

## News tecnica n. 28/6

14 settembre 2018

### Anac: obbligo di rotazione degli inviti negli appalti sottosoglia

**N**egli appalti di importo inferiore alla soglia comunitaria bisogna sempre garantire la rotazione degli inviti e un discreto bacino di operatori cui attingere per l'invio degli inviti. Lo ha spiegato l'Autorità nazionale anticorruzione (Anac) con le **Faq 5 e 6** pubblicate nei giorni scorsi. **Appalti sotto soglia e rotazione degli inviti.** L'Anac ha ricordato che, in base alle **linee guida n.4**, attuative del Codice Appalti (**D.lgs. 50/2016**), negli appalti di importo inferiore alle **soglie comunitarie (5,5 milioni di euro per i lavori, 221mila euro per gli appalti di servizi e forniture aggiudicati da amministrazioni che non sono autorità governative centrali e 144mila euro per gli appalti di servizi e forniture banditi dalle autorità governative centrali)**, non si seguono le procedure ordinarie, ma la Stazione Appaltante invita un numero predefinito di operatori economici. Questa semplificazione potrebbe però essere strumentalizzata con il frazionamento irregolare degli appalti. Per evitare questo rischio, l'Anac ha introdotto un rigido principio di rotazione degli inviti. Il **contraente uscente** non può essere invitato ad una procedura rientrante nella stessa categoria di opere o nello stesso settore merceologico perché potrebbe aver acquisito una posizione di vantaggio per le informazioni acquisite durante il pregresso affidamento. L'invito non può essere rivolto neanche all'operatore invitato nella precedente procedura di selezione, ma poi non risultato affidatario. **Rotazione degli inviti e sorteggio degli operatori** Un operatore ha sollevato però un dubbio chiedendo all'Anac se sia legittimo, nelle procedure negoziate, il re-invito all'operatore uscente che abbia manifestato interesse alla candidatura a seguito di avviso pubblico e sia stato poi estratto tramite sorteggio con estrazione casuale. L'Anac ha spiegato che il re-invito all'operatore uscente costituisce "ipotesi di stretta eccezionalità, ammissibile solo al ricorrere di circostanze indicate dalla norma". Il meccanismo dell'**estrazione casuale**, si legge nella risposta dell'Anticorruzione, sia pure a seguito di avviso pubblico, **non assicura il rispetto del principio di rotazione**, che deve essere applicato non solo in fase di affidamento, ma anche in quelle di invito. 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:

- ◆ Anac: obbligo di rotazione degli inviti negli appalti sottosoglia
- ◆ Istat: indice dei prezzi al consumo ad agosto
- ◆ Agenzia Ansfisa
- ◆ Salvi i vecchi lavori realizzati in casa senza permesso
- ◆ Cassazione sulla contestazione delle spese condominiali
- ◆ In centro città vincono gli affitti brevi

## Istat indice dei prezzi al consumo di agosto

L'Istat ha comunicato il dato definitivo sull'incremento dell'indice dei prezzi al consumo nel mese di **agosto 2018**; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ha avuto una variazione positiva nel mese di **agosto 2018** attestandosi, con la nuova base 2015, sul valore **103,0** con un sensibile aumento rispetto a quello del mese precedente. La variazione mensile, al lordo dei tabacchi è stata del **+0,40%** e quella annua del **+1,60%**. Ai fini della determinazione del **trattamento di fine rapporto (TFR)** maturato nel periodo tra il 15 Agosto 2018 ed il 14 Settembre 2018, occorre rivalutare la quota accantonata al 31 Dicembre 2017 del **+2,335312%**.  
 on gli indici di gennaio 2018, l'Istat avvia, per la stima dell'inflazione, l'utilizzo dei dati sui prezzi registrati alle casse di ipermercati e supermercati mediante scansione dei codici a barre (scanner data). Questo utilizzo riguarda i prezzi dei beni alimentari confezionati, per la cura della casa e della persona. Come previsto dal Regolamento (CE) n. 1921 (19/10/2001), nel corso del 2018 sarà diffusa la stima dell'impatto di questa nuova fonte di dati sul tasso di variazione tendenziale dell'indice dei prezzi al consumo armonizzato (IPCA). Da Istat.



## Agenzia Ansfisa

**D**ovrà vigilare sulla manutenzione, controllare che l'esecuzione corrisponda ai dettami di sicurezza ed eventualmente indicare le correzioni necessarie. Ma potrà anche "multare" chi non si adegua.

Tra i numerosi compiti affidati alla nuova Agenzia (Ansfisa) che dal 1° dicembre dovrà occuparsi della sicurezza di ferrovie e strade c'è anche il potere di comminare sanzioni ai gestori delle infrastrutture e dunque anche alle concessionarie autostradali. La novità è comparsa nell'ultima bozza del **«decreto legge Urgenze»**, con le misure per Genova, esaminata dal Consiglio dei ministri venerdì scorso.

Forse non si tratterà di sanzioni salatissime per i grandi gestori, ma in ballo non ci saranno cifre puramente simboliche. La bozza di decreto entrata in Consiglio dei ministri, poi modificata, prevedeva multe variabili tra i 20mila e 200mila euro nei confronti dei concessionari inadempienti all'ordine di adeguare le infrastrutture alle prescrizioni di sicurezza, impartito dall'Agenzia. La versione del decreto uscita dal Consiglio dei ministri (ancora passibile di ulteriori modifiche) non riporta più valori precisi ma affida a un decreto del ministero delle Infrastrutture (da adottare entro 90 giorni con il concerto di Economia e Giustizia) il compito di precisare gli importi. In ogni caso, se l'inadempienza del gestore è tale da pregiudicare la sicurezza dell'infrastruttura l'Agenzia potrà imporre al gestore di chiudere la viabilità (la bozza fa riferimento a «misure cautelative o limitative della circolazione dei veicoli»).

L'Ansfisa dovrà controllare che i gestori si preoccupino di mantenere in efficienza le opere, evitando che si possa arrivare a casi di degrado, verificando la **«corretta pianificazione dei processi di manutenzione** da parte dei gestori». L'Agenzia potrà anche effettuare **controlli a campione** sullo stato delle infrastrutture, «obbligando i gestori a mettere in atto le necessarie misure di controllo del rischio». In quanto, sottolinea il decreto, «responsabili dell'utilizzo sicuro delle infrastrutture». Da *Edilizia e territorio*.

## Salvi i vecchi lavori realizzati in casa senza permesso



Glossario unico per l'edilizia libera con vista sul passato. L'elenco delle **58 opere in casa** per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione è entrato in vigore il 23 aprile 2018. Ma i suoi effetti sono proiettati all'indietro e riguardano tutti gli interventi che ricadono sotto l'ombrello del Dpr 380/2001, il Testo unico dell'edilizia entrato in vigore il 1° gennaio 2002 e poi, negli anni, modificato decine di volte. È questo il principio più importante cristallizzato dalla **giurisprudenza amministrativa** in questi primi mesi di azione delle regole nate per chiarire il perimetro di utilizzo di quelli che, tecnicamente, si chiamano «titoli abilitativi»: le autorizzazioni necessarie per effettuare interventi in edilizia. Per porre un rimedio alle ambiguità del Testo unico edilizia e al fatto che, in molti casi, i comuni azzardavano interpretazioni contrastanti, chiedendo permessi diversi per lo stesso intervento, il precedente governo ha avviato un'opera di chiarimento, per dire esattamente cosa è possibile fare nei diversi casi. Il primo capitolo di questo lavoro è il glossario unico per l'edilizia libera (decreto del ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018), in vigore dal 23 aprile. Il Tar Lazio, con la sentenza 7014 del 22 giugno, ha però chiarito un punto rilevante. Nella decisione veniva analizzato il caso di una pergotenda, realizzata in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, della quale era stata ordinata la demolizione a ottobre del 2016. Per qualificare quell'intervento si può però utilizzare l'elenco in vigore da aprile 2018, considerandolo «comunque applicabile alla presente fattispecie». Il motivo è che si tratta di «un elenco di natura interpretativa» che serve a fare luce su norme già esistenti e quindi, in qualche modo, ha effetti anche sul passato. Un passato piuttosto lungo, dal momento che il Testo unico in materia di edilizia è in vigore dal 2002, sebbene sia stato modificato in maniera sostanziale nel corso degli anni. Non è la sola conclusione rilevante raggiunta dai giudici. Il Consiglio di Stato, con la sentenza 2715 di maggio del 2018, ha infatti spiegato che, nonostante l'azione di semplificazione del glossario, resta ancora spazio per una certa dose di incertezza nel realizzare alcuni interventi. Anche in questo caso si parlava di una tettoia, realizzata su un terrazzo di un'abitazione senza avere il permesso e, quindi, contestata dal Comune. Il problema è che una copertura leggera può essere realizzata senza permessi, mentre una tettoia di «particolari dimensioni» ha bisogno del titolo edilizio più gravoso, il permesso di costruire: succede, ad esempio, quando viene modificata la sagoma del fabbricato. Da questo deriva una conseguenza: nonostante il glossario, resta un terreno di incertezza. «Non è possibile affermare in assoluto – spiega il Consiglio di Stato – che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata». Tutto, quindi, dipende dai dettagli dell'intervento. Il Comune, per la sua parte, «ha l'onere di motivare in modo esaustivo» un'eventuale decisione di rimozione dell'intervento già realizzato, «attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera». Peraltro, le molte sentenze degli ultimi mesi sul tema confermano che quella delle coperture resta, nonostante il glossario, una materia ad alto rischio di contestazioni: a ribadirlo è arrivato anche il Tar Campania con la decisione 4529 del 9 luglio scorso. Da *Il Sole24 ore*.

## Cassazione sulla contestazione delle spese condominiali



**P**er individuare il giudice competente per valore occorre fare riferimento all'ammontare della quota di oneri imputata al condomino impugnante e non all'importo complessivo della delibera assembleare contestata. Lo ha chiarito la sesta sezione civile della Corte di cassazione con la recente ordinanza n. 21227 dello scorso 28 agosto 2018, dando seguito a un filone interpretativo sviluppatosi negli ultimi anni che, tuttavia, contrasta con precedenti decisioni di legittimità. **Il caso concreto.** Una condomina aveva impugnato le delibere di approvazione di alcune spese deliberate dall'assemblea del supercondominio (relative a interventi da effettuare sulla spiaggia, nel giardino e a una tubazione da sostituire). La comproprietaria aveva quindi citato l'amministratore dinanzi al tribunale competente per territorio, considerato che l'ammontare della spesa degli interventi contestati rientrava nella relativa competenza per valore. Il tribunale, tuttavia, con ordinanza del 2017, aveva dichiarato la propria incompetenza per valore in favore del giudice di pace territorialmente competente, fissando un termine di tre mesi per la riassunzione della causa. Secondo il giudice, infatti, «la contestazione della debenza degli importi deliberati (...) e l'importo che l'attore ritiene indebitamente a proprio carico (...) era inferiore a euro 5.000,00», con conseguente competenza per valore del giudice di pace. Avverso l'ordinanza la condomina aveva quindi avanzato istanza di regolamento di competenza presso la Suprema corte, evidenziando come la controversia in questione non attenesse alla contestazione degli importi dovuti dalla stessa in forza del riparto delle spese condominiali, ma alla legittimità delle delibere assunte in sede assembleare, di importo complessivo ampiamente superiore a quello individuato dall'art. 7 c.p.c. come limite della competenza per valore del giudice di pace. **La decisione della Suprema corte.** La procura generale presso la Corte di cassazione, nel depositare le proprie deduzioni sul predetto ricorso per regolamento di competenza, aveva concluso per il suo accoglimento, evidenziando come l'ordinanza impugnata si fosse conformata al principio secondo il quale per determinare la competenza per valore nell'impugnazione delle delibere condominiali si deve fare riferimento solo all'entità della spesa specificamente contestata, anche nel caso in cui il condomino abbia chiesto l'annullamento della deliberazione. Tuttavia, secondo il procuratore generale, detto principio avrebbe riguardato il diverso caso in cui l'attore avesse espressamente dedotto l'illegittimità dell'obbligo di pagamento impostogli, mentre non sarebbe applicabile laddove, come nel caso di specie, la contestazione delle delibere assembleari investa non solo l'obbligo del condomino impugnante ma anche l'intera spesa oggetto di deliberazione, la cui validità non potrebbe essere riscontrata solo in via incidentale. E, in effetti, la Suprema corte, con ordinanza n. 17278 del 12/08/2011, aveva avuto modo di chiarire che nella controversia promossa da un condomino per ottenere la dichiarazione giudiziale dell'inesistenza dell'obbligo personale di pagare la quota di spese condominiali ripartita a suo carico dall'assemblea, sul presupposto dell'invalidità della deliberazione assembleare sulla quale la stessa era fondata, la contestazione doveva intendersi estesa necessariamente all'invalidità dell'intero rapporto implicato dalla delibera. Quest'ultimo doveva quindi ritenersi essere il valore da prendere in considerazione ai fini della determinazione della competenza. In questi casi, infatti, la questione posta al vaglio dell'autorità giudiziaria non sarebbe stata quella dell'obbligo del singolo condomino, bensì quella dell'intera spesa oggetto della deliberazione. Conseguentemente, la Suprema corte aveva ritenuto di ribadire il principio, ivi ritenuto come generale secondo cui, ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima deve intendersi contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata. Ove, invece, il condomino si limiti a dedurre, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità. Da *Italia Oggi*.



## In centro città vincono gli affitti brevi

Stile ricercato, dimensione giusta e zona centrale o ben servita dai mezzi pubblici. Sono le tre variabili che spingono la redditività degli affitti brevi nelle grandi città italiane. Fino a raddoppiare o triplicare quella delle locazioni “lunghe” (il classico 4+4).

Un monolocale a Roma, vicino alla stazione Termini, si può affittare a 85 euro a notte, contro un canone mensile di 800 euro. Considerando il tasso di occupazione dell'appartamento, le imposte e le altre spese a carico del proprietario, si arriva a un rendimento di 469 euro con la formula lunga e 1.059 euro con la breve. Per un bilocale all'interno delle mura fiorentine, con vista sull'Arno, il divario è ancora più netto: da 521 a 1.818 euro al mese.

È il risultato di un'elaborazione del Sole 24 Ore del Lunedì su **dati di mercato forniti da Sweetguest**, società specializzata nella gestione degli affitti brevi. I numeri, però, dimostrano anche che la bilancia non pende sempre dalla stessa parte. Restiamo a Firenze: per un un bilocale nei pressi dello stadio vince chiaramente l'affitto “4+4” (523 euro al mese contro 325). Perché? A parità di canone “lungo” rispetto all'abitazione in centro, qui a crollare è la redditività del “breve”: sia come prezzo a notte (da 130 a 65 euro), sia come occupazione (dal 90 al 50% delle notti).

«In centro città l'affitto breve funziona di più», spiegano Edoardo Grattirolo e Rocco Lomazzi, fondatori di Sweetguest. Lo dimostra il confronto sui due appartamenti milanesi. Se in un prestigioso quadrilocale di zona Indipendenza, non lontano da piazza San Babila, conviene il breve termine (6.600 euro al mese contro i 2.850 del lungo), l'inverso avviene in zona Fiera. Dove, per un tipico bilocale, un contratto di 12 mesi è preferibile a tante micro-locazioni di poche notti (e comunque inferiori per legge ai 30 giorni): 1.450 anziché 1.330 euro. Anzi, in questo caso il divario è tutto sommato contenuto dalla vicinanza della metro (che aiuta il breve).

Quanto alle altre **caratteristiche vincenti**, rilevano ancora Grattirolo e Lomazzi, «un alloggio, per “vendere bene”, deve avere uno stile ricercato ed essere stato rinnovato di recente. Dopotutto, ai turisti si vende la foto su internet». E anche se i più presenti sui siti specializzati come Airbnb sono i mono e i bilocali, i migliori rendimenti si ottengono con metrature maggiori: «Contrariamente a ciò che si pensa gli alloggi medio-grandi performano meglio, a patto di non affittarne le singole stanze». Di certo, l'interesse dei proprietari è forte, come conferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia: «Ci arrivano molte richieste dalle sedi territoriali, in particolare dalle grandi e medie città turistiche». L'associazione, però, si sta muovendo su un doppio livello: «Da un lato, invitiamo i proprietari a non sottovalutare il potenziale degli affitti brevi nelle zone “dimenticate”, dove magari non c'è neppure un mercato degli affitti lunghi; dall'altro, li aiutiamo ad analizzare la redditività caso per caso». L'affitto breve azzera sì la morosità, ma deve fare i conti con il tasso di occupazione e con maggiori costi: dalle utenze alle commissioni al gestore (se non si sceglie il fai-da-te), fino alla tassa rifiuti (in molte città applicata con la tariffa delle utenze per case vacanze). Rendimenti e bassi rischio di contenzioso stanno dunque orientando il mercato degli affitti, grazie alla leva della domanda turistica. «Dal punto di vista degli acquisti di seconde case, invece, è vero che la componente di investimento è passata dal 6% del 2017 al 16% del primo semestre 2018», sottolinea l'amministratore delegato di Nomisma, Luca Dondi. «Ma questo segno di interesse non si è ancora tradotto in un aumento dei valori: il potenziale di redditività del “breve” non è stato ancora incorporato in modo evidente nei prezzi degli immobili». Da *Casa fisco immobiliare*