltre a garantire servizi e infrastrutture di trasporto efficaci, veloci e intelligenti, vogliamo in questo modo evidenziare anche un altro modo di viaggiare, più lento e sostenibile, più attento al paesaggio, alla sosta, alle emergenze storiche e culturali. Con la firma di questo protocollo, le Case Cantoniere di Anas ritorneranno ad essere simbolo positivo di un'identità italiana diffusa di accoglienza e di relazione tra le persone". "Le Case Cantoniere distribuite lungo tutto il territorio nazionale e contraddistinte dall'inconfondibile colore rosso pompeiano – ha dichiarato il ministro Dario Franceschini – costituiscono un brand formidabile per promuovere quel turismo sostenibile necessario allo sviluppo sociale, economico e culturale dei tanti territori ricchi di arte, tradizioni enogastronomiche e bellezze paesaggistiche che rendono l'Italia un Paese unico al mondo. Grazie alla voglia di fare di chi saprà cogliere questa opportunità, luoghi oggi abbandonati diverranno ostelli, ciclofficine, punti di ristoro per tutti quei viaggiatori che vogliono scoprire l'Italia al giusto ritmo". Da MIT



## Sentenza del TAR sulle permutate dei terreni

**Pi**ù difficile imporre **permutate di terreni** per attuare progetti di interesse generale: lo sottolinea il **Tar Puglia con sentenza 3 dicembre 2015 n. 1590**, relativa al caso di un Consorzio che aveva necessità di inglobare una piccola area. Il proprietario di un lotto (208 metri quadrati), era stato espropriato ricevendo come **indennizzo** un'area, in permuta, di 733 metri quadrati. Ciò perché il Comune, superando il meccanismo normale di indennizzo in moneta (articolo 36 Testo unico 327/2001, pagamento del valore venale), aveva applicato una norma speciale che consente permutate di immobili.

L'ente locale, infatti, su richiesta di altri proprietari consorziati che intendevano realizzare un ampio piano urbanistico, aveva applicato l'articolo 27 della legge 166 del 2001, che consente alla maggioranza assoluta (catastralmente determinata) dei proprietari, di espropriare le aree dei consorziati in disaccordo, ricorrendo a permutate per gli indennizzi.

**La decisione del Tribunale** Su ricorso dell'espropriato, il Tar ha adottato un'interpretazione restrittiva della norma sulle permutate, ritenendola applicabile solo nel caso dei piani di «riabilitazione urbana». Secondo i giudici, solo quando si tende alla riqualificazione di immobili ed attrezzature, al miglioramento dell'accessibilità e mobilità urbana, riordinando reti di trasporto e infrastrutture (Legge 166/2001) è possibile imporre le permutate, mentre negli altri casi chi perde l'area ha diritto a un corrispettivo in denaro.

Nel caso esaminato in Puglia, si discuteva di un piano di lottizzazione e quindi si era al di fuori del regime della legge 166 sulla riabilitazione urbana. Esclusa la permuta, rimangono, tuttavia, strade diverse dal pagamento in danaro: ad esempio è possibile stipulare un accordo a norma della legge 241/1990, modificando destinazioni e volumetrie (articolo 5 Dpr 447/1998, per le iniziative produttive), oppure fruire di meccanismi di densificazione urbana (articolo 17 comma 4-bis Testo unico Edilizia, introdotto dal decreto legge 133/2014) o contributi al Comune in cambio del maggior valore dovuto a varianti.

**La perequazione** In sede di pianificazione generale, può operare poi il principio della perequazione, modificando gli indici di edificabilità per trovare spazio e risorse economiche utili all'esecuzione di interventi pubblici (Consiglio di Stato 4545/2010, sul Piano regolatore generale di Roma). Prende piede quindi una "moneta parallela" per gli scambi in materia urbanistica, con accordi agevolati da una sorta di "proibizionismo" iniziato nel 2011, quando il legislatore ha fortemente scoraggiato gli acquisti immobiliari delle pubbliche amministrazioni (articolo 12 comma 1 quater decreto legge 98/2011).

**Permutate consensuali** Se gli acquisti sono possibili solo in caso di "assoluta convenienza" (codificati nel decreto ministeriale 14 febbraio 2014), è la stessa Corte dei conti (Sezione Toscana, delibera 125/2013; Liguria, delibera 9/2013) a suggerire il ricorso a figure parallele di scambio, comprese le permutate. Figure, queste ultime, che il Tar Bari vuole sempre, tuttavia, consensuali, senza quindi la possibilità di imporre d'autorità uno scambio di beni.. Da *Edilizia e Territorio*.



## DDL Stabilità: detraibilità IVA per chi acquista casa dal costruttore

Si allunga l'elenco delle novità che arrivano dagli ultimi emendamenti al Ddl Stabilità votati fino a tutto ieri sera dalla Commissione Bilancio alla Camera. Molte le sorprese sulla casa. Dopo la novità del leasing immobiliare esteso alle residenze, è arrivata anche un'altra misura per stimolare gli acquisti di case. Si tratta della possibilità di scontare dall'Irpef fino al 50% dell'Iva del costo della casa nel caso l'acquisto sia effettuato direttamente dal costruttore. Tra le misure votate dalla commissione Bilancio della Camera, anche il credito di imposta (fino a 15 milioni nel 2016) per chi installa sistemi di videosorveglianza degli impianti. Ancora. Diventa consistente l'impegno economico complessivo del pacchetto "sicurezza e cultura", che totalizza 2,6 miliardi, tutti spesi grazie a un allargamento del deficit, destinati a interventi sulle periferie, sull'edilizia scolastica e altro ancora. Ecco le novità nel dettaglio.

**Sgravio Irpef per chi acquista case nuove dal costruttore** L'emendamento sull'acquisto di case nuove votato ieri dalla Commissione Bilancio della Camera punta a rimettere in piedi un mercato in grande sofferenza: è noto a tutti il problema del "magazzino" delle imprese di costruzioni. Così, la manovra cerca di aiutare le imprese a smaltire l'invenduto. Al momento del calcolo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, l'Irpef, si potrà detrarre dal dovuto il 50% dell'Iva versata in fase di acquisto dell'immobile. Quindi, in caso di acquisto di un immobile da 200mila euro, si applicherà l'aliquota Iva del 4%, con un carico di 8mila euro. Metà della somma, 4mila euro, potrà essere scalata dalla dichiarazione dei redditi. Ci sono, però, una serie di condizioni. Le unità immobiliari dovranno essere a destinazione residenziale, di classe energetica A o B e gli acquisti dovranno essere completati entro la fine del 2016. Inoltre, la detrazione andrà ripartita in rate. Sul modello di quanto avviene per gli ecobonus, lo sgravio dovrà essere diviso in dieci anni, con quote costanti di pari importo.

**Allargamento degli ecobonus ai dispositivi di controllo remoto** Nella sezione dedicata ai bonus fiscali, viene aggiunto un altro comma volto ad estendere l'applicazione delle detrazioni per interventi di efficienza energetica, pari al 65% delle spese sostenute «anche per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche». L'onere di questa novità viene quantificato in due milioni di euro per il 2016.

**Misure per le periferie** Partiamo dai fondi dedicati alle periferie. «Per l'anno 2016 è istituito nello stato di previsione del ministero dell'Economia" un fondo denominato "Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie». Avrà una portata di 500 milioni di euro solo per l'anno prossimo. E seguirà una linea diversa rispetto al piano per le periferie degradate, dal valore di circa 200 milioni di euro, già lanciato dall'esecutivo nel corso del 2015. Il nuovo piano periferie, calendarizzato nel 2016, prenderà il nome di «Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia». Sarà, quindi, dedicato alle città più rilevanti in tutto il paese. I tempi per fare gli investimenti nell'ambito del nuovo plafond dovrebbero essere piuttosto serrati. Entro il primo marzo 2016, gli enti interessati trasmetteranno i loro progetti a Palazzo Chigi, «secondo le modalità e la procedura stabilite con apposito bando, approvato, entro il 31 gennaio 2016, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, sentita la Conferenza unificata». Queste proposte saranno sottoposte a un nucleo per la valutazione dei progetti di riqualificazione costituito presso Palazzo Chigi, «il quale ha facoltà di operare anche avvalendosi del supporto tecnico di enti pubblici o privati». Le sue scelte saranno fatte basandosi sui criteri indicati dall'esecutivo. Una volta che le valutazioni della Cabina di regia saranno state completate, con uno o più decreti del presidente del Consiglio dei ministri, "sono individuati i progetti da inserire nel programma ai fini della stipulazione di convenzioni o accordi di programma con gli enti promotori dei progetti medesimi". Da *Edilizia e Territorio*.



## Sentenza TAR : Il costruttore che non termina i lavori prima della vendita deve restituire la caparra

# S

e il costruttore non termina i lavori entro il termine stabilito, il promissario acquirente ha diritto alla restituzione del doppio della caparra. A meno che il costruttore dimostri che il ritardo non si è verificato per colpa sua. Si è espresso in questi termini il Tribunale di Perugia con la sentenza 888/2015.

Acquirente e venditore avevano stipulato un **preliminare di vendita** con cui il venditore si era impegnato a realizzare una serie di lavori entro un determinato periodo indicato nel contratto.

L'acquirente aveva anche versato **parte della caparra**, ma alla data prestabilita il venditore non aveva ultimato le opere né lo aveva invitato a stipulare il contratto definitivo. Dopo essere stato sollecitato dall'acquirente, il venditore si era rifiutato di portare a termine il cantiere sostenendo che erano sopraggiunte delle difficoltà amministrative con il Comune.

Il promissario acquirente aveva quindi citato in giudizio il venditore chiedendo la risoluzione del contratto e la **restituzione del doppio della caparra** versata. Dal canto suo, l'acquirente aveva risposto che non era stato possibile concludere i lavori a causa delle rilevanti continue modifiche che il promissario acquirente aveva richiesto rispetto a quanto pattuito inizialmente.

Il Tribunale ha dato **ragione al promissario acquirente** spiegando che il venditore avrebbe potuto sottrarsi all'obbligo di realizzare i lavori entro la data definita nel contratto solo se avesse dimostrato che il ritardo dipendeva da cause a lui non imputabili.

Dopo la dichiarazione di risoluzione del contratto, il venditore ha dovuto quindi restituire il doppio della caparra versata. Da Edilportale.