

News tecnica n. 5/6

16 febbraio 2018

Cassazione

sottotetti e seminterrati si conteggiano per il requisito di immobile di lusso

Sottotetti e seminterrati vanno conteggiati nella superficie utile a determinare se l'abitazione può essere classificata come immobile di lusso. Lo ha spiegato la Corte di Cassazione con la sentenza 2010/2018.

Agevolazioni prima casa e immobili di lusso L'acquisto della prima casa beneficia di un'agevolazione fiscale. Sono escluse dalle agevolazioni le abitazioni rientranti nelle categorie catastali A1, A8 o A9 (abitazioni di tipo signorile, ville e castelli). In base al **DM 2 agosto 1969**, devono essere considerate "di lusso" le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240. Dal computo della superficie vanno esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e il posto macchine.

Agevolazioni prima casa e immobili di lusso, il caso La Cassazione è intervenuta nel contenzioso tra l'Agenzia delle Entrate e il neo-proprietario di un'abitazione, che aveva usufruito delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Secondo l'Agenzia delle Entrate, la superficie dell'immobile superava i 240 metri quadri e quindi rientrava tra gli immobili di lusso. Per questo aveva chiesto al proprietario di pagare le imposte per intero. Il proprietario sosteneva che il Fisco aveva erroneamente computato nella superficie utile anche il sottotetto e il seminterrato. Inizialmente le Commissioni tributarie, cui aveva fatto ricorso, gli avevano dato ragione perché i due ambienti erano privi dei requisiti previsti dal regolamento edilizio ai fini dell'abitabilità.

Sottotetti e seminterrati vanno calcolati nella superficie utile La Cassazione ha ribaltato la situazione affermando che le previsioni del DM 2 agosto 1969 sono tassative. Questo significa che possono essere esclusi dal calcolo della superficie utile solo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchine, mentre gli altri ambienti devono essere computati a prescindere dal requisito dell'abitabilità. Non trovandosi nell'elenco contenuto nel decreto ministeriale, sottotetti e seminterrati contribuiscono ad aumentare la superficie utile alla classificazione dell'immobile. Sulla base di questi motivi, trattandosi di un immobile di lusso, l'acquirente ha dovuto versare in misura intera le imposte di registro, ipotecarie e catastali Da *Edilportale*



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, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Cassazione: sottotetti e seminterrati si conteggiano per immobili di lusso
- ◆ Più offerte di nuda proprietà
- ◆ È la stazione appaltante a valutare gli illeciti dell'impresa
- ◆ CdS: sugli appalti sottosoglia nessuno sconto sulla rotazione degli inviti
- ◆ Sentenza del Tar Veneto sul soccorso istruttorio
- ◆ La Cassazione sulla decadenza del Bonus prima casa

Più offerte di nuda proprietà

La nuda proprietà è in genere un'opzione di investimento per chi punta sulla rivalutazione del mattone nel lungo periodo, senza avere immediate necessità né abitative (ovviamente la casa resta a disposizione dell'usufruttuario fin quando è in vita), né di redditività (comprare per affittare). Ecco perché rappresenta una sorta di "mercato parallelo", che non segue strettamente le dinamiche delle compravendite tradizionali. Gli anni di crisi hanno spinto l'offerta di questo tipo di soluzioni, meno le transazioni portate a termine: i dati 2017 dell'agenzia delle Entrate non saranno diffusi prima di maggio, quelli relativi al 2016 registrano un aumento degli scambi di nuda proprietà molto più basso di quello delle compravendite, ma comunque nient'affatto trascurabile: +11,7% (24.107 transazioni). Per chi cerca questo tipo di soluzione, comunque, non mancano le possibilità di scelta. Secondo i dati di immobiliare.it, infatti, a fronte di una domanda pressoché stabile, gli annunci con questa formula sono cresciuti del 3,2% in 5 anni. Un dato che cresce in alcune città: in testa Genova (+6,7%) e Torino (+5,6%). La differenza di prezzo rispetto ai valori di mercato è pari mediamente al 22%, ma a Napoli (domanda +2,4%) si arriva a "risparmiare" quasi il 40%, a Firenze il 34%, a Milano il 23%, a Roma il 19%, a Torino l'11% e a Genova l'8. da *Edilizia e territorio*.



È la stazione appaltante a valutare l'entità degli illeciti dell'impresa

Spetta solo alla stazione appaltante decidere se le macchie rilevate sul curriculum delle imprese sono tali da mettere a repentaglio la buona riuscita dell'appalto e dunque devono essere punite in maniera preventiva con l'esclusione dalla gara. Sulla valutazione dei «gravi illeciti professionali» introdotti come causa di esclusione dal nuovo codice degli appalti non c'è alcuna possibilità di intervento di autorità o soggetti esterni: è uno dei casi in cui, all'interno dei casi previsti dal codice e dalle linee guida dell'Anac l'amministrazione è chiamata a mettere in campo i propri apprezzamenti discrezionali. È quanto ricorda l'Autorità Anticorruzione nel parere di precontenzioso (vincolante, delibera n. 72/2018) rilasciato su richiesta congiunta di un gruppo di imprese e dalla Centrale unica di committenza dei **Comuni di Cava de' Tirreni e Castellabate**. A spingere costruttori e stazione appaltante a chiedere l'intervento dell'Anac è il caso sollevato nella procedura di aggiudicazione di un appalto da quasi 2 milioni per la messa in sicurezza di un ex discarica. Nello specifico un concorrente ha contestato l'aggiudicazione provvisoria in favore di un'impresa che aveva in passato rifiutato di sottoscrivere il contratto d'appalto, dopo aver vinto una gara promossa da un'altra stazione appaltante. Un comportamento che a giudizio dell'impresa che aveva segnalato la situazione a carico dell'azienda risultata aggiudicataria in via provvisoria, avrebbe dovuto essere valutato dalla stazione appaltante come «grave illecito professionale» e portare all'esclusione dell'impresa. Anche perché, la stessa impresa, non ne aveva fatto menzione nelle dichiarazioni rilasciate alla stazione appaltante. Decidendo sul caso l'Anac ricorda ricostruisce tutti i profili normativi che possono portare all'esclusione per gravi illeciti ma chiarisce che anche in questo caso «la valutazione dell'idoneità del comportamento a porre in dubbio l'integrità o l'affidabilità del concorrente attiene all'esercizio del potere discrezionale della stazione appaltante e deve essere effettuata con riferimento alle circostanze dei fatti, alla tipologia di violazione, alle conseguenze sanzionatorie, al tempo trascorso e alle eventuali recidive, il tutto in relazione all'oggetto e alle caratteristiche dell'appalto». Da *Edilizia e territorio*.

CdS: sugli appalti sottosoglia nessuno sconto sulla rotazione degli inviti

Sono possibili pochissime eccezioni al principio di rotazione degli inviti negli appalti sotto soglia. Lo ha ribadito il Consiglio di Stato nel **parere** sulle **linee guida Anac** "Contratti sotto la soglia comunitaria aggiornate al D.lgs. 56/2017" attuative del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**).

Il parere del CdS verte in particolare sul principio di rotazione e sulle possibilità di reinvitto, ma anche sui criteri di sostenibilità energetica e ambientale, sulle autodichiarazioni e sul confronto competitivo. Tutto per semplificare le procedure a carico delle stazioni appaltanti, ma senza violare i principi comunitari di concorrenza e par condicio.

Rotazione degli inviti Il criterio di rotazione degli affidamenti e degli inviti, spiega il CdS, mira ad evitare l'asimmetria informativa nel libero mercato a causa del consolidamento di rendite di posizione in capo al contraente uscente, la cui posizione di vantaggio deriva soprattutto dalle informazioni acquisite durante il progresso affidamento.

Anche l'operatore invitato nella precedente procedura di selezione dalla stazione appaltante, senza che risultasse affidatario, può avere acquisito delle informazioni tali da falsare la concorrenza, anche se in questo caso il rischio è più basso.

Per questi motivi, l'invito all'affidatario uscente deve rivestire **carattere eccezionale** ed essere adeguatamente motivato. Una elasticità maggiore è possibile per gli inviti al precedente invitato non affidatario.

Le **uniche deroghe** possibili riguardano gli affidamenti di importo fino a mille euro.

Il CdS **si è già pronunciato sull'argomento con una sentenza**. Questo significa che la materia non è chiara e che può dar luogo a contenziosi.

Sostenibilità ambientale Secondo il CdS, le linee guida dovrebbero spiegare meglio alle Stazioni appaltanti come applicare i criteri di sostenibilità energetica e ambientale nelle procedure di gara. In caso contrario, gli operatori opererebbero nell'incertezza, lasciando spazio a contenziosi.

Controlli sulle autodichiarazioni Parere positivo sulla possibilità, prevista negli appalti di importo fino a 20mila euro, di stipulare i contratti sulla base delle autodichiarazioni rese dagli operatori. Sono però necessari dei controlli, osserva il CdS. Innanzitutto l'autodichiarazione deve essere effettuata secondo il modello del **Documento di gara unico europeo**(Dgue). In secondo luogo, il contratto deve prevedere una esplicita clausola di risoluzione in caso di irregolarità dei requisiti autodichiarati e una penale non inferiore al 10% del valore del contratto.

Confronto competitivo Il CdS ha infine espresso un parere positivo sul confronto competitivo, cioè la possibilità che gli inviti siano inviati sulla base del curriculum degli operatori e non solo per sorteggio. Accanto alle operazioni di sorteggio, sarà quindi possibile una valutazione della professionalità sulla base di criteri predefiniti dalla stazione appaltante.

Le soglie comunitarie Le soglie europee sono importanti perchè determinano le procedure da seguire nell'affidamento dei lavori, dei servizi, come gli incarichi di progettazione, e delle forniture. Al di sotto delle soglie comunitarie si possono utilizzare procedure più snelle, come l'affidamento diretto e la procedura negoziata. Per importi più elevati bisogna invece ricorrere alle procedure ordinarie. ricordiamo che dal 1° gennaio 2018 sono in vigore le **nuove soglie europee**. Per l'affidamento degli appalti di lavori, la soglia europea sale da 5.225.000 euro a **5.548.000 euro**. Il limite è lo stesso sia per i settori ordinari sia per quelli speciali e per le concessioni. Per gli appalti di servizi e forniture, in cui rientrano le gare per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, banditi dalle autorità governative centrali, la soglia europea è salita da 135mila a **144mila euro**.

La soglia è passata da 209mila euro a **221mila euro** per gli appalti di servizi e forniture aggiudicati da amministrazioni che non sono autorità governative centrali. Si tratta della maggior parte dei casi in cui ricadono le gare di progettazione. Per quanto riguarda i settori speciali, in cui rientrano ad esempio i servizi per l'erogazione di acqua, gas ed energia elettrica, la soglia per gli appalti di servizi e forniture è salita da 418mila a **443mila euro**. Nel settore della sicurezza e in quello della difesa, la soglia è 443mila euro. Da Edilportale.



Sentenza del TAR Veneto sul soccorso istruttorio

Il concorrente che in sede di gara non ha presentato la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di idoneità morale in capo ai soggetti cessati dalla carica non va escluso dalla procedura. La rilevata carenza può infatti essere sanata ricorrendo al soccorso istruttorio, che l'ente appaltante deve attivare nei confronti del concorrente. In questo senso si esprime la pronuncia del **Tar Veneto, 18 gennaio 2018, n. 53** che si caratterizza per un'impostazione fortemente sostanzialistica, diretta cioè a privilegiare il dato sostanziale del possesso del requisito rispetto a quello formale relativo alla mancata dichiarazione dello stesso.

Un ente appaltante aveva bandito una procedura aperta per l'affidamento del servizio di noleggio di materassi e compressori per utilizzo sanitario. A fronte dell'intervenuta aggiudicazione un altro concorrente impugnava la medesima sollevando una serie di censure, tra cui quella relativa alla mancata esclusione dell'aggiudicatario per non aver presentato una dichiarazione richiesta a pena di esclusione. In particolare, una specifica clausola del bando di gara prescriveva che i concorrenti dovessero presentare la dichiarazione sostitutiva relativa alla mancanza di sentenze di condanna passate in giudicato anche con riferimento ai soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, ai sensi dell'articolo 38, comma 2, lettera c) del D.lgs. 163/2006. Prevedeva inoltre che nel caso di assenza di tali soggetti dovesse comunque essere barrato e firmato un apposito modulo che desse evidenza di tale carenza. L'aggiudicatario non aveva adempiuto a quanto richiesto, non avendo presentato la dichiarazione né barrato il modulo. Tuttavia, nonostante una specifica clausola del bando di gara prevedesse per questa ipotesi l'esclusione del concorrente, la commissione di gara non aveva proceduto in questo senso, ma aveva richiesto al concorrente stesso di integrare la documentazione, sanando quindi la carenza riscontrata. Cosa che il concorrente aveva puntualmente fatto, sbarrando e firmando il modulo predisposto dall'ente appaltante per l'ipotesi in cui non vi fossero soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente. Tale operato è stato contestato dal ricorrente, che ha sostenuto l'illegittimità dell'ammissione del concorrente alla gara in quanto in contrasto con la clausola che prevedeva l'esclusione in caso di mancanza della dichiarazione o della restituzione del modulo sbarrato e firmato. **La posizione del Tar Veneto** Il giudice amministrativo non ha accolto la prospettazione del ricorrente, ritenendo corretto il comportamento dell'ente appaltante. La pronuncia del Tar Veneto prende le mosse da alcuni principi sanciti dall'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato nella sentenza n. 16 del 2004. Secondo questa pronuncia si deve procedere all'esclusione in caso di violazione di quelle prescrizioni normative che impongono la presentazione da parte dei concorrenti di determinate dichiarazioni; tali dichiarazioni devono essere presentate anche nei casi in cui le situazioni oggetto delle stesse siano nei fatti inesistenti; infine, a fronte della totale carenza di una dichiarazione non è consentito attivare il soccorso istruttorio. Secondo il giudice amministrativo in questo caso l'impresa risultata aggiudicataria non era tenuta a presentare una dichiarazione, sia pure negativa, relativa ai soggetti cessati dalla carica. Ciò perché, non esistendo tali soggetti, l'impresa si sarebbe dovuta limitare a produrre una dichiarazione "doppiamente negativa", cioè una dichiarazione da cui emergesse la non presenza di soggetti cessati dalla carica. Ciò che mancava era quindi il presupposto stesso della dichiarazione del possesso dei requisiti generali in capo ai soggetti cessati. Questa situazione, ad avviso del giudice amministrativo, faceva sì che la fattispecie non fosse inquadrabile nelle previsioni generali dell'articolo 38, comma 2, lettera c) del D.lgs. 163. Di conseguenza esigere che in un caso del genere il concorrente dovesse comunque, a pena di esclusione, adempiere a una precisa formalità – cioè la presentazione di un modulo sbarrato e firmato – significa aderire a un'impostazione meramente formalistica del regime delle esclusioni. È quindi da condividere il comportamento dell'ente appaltante che, aderendo a un indirizzo di tipo sostanzialistico, ha fatto ricorso al soccorso istruttorio per permettere al concorrente di sanare una mera irregolarità, che nessuna conseguenza ha sotto il profilo del possesso dei requisiti richiesti. In sostanza in aderenza al suddetto indirizzo, che tende a dare attuazione al principio della massima partecipazione alle gare, solo la reale mancanza di un requisito legittima l'esclusione dalle gare, mentre tale esclusione non può operare in tutti quei casi in cui il concorrente possa dimostrare, anche attraverso il ricorso al soccorso istruttorio, l'effettivo possesso del requisito. *Da Edilizia e territorio.*



La Cassazione sulla decadenza dei bonus “prima casa”

Il mancato stabilimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto dell'immobile non comporta automaticamente la decadenza del c.d. **bonus prima casa**.

Questo in sintesi il contenuto della Sentenza della Corte di Cassazione n. 1588 del 13 gennaio 2018 che ha cassato una precedente decisione della Commissione Tributaria Regionale che aveva accettato il ricorso presentato avverso gli avvisi di liquidazione con i quali l'Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dai benefici della "prima casa", a causa del mancato trasferimento della residenza nel Comune ove era ubicato l'immobile, nel termine di diciotto mesi a far data dall'acquisto dell'unità immobiliare.

Nel dettaglio, il Giudice di appello aveva "giustificato" il ritardo rispetto al termine dei 18 mesi previsto poiché il progetto abitativo dei contribuenti si era realizzato con poco più di cinque mesi di ritardo causati dal ritardo negli adempimenti necessari al rilascio dell'agibilità da parte del Comune, da addebitare in via esclusiva alla impresa costruttrice lottizzante.

Il trasferimento della residenza rappresenta, infatti, un obbligo del contribuente verso il fisco che deve, però, tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità della parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto. Sulle condizioni necessarie per la fruizione del bonus prima casa e sull'imprevedibilità degli eventi ricordiamo, ad esempio, la **Risoluzione Agenzia delle Entrate 1 agosto 2017, n. 107** che, rispondendo al quesito di un contribuente, ha ammesso che un immobile dichiarato inagibile e acquistato con le agevolazioni "prima casa" non preclude l'acquisto di una nuova abitazione usufruendo nuovamente dello stesso beneficio fiscale.

La decisione della Cassazione Per cause di forza maggiore gli ermellini hanno chiarito che si intende di eventi non prevedibili, che sopraggiungono inaspettati e sovrastanti la volontà del contribuente di "abitare" nella prima casa entro il termine previsto. È un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Nel caso di specie, però, la circostanza che l'acquirente non abbia potuto trasferire la residenza nell'immobile per il mancato rilascio da parte del conduttore, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, considerato che la norma subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, nel comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune. Da *Lavoripubblici*.



Report sui bandi BIM 2017

Aumenta la richiesta del building information modeling nei bandi di gara di progettazione e architettura, ma allo stesso tempo la richiesta è imprecisa e inesatta e tradisce una certa confusione di idee sull'argomento da parte delle stazioni appaltanti. È quanto emerge dal "Rapporto sulle gare Bim 2017 per le opere pubbliche" a cura dell'Oice (società di ingegneria). Il rapporto ha analizzato tutti gli 86 bandi pubblicati nei quali si fa esplicito riferimento al building information modeling. La buona notizia è che, per quanto piccolo, il numero rappresenta un notevole incremento rispetto agli scorsi anni. Sulle 86 gare del 2017, 83 sono bandi di ingegneria, architettura e concorsi, 2 bandi sono appalti integrati e un bando ha riguardato un sistema di qualificazione.

C'è però un'altra notizia che emerge. Le amministrazioni pubbliche hanno fatto riferimento al Bim in modo molto eterogeneo, tradendo una certa confusione, e in qualche caso considerando in modo improprio il Bim come un requisito selettivo per le offerte. «La lettura degli atti di gara - si legge nel rapporto dell'Oice - conferma innanzitutto che il termine Bim è stato utilizzato con significati diversi anche - in alcuni casi nello stesso bando». **Lo sconfinamento nell'illegittimità** Nei vari bandi analizzati le richieste inerenti al Bim coprono gli estremi opposti tra «richieste puntuali» e «previsioni assolutamente generiche e indeterminate». Più esattamente, la richiesta di Bim in 78 casi su 86 è considerata un requisito premiato in sede di offerta; in tre casi è una generica richiesta di progettazione Bim. In cinque casi il Bim viene indicato come un vero e proprio requisito di ammissione alla gara. Le stazioni appaltanti hanno cioè chiesto al concorrente di avere «già lavorato in Bim» facendo riferimento a un arco temporale riferito all'ultimo triennio o addirittura quinquennio. Per questi cinque casi, l'Oice avanza forti dubbi sulla legittimità della richiesta. «In termini di legittimità e in particolare con riguardo alla consolidata giurisprudenza in materia di definizione dei requisiti minimi di partecipazione alla gara, si potrebbe discutere a lungo se le richieste contenute in questi cinque bandi di gara possano reggere allo scrutinio del giudice amministrativo che le valuterà in base al principio di logicità, ragionevolezza e appropriatezza rispetto all'oggetti della gara».

Il premio Bim oscilla tra 1 punto a 30 punti Nel caso - maggioritario - in cui il Bim è un requisito facoltativo e premiato in sede di offerta tecnica, l'Oice ha effettuato uno screening andando a vedere, caso per caso, la "remunerazione" in forma di punteggio. La conclusione è che le Pa si muovono in ordine sparso e con forti oscillazioni, con «l'attribuzione di un punteggio variabile da un minimo di 1 a un massimo di 30 punti assegnabile all'elemento complessivamente considerato».

I bandi Bim del 2017, in numeri Più in generale, dal report Oice si ricava che gli 86 bandi monitorati variano tra un minimo di 51.918 euro e un massimo di 9,25 milioni di euro. Nella distribuzione territoriale, le Isole sono presenti con 24 bandi (27,9%), il Mezzogiorno con 12 bandi (14%), il Centro con 13 bandi (15,1%), il Nordest con 19 bandi (20,9%) e infine il Nordovest con 19 bandi (22,1%). Tra le stazioni appaltanti, nel 2017 i più attivi sono stati i Comuni che hanno pubblicato 37 gare (43% del totale), seguiti dalle amministrazioni statali con 25 bandi (29,1%), dai concessionari ferroviari con 3 bandi (3,5%), dalle Province con 6 bandi (7%), dagli ospedali Usl/Asl e Università e ricerca, con 5 bandi ciascuno (5,8%) e, infine, dalle Regioni con un solo bando (1,2%). Dal punto di vista della tipologia di interventi i bandi per ristrutturazione sono 47, pari al 54,7% del totale, quelli per nuove realizzazioni sono 36, e sono riferibili al 45,3% del totale; del 91% del totale riferibile ad opere puntuali, la maggior parte delle opere puntuali sono per edilizia scolastica, con 24 bandi pari al 30,8% del totale.

Da *Progettazione e architettura* sole 24ore