

News tecnica n. 37/6

7 dicembre 2018

Investimenti immobiliari in calo del 35%

Il mercato degli investimenti immobiliari in Italia «chiuderà il 2018 con volumi pari a circa 7,5 miliardi, - 35% sul 2017», anno record, con transazioni per 11,4 miliardi, un livello superiore a quello precedente la crisi. Lo ha detto Silvia Rovere, presidente di Assoimmobiliare, durante l'assemblea dell'associazione, ieri a Milano, sottolineando che «il calo è imputabile alla carenza di offerta di prodotto istituzionale in prime location». I capitali investiti continuano a essere in prevalenza stranieri (circa il 67%), e le asset class privilegiate dagli investitori istituzionali si confermano quelle degli uffici (35%) e del retail (34%), con buone performance della logistica (13% del totale transato). La città più attrattiva è Milano, seguita a distanza da Roma.

Le prospettive, ha detto Rovere «sembrano condizionate da un lato dalla carenza di prodotto, dall'altro dalla cautela degli investitori verso il retail, anche in relazione all'impatto sui fatturati che si avrebbe con la limitazione delle aperture festive annunciate dal Governo». In generale l'associazione ha chiesto «un segnale tangibile di attenzione, che sia riconosciuto il peso del settore sull'economia nazionale e il suo contributo essenziale agli investimenti privati, alla crescita del Pil, ai programmi di finanza pubblica e allo sviluppo sostenibile del Paese». Da *Edilizia territorio*.



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:

- ◆ Investimenti immobiliari in calo del 35%
- ◆ Rimozione dei vincoli per la cessione degli alloggi ERP
- ◆ Nuova circolare su eco e sismabonus
- ◆ Idrobonus per il dissesto idrogeologico
- ◆ CdS quando è legittimo il soccorso istruttorio
- ◆ Il Governo valuta se chiudere subito i debiti con imprese e professionisti
- ◆ 35mln di euro per la scuola digitale

Rimozione dei vincoli per la cessione degli alloggi ERP

Tra le tante novità contenute nel decreto fiscale trova spazio una misura di semplificazione per la cessione degli alloggi edificati in regime di edilizia residenziale convenzionata. La misura è stata introdotta al Senato durante i lavori in commissione e poi modificata nella versione votata dall'Aula. Più precisamente, l'attuale articolo 25-undecies (disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione) prevede che «vincoli al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse» possano essere rimossi al fine della «cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie» dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento. La norma prevede inoltre che la rimozione del vincolo possa avvenire «con atto pubblico o scrittura privata autenticata» da chiunque vi abbia interesse, anche se non è più titolare di diritti reali sul bene immobile, a fronte del pagamento del corrispettivo di affrancazione del vincolo. Il pagamento può avvenire anche a rate, su deliberazione dei Comuni, in base a criteri che vanno stabiliti con un apposito decreto dell'Economia. Con lo stesso decreto il Mef dovrà indicare anche l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo.

«In pendenza della rimozione dei vincoli», aggiunge la norma, il contratto di trasferimento dell'immobile «non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli». Da *Edilizia e territorio*.



Nuova circolare su eco e sismabonus

Come funziona la cessione del credito relativo all'ecobonus e al sismabonus nei condomini? Il documento che attesta la cessione dev'essere registrato ufficialmente? Quando sarà fruibile il credito da parte del cessionario?

L'Agenzia delle Entrate risponde a queste domande, relative alla cessione del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli finalizzati alla riduzione del rischio sismico degli edifici, nella [circolare 84/2018](#).

Ecobonus e sismabonus: come funziona la cessione del credito

L'Agenzia ricorda che la misura agevolativa prevede che il **singolo condomino possa cedere** (in tutto o in parte) **la propria "porzione" di detrazione**, per gli interventi effettuati sulle parti comuni del fabbricato, a chi ha svolto i lavori o a privati.

Il contribuente che opta per la cessione, se i dati non sono già contenuti nella delibera condominiale che ha approvato l'esecuzione dei lavori e le quote imputabili ai singoli, **comunica all'amministratore**, entro il 31 dicembre dell'anno in cui è stata sostenuta la spesa, l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale del beneficiario, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.

L'amministratore, a sua volta, entro il 28 febbraio dell'anno successivo, deve **comunicare all'Agenzia delle entrate l'accettazione del cessionario** e consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicandogli anche il protocollo telematico con cui ha effettuato la segnalazione all'Amministrazione finanziaria. In caso contrario, ribadisce la risoluzione, la cessione è inefficace.

Cessione ecobonus e sismabonus: le tempistiche della fruizione

L'Agenzia ha sottolineato che ritiene non rilevante la forma utilizzata per procedere alla cessione del credito. L'unica condizione imprescindibile è che **l'amministratore del condominio** (o, nei casi previsti, il condomino incaricato), **comunichi all'Agenzia delle entrate l'avvenuto trasferimento del bonus**.

Chi lo ha acquisito ne può disporre dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il cedente ha sostenuto la spesa. Può utilizzarlo in compensazione o, a sua volta, cederlo in tutto o in parte, dandone comunicazione all'Agenzia attraverso apposite funzionalità telematiche.

Cessione del credito: non è necessario registrare l'atto

Secondo l'Agenzia, **l'atto di cessione**, anche se **redatto in forma scritta**, è **esonero dall'obbligo di registrazione**, così come tutti gli atti e documenti relativi all'attuazione del rapporto tributario. Il **diritto alla detrazione**, infatti, è un elemento di tale rapporto, derivante dall'applicazione di una norma tributaria ed **esercitato al momento della liquidazione dell'imposta**. E la sua cessione non comporta il venir meno di tali caratteristiche, in quanto, per il suo tramite, "il legislatore consente, semplicemente, l'utilizzo del credito corrispondente alla detrazione ad un soggetto diverso dal titolare della posizione tributaria che ha dato origine alla detrazione".

Niente obbligo di registrazione, infine, anche nel caso di **cessione redatta in forma di atto pubblico** o scrittura privata autenticata. Da *Edilportale*.



CdS: quando è legittimo il soccorso istruttorio

Quando è legittimo il ricorso al **soccorso istruttorio** operato dalla stazione appaltante in sede di valutazione delle offerte? A rispondere a questa domanda ci ha pensato la Sezione Terza del Consiglio di Stato con la [sentenza n. 6752/2018](#) con la quale ha respinto il ricorso presentato per l'annullamento di una decisione di primo grado che aveva ritenuto illegittimamente applicato lo strumento del **soccorso istruttorio**.

I fatti

Il caso riguarda una procedura aperta indetta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV) per la quale la stazione appaltante nel disciplinare di gara richiedeva per l'ammissione alla gara un unico requisito di capacità tecnico-professionale così specificato: **"Esecuzione nell'ultimo triennio di una fornitura analoga di importo non inferiore a € 180.000,00"**, chiarendo che *"la sussistenza di tale requisito deve essere attestata in sede di gara tramite il DGUE"*.

Durante la gara la Stazione Appaltante escludeva una concorrente (ricorrente al Consiglio di Stato) in quanto non risultava documentata la avvenuta esecuzione di una fornitura analoga di importo pari o superiore ad € 180.000,00. Successivamente, la stazione appaltante, su istanza fatta pervenire dallo stesso concorrente e in applicazione dell'art. 83, comma 9, del **D.Lgs. n. 50/2016** (c.d. *Codice dei contratti*), richiedeva l'integrazione della documentazione già trasmessa per comprovare il possesso del requisito di partecipazione. Consentendo di rendere nuova dichiarazione, disponeva la revoca della precedente esclusione e riammetteva la concorrente alla gara.

La sentenza di primo grado

I giudici amministrativi, accogliendo il ricorso presentato da una contro-interessata, ha annullato gli atti impugnati sul presupposto che la concorrente non ha dimostrato di possedere il requisito di capacità tecnica e professionale previsto a pena di esclusione dal Disciplinare, atteso che dalla dichiarazione presentata in sede di partecipazione alla gara nessuna singola fornitura è risultata dell'importo di almeno € 180.000,00 come previsto dal Disciplinare; al contrario, in tale dichiarazione risultano tre forniture differenti tutte di importo inferiore. Per tale motivo i giudici hanno ritenuto che la stazione appaltante non avrebbe potuto ricorrere al **soccorso istruttorio**.

La conferma del Consiglio di Stato

i giudici di Palazzo Spada, confermando la tesi del TAR, ha respinto il ricorso rilevando che i primi giudici avevano correttamente deciso ritenendo illegittimo il ricorso al soccorso istruttorio. Al riguardo, il Consiglio di Stato ha ricordato il consolidato insegnamento per cui **il ricorso al soccorso istruttorio non si giustifica nei casi in cui confligge con il principio generale dell'autoresponsabilità dei concorrenti**, in forza del quale ciascuno sopporta le conseguenze di eventuali errori commessi nella presentazione della documentazione, con la conseguenza che in presenza di una previsione chiara e dell'inosservanza di questa da parte di un concorrente (si tratti di gara o di altro tipo di concorso), l'invito alla integrazione costituirebbe una palese violazione del principio della par condicio, che verrebbe vulnerato dalla rimessione in termini, per mezzo della sanatoria di una documentazione incompleta o insufficiente ad attestare il possesso del requisito di partecipazione da parte del concorrente che non ha presentato, nei termini e con le modalità previste dalla lex specialis, una dichiarazione o documentazione conforme al bando. da *Lavoripubblici*.



Il Governo valuta se saldare subito i debiti con imprese e professionisti

La Pubblica Amministrazione potrebbe decidere di saldare subito i debiti nei confronti di professionisti e imprese. Lo prevede un ordine del giorno accolto in Senato durante l'approvazione del [disegno di legge Europea 2018](#).

Con la nuova legge, inoltre, le Pubbliche Amministrazioni avranno meno scuse per pagare in ritardo i professionisti e le imprese.

Pagamenti immediati per 9 miliardi di euro L'ordine del giorno impegna il Governo a valutare la possibilità di effettuare l'integrale pagamento dei debiti pregressi delle Pubbliche Amministrazioni nei confronti di professionisti e imprese. Questo perché, come sollecitato nell'odg, "ogni azione che inietti liquidità in una impresa o uno studio professionale, che soffre a causa dei crediti vantati nella pubblica amministrazione, può essere fondamentale alla sopravvivenza dell'attività".

Al momento, la cifra certificata e non saldata dei debiti delle PA ammonta ad oltre 9 miliardi di euro.

Secondo le stime riportate nell'ordine del giorno, un terzo delle imprese fallite hanno chiuso a causa dei mancati o ritardati pagamenti della PA, mentre altre rischiano di fallire per lo stesso motivo. I tempi medi di pagamento delle amministrazioni italiane sono di circa 104 giorni, mentre la media europea è di 42 giorni.

Pagamenti in ritardo se giustificati dalla natura del contratto Il disegno di legge prevede la modifica dell'articolo 113-bis del Codice Appalti ([Dlgs 50/2016](#)). I pagamenti relativi agli acconti del corrispettivo di appalto saranno effettuati entro 30 giorni decorrenti dall'adozione di ogni stato di avanzamento dei lavori, salvo che sia espressamente concordato nel contratto un diverso termine, comunque non superiore a 60 giorni e purché ciò sia oggettivamente giustificato dalla natura particolare del contratto o da talune sue caratteristiche.

I certificati di pagamento relativi agli acconti del corrispettivo di appalto saranno emessi contestualmente all'adozione di ogni stato di avanzamento dei lavori e comunque entro un termine non superiore a 7 giorni dall'adozione degli stessi.

Il responsabile unico del procedimento (RUP) rilascerà il certificato di pagamento ai fini dell'emissione della fattura da parte dell'appaltatore entro 7 giorni dall'esito positivo del **collaudo** o della verifica di conformità. Da questo momento decorreranno poi i termini (di 30 o al massimo 60 giorni) per l'erogazione del pagamento.

Pagamenti della PA, situazione critica in Italia La modifica dell'articolo 113-bis del Codice Appalti dovrebbe evitare all'Italia una procedura di infrazione dopo la contestazione arrivata [in estate](#). Secondo la Commissione Europea la norma viola la [Direttiva 2011/7/UE](#) sui ritardi nei pagamenti, che impone alle autorità pubbliche di eseguire i pagamenti **non oltre 30 giorni** o, in casi singolarmente motivati, 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o, se del caso, al termine della procedura di verifica della corretta prestazione dei servizi.

Da diversi monitoraggi è emerso che, anche dopo il recepimento della Direttiva 2011/7/UE con il [D.lgs.192/2012](#), la PA ha più volte sfiorato i tempi di pagamento, raggiungendo punte di 18 mesi di ritardo.

La portata generale della fattispecie, si sottolinea nel parere, soddisfa, quindi l'esigenza che sorregge il principio di anticipazione delle somme erogate dall'amministrazione al fine di fornire un impulso all'iniziativa imprenditoriale, assicurando una certa disponibilità finanziaria «nella delicata fase di avvio dei lavori e di perseguire il pubblico interesse alla corretta e tempestiva esecuzione del contratto». Per effetto di quanto, non avrebbe senso – puntualizza l'Anac - precludere la facoltà di accesso all'anticipazione per affidamenti di importo inferiore che spesso vedono protagoniste «imprese di dimensioni medio piccole e maggiormente tutelate dal legislatore». Per questi motivi, l'eventuale disposizione del capitolato che preveda il diniego all'erogazione dell'anticipazione del prezzo deve ritenersi illegittima in quanto contraria alla normativa di settore. Da *Edilizia e territorio*.



35mln di euro per la scuola digitale

Trentacinque milioni di euro per la scuola digitale, con un'attenzione particolare alla creazione di ambienti didattici innovativi e tecnologicamente all'avanguardia. Il pacchetto di risorse è contenuto in un decreto firmato dal Ministro dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca Marco Bussetti.

Ambienti digitali didattici innovativi

A seguito della firma del decreto del MIUR 22 novembre 2018, prot. n. 762 è stato già pubblicato sul sito del MIUR http://www.istruzione.it/scuola_digitale/index.shtml un **avviso pubblico da 22 milioni di euro** destinato alle scuole statali di ogni ordine e grado per finanziare la progettazione e creazione di ambienti di apprendimento capaci di integrare nella didattica l'utilizzo di tecnologie all'avanguardia. Oltre **2 milioni di euro** di risorse aggiuntive sono stanziati poi per le scuole delle aree a rischio, che saranno individuate in base a criteri oggettivi: alto tasso di dispersione scolastica, disagio negli apprendimenti, *status* socio-economico della famiglia di origine rilevato dall'INVALSI, tasso di deprivazione territoriale ISTAT. Ogni istituto potrà presentare un solo progetto. Le proposte dovranno riguardare la realizzazione di ambienti di apprendimento, con l'allestimento e la trasformazione di uno o più spazi interni alla scuola, ed essere collegate all'utilizzo di nuove metodologie didattiche espressamente indicate. Le scuole potranno presentare i progetti a partire **dalle ore 10.00 del 3 dicembre 2018, entro e non oltre le ore 15.00 del 17 dicembre 2018**, compilando l'apposita istanza *on line* tramite l'applicativo "Protocolli in rete" disponibile sul portale SIDI - Area Servizi Accessori. Le graduatorie saranno pubblicate sul sito del MIUR www.miur.gov.it:http://www.istruzione.it/scuola_digitale/index.shtml

Le altre misure del pacchetto

Con il decreto vengono stanziati **7,5 milioni** per potenziare la formazione dei docenti e le competenze degli studenti sulle metodologie didattiche legate al Piano Scuola Digitale. Vengono poi assegnati **1,5 milioni** al Premio nazionale scuola digitale e altri **1,7 milioni** alla promozione dell'innovazione didattica e digitale sul territorio. Per valutare l'attuazione del PNSD, sarà costituito, inoltre, un Comitato scientifico di esperti per monitorare l'andamento del Piano e proporre aggiustamenti alla strategia del PNSD o a singole azioni. Da *Lavoripubblici*.