

Notizie dal web n. 38

20 novembre 2020

Bando da 854 mln di euro per Programma innovativo per la qualità dell'abitare

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale di ieri il **Decreto** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) che assegna gli 853,81 milioni di euro del **'Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare'** finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio residenziale sociale, rigenerare il tessuto socio-economico, incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini. Al programma possono partecipare: **Regioni**, anche come soggetti aggregatori; **Città Metropolitane**; Comuni sede di Città Metropolitane; **Comuni** capoluoghi di provincia; Città di Aosta; Comuni con più di 60.000 abitanti. Sono escluse la Regione Trentino Alto Adige e/o le province autonome di Trento e Bolzano e i relativi Comuni.

Il contributo massimo riconoscibile per ogni proposta ammessa al finanziamento è di **15 milioni di euro**. Il numero massimo di proposte che ciascun soggetto proponente può presentare è 3. La città di Aosta e i comuni con più di 60.000 abitanti, ancorché ricomprese nelle aree metropolitane, possono presentare **fino a 3 proposte** per il proprio territorio comunale. Il bando finanzia interventi:

- di **rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici** non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei;
- per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità;
- di **riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica**, di incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee;
- su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di **interventi a completamento** degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla proposta di programma di rigenerazione;
- di **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del d.P.R. 380/2001); gli interventi di nuova costruzione (di cui alla lettera e)) possono essere ammessi a finanziamento solo in maniera residuale e per specifiche operazioni di densificazione;
- di **auto-recupero**;
- coerenti con quelli del Programma integrato di **edilizia residenziale sociale** ed interventi di edilizia residenziale sociale nei territori danneggiati dai sismi 2016/2017 (di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017 n. 127).

Sono ammesse a finanziamento: le **spese tecniche** di progettazione, di verifica, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, relative alla realizzazione dell'intervento oggetto della proposta e previste nel quadro economico. 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



Sommario:

- ◆ Bando da 854mln per bando per la qualità dell'abitare
- ◆ Anac: nel PF è obbligatorio dare notizie di gare non aggiudicate
- ◆ Si ha diritto al Superbonus se c'è un unico proprietario ma più detentori?
- ◆ Per Anac no all'applicazione retroattiva delle norme del decreto semplificazioni
- ◆ Ddl su maggiori tutele per i professionisti in caso di malattia
- ◆ Agevolazioni degli affitti dei pubblici esercizi

ANAC: nel PF è obbligatorio dare notizia di gare non aggiudicate

È obbligatorio dare notizia dell'esito, dunque della chiusura, delle gare di project financing, anche se non aggiudicate. L'informazione dell'intenzione di non proseguire più nell'operazione va data al mercato con un provvedimento espresso, così come è stato comunicato formalmente l'avvio della procedura. Altrimenti si rischia di lasciare le imprese nell'incertezza. L'indicazione alle stazioni appaltanti arriva dall'Autorità Anticorruzione con un comunicato firmato dal presidente Giuseppe Busia. La questione della mancata comunicazione dell'esito infruttuoso della procedura, spiega il presidente dell'Anac, si pone soprattutto per le operazioni di project financing avviate su iniziativa delle imprese (formula del promotore). «In tali casi - si legge nel comunicato -, il progetto approvato dall'amministrazione aggiudicatrice è posto a base di una gara, alla quale è invitato anche il promotore; a quest'ultimo sono riconosciuti sia obblighi che diritti proporzionati agli investimenti, tecnici ed economici, posti in essere (che si sostanziano, rispettivamente, nell'obbligo di partecipazione e di prestazione della cauzione provvisoria, e nel diritto di prelazione e rimborso del 2,5% del valore dell'investimento in caso di aggiudicazione ad un operatore economico della gara avviata sulla base del progetto presentato dal promotore)». Per questo, non si può abbandonare al suo destino una procedura non arrivata a conclusione senza informare il mercato.

Al contrario «appare opportuno che la legittima intenzione di non proseguire un certo progetto sia espressa in un provvedimento adeguatamente pubblicizzato, al fine di rendere le scelte dell'amministrazione trasparenti, verificabili ed eventualmente contestabili nelle opportune sedi da parte degli operatori economici, in una fisiologica contrapposizione tra la cura dell'interesse pubblico e il perseguimento di quello privato». Da NT+



Si ha diritto al Superbonus se c'è un unico proprietario ma più detentori ?

Se l'**unico proprietario** di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato le unità immobiliari a più soggetti (detentori), **non si costituisce un condominio** e di conseguenza non è possibile fruire del superbonus 110%.

Se, invece, le unità immobiliari di un edificio appartenenti a **diversi proprietari** sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), **restando ferma la costituzione del condominio**, è possibile fruire del superbonus 110%.

Questo perché il Decreto Rilancio, tra i beneficiari del superbonus 110%, individua i **condomini**, che si costituiscono tra più proprietari e non tra più detentori.

Così il direttore dell'Agenzia delle Entrate, **Enrico Maria Ruffini**, ha risposto ad una delle domande poste dalla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria durante l'audizione sul superbonus 110%. I parlamentari hanno chiesto se il superbonus non si possa estendere in via interpretativa ai **detentori** di tutte le unità immobiliari di edificio bifamiliare o plurifamiliare, laddove tale detenzione esclusiva **non può dar luogo alla costituzione del condominio** richiesto dal dato strettamente testuale del comma 9 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio.

Ruffini ha ricordato che il riferimento normativo al 'condominio', contenuto nel comma 9, lettera a, dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, comporta che il superbonus spetti per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e che, invece, siano **esclusi** quelli realizzati su **edifici composti da più unità immobiliari di un unico proprietario** o di comproprietari.

La scelta del Legislatore di richiamare espressamente, tra i beneficiari del superbonus, i 'condomini' - ha proseguito - **non ha consentito di estendere a tale agevolazione la prassi consolidata**, finora adottata in materia di ecobonus, di sismabonus e di bonus ristrutturazioni, agevolazioni che spettano anche all'unico proprietario (o ai comproprietari) dell'intero edificio per le spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni. E ha ricordato cos'è un condominio: una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, ecc.), e una proprietà sui beni comuni dell'immobile.

È pacifico - ha aggiunto - che **la nascita del condominio si determini automaticamente**, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune o **quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento. Quindi, ai fini della costituzione del condominio è **irrelevante la mera detenzione** degli immobili che costituiscono un edificio; invece, è **fondamentale la proprietà** degli stessi.

Ciò comporta che:

- se l'**unico proprietario** di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza **non è possibile fruire del superbonus**;

- se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a **diversi proprietari** sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è **possibile fruire del superbonus**. Da *Edilportale*.



Per l'ANAC no all'applicazione retroattiva delle norme del decreto semplificazioni

No all'applicazione retroattiva delle norme del decreto semplificazioni che permettono di accelerare le gare. A precisare i limiti temporali di operatività delle misure del decreto entrato in vigore lo scorso 17 luglio è l'Autorità Anticorruzione, rispondendo a una richiesta di parere avanzata da un'impresa.

La questione è sorta all'interno di una procedura negoziata da 385mila euro per i lavori di consolidamento di una frana nel reatino. Tra le novità del decreto Semplificazioni previste per accelerare le gare c'è anche l'estensione del meccanismo dell'esclusione automatica dei ribassi anomali in presenza di un numero di offerte ammesse pari o superiore a cinque (invece che dieci).

Il Comune che ha indetto la gara ha applicato l'esclusione automatica pur in presenza di meno di 10 offerte nonostante avesse pubblicato la richiesta di offerta sul Mepa il 13 luglio.

Il punto, allora, spiega l'Autorità, è stabilire se le disposizioni contemplate nel decreto, relativamente all'esclusione automatica delle offerte, si applichino anche alle procedure di gara in corso alla data di entrata in vigore del provvedimento (17 luglio 2020) ovvero solo a quelle indette successivamente.

Ricostruendo le norme l'Anac precisa che «il legislatore ha espressamente stabilito che le disposizioni derogatorie in tema di affidamenti sotto soglia "si applicano [al]le procedure di affidamento di cui ai commi 2, 3 e 4, qualora la determina a contrarre o altro atto di avvio del procedimento equivalente sia adottato entro il 31 luglio 2021" (termine differito al 31 dicembre 2021, in sede di conversione). Sicché dal combinato disposto delle richiamate disposizioni si evince che anche la previsione di cui al comma 3 dell'art. 1, che estende l'applicabilità del meccanismo di esclusione automatica delle offerte anomale in presenza di cinque offerenti (in luogo di dieci, di cui all'art. 97, comma 8, del Dlgs. n. 50/2016), si applica agli affidamenti diretti (ex art. 1, comma 2, lett. a del DI) e/o alle procedure negoziate (ex art. 1, comma 2, lett. b del DI) la cui determina a contrarre o atto equivalente è stata adottata dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Il legislatore ha, infatti, individuato un preciso dies a quo (adozione della determina a contrarre) come momento che cristallizza temporalmente la disciplina applicabile alle procedure di affidamento di contratti sotto soglia». Inoltre, ricorda sempre l'Autorità, va considerato che laddove il Governo ha inteso applicare le norme anche alle gare in corso lo ha previsto espressamente, come succede con le nuove disposizioni in tema di consegna in via d'urgenza, sopralluogo, termini e programmazione. «Così come - si legge sempre nel parere - è stato espressamente individuato un dies a quo diverso dalla data di adozione della determina a contrarre (cioè la pubblicazione del bando e la trasmissione della lettera di invito) per l'applicazione delle modifiche strutturali al Dlgs. n. 50/2016 apportate dall'art. 8, comma 5, del DI. n. 76/2020». Di qui la bocciatura dell'operato del Comune. E la precisazione che la regola «secondo la quale, in caso di aggiudicazione in base al criterio del minor prezzo, le stazioni appaltanti procedono all'esclusione automatica "anche qualora il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a cinque" – si applichi alle procedure di affidamento di cui al comma 2 della richiamata previsione indette con determina a contrarre adottata dopo la data di entrata

di entrata in vigore del DI n. 76/2020 (17 luglio 2020) fino al dicembre 2021». «Tale previsione - conclude l'Autorità - non trova, invece, applicazione nelle procedure di gara pendenti alla data di entrata in vigore del decreto». Da NT+



Ddl su maggiori tutele per i professionisti in caso di malattia

T

utelare i professionisti in caso di malattia. È l'obiettivo del **disegno di legge** che, dopo una lunga attesa, ha iniziato il suo iter in Commissione Giustizia al Senato.

Il disegno di legge da un lato tutela i liberi professionisti, che non avranno la preoccupazione di perdere la propria clientela a causa delle cure cui dovessero essere sottoposti, dall'altra assicura ai clienti che non avranno ripercussioni negative a causa del ritardo del professionista.

Professionisti e sospensione dei termini

Il ddl prevede che, in caso di ricovero del libero professionista per grave malattia o infortunio o intervento chirurgico, o in caso di cure domiciliari sostitutive del ricovero ospedaliero, che comportino un'inabilità temporanea all'esercizio dell'attività professionale, al professionista e al cliente non sarà attribuita alcuna responsabilità per la scadenza dei termini a favore della Pubblica Amministrazione.

I termini relativi agli adempimenti saranno **sospesi** a decorrere dal giorno del ricovero in ospedale o dal giorno d'inizio delle cure domiciliari fino a **45 giorni** dopo la dimissione dalla struttura sanitaria o la conclusione delle cure domiciliari.

Professionisti, le regole per la sospensione dei termini

La misura si applicherà per periodi di degenza ospedaliera o di cure domiciliari **non inferiori a 3 giorni**.

Si potrà usufruire della sospensione dei termini anche in caso di esercizio della libera professione in **forma associata o societaria**, qualora il numero complessivo dei professionisti associati o dei soci non sia superiore a tre.

Sono previsti inoltre **controlli e multe** per chi dovesse abusare di questo strumento di sostegno. Chi abbia beneficiato della sospensione sulla base di una falsa dichiarazione sarà punito con una sanzione pecuniaria da 2.500 euro a 7.750 euro e con l'arresto da sei mesi a due anni. Da *Edilportale*.



Agevolazioni per gli affitti dei pubblici esercizi

In arrivo nuove agevolazioni per gli affitti dei pubblici esercizi. Un tema gravoso soprattutto per i tanti bar e ristoranti situati nelle zone arancioni e rosse che hanno dovuto chiudere e che, trovandosi in quartieri di pregio, devono pagare canoni di locazione spesso molto costosi. Il governo ha allo studio «nuovi schemi di agevolazioni fiscali che senza penalizzare i proprietari possano permettere un abbattimento dei costi sostenuti per le locazioni».

Ad annunciarlo, il presidente del consiglio Giuseppe Conte, intervenuto a conclusione dell'Assemblea 2020 della Fipe, la Federazione italiana dei pubblici esercizi aderente a Confcommercio. Il premier ha annunciato la disponibilità dell'esecutivo a reperire nella legge di bilancio ulteriori risorse rispetto ai provvedimenti di sostegno già adottati con il decreto Ristori bis (contributi a fondo perduto per il calo di fatturato, crediti di imposta per gli affitti commerciali, cancellazione della seconda rata Imu, sospensione dei contributi previdenziali, sospensione degli adempimenti tributari nelle zone rosse e arancioni). A partire dalla rinegoziazione dei canoni di locazione che però, ha avvertito Conte, «è un tema delicato perché lo stato dovrebbe intervenire nella contrattazione tra privati». «Siamo valutando qualche formula di intervento compatibile con il quadro costituzionale per evitare contenziosi e arrivare a una soddisfazione economica che sia equa e giusta rispetto alle aspettative economiche dei proprietari degli immobili», ha annunciato il presidente del consiglio.

Conte ha risposto alle sollecitazioni del presidente di Fipe-Confcommercio, Lino Enrico Stoppani che nel suo intervento ha chiesto al governo di fare di più rispetto alle misure già messe in atto. A cominciare da interventi sull'Iva che per un periodo limitato di tempo portino a una riduzione dell'attuale aliquota del 10%. Stoppani ha chiesto anche il ripristino del cash back per la ristorazione, l'allargamento dei tax credit e una maggiore qualificazione delle imprese del settore in modo da limitare quell'«eccesso di offerta» che oggi genera bassa marginalità, patologie, malattie alcol e cibo correlate, infiltrazioni mafiose. Infine, Stoppani ha chiesto che il settore dei pubblici esercizi abbia finalmente dignità istituzionale, con un unico ministero di riferimento, mentre ora le competenze in materia sono divise tra più dicasteri.

Conte ha rivendicato le misure messe in atto dal governo per il settore, come il cosiddetto Fondo ristorazione per l'acquisto di prodotti 100% Made in Italy in favore di ristoranti, agriturismi, mense, catering, alberghi. Il Fondo, istituito dal dl Agosto, e che può contare su un plafond di 600 milioni porterà le attività della ristorazione a chiedere contributi da 1.000 a 10.000 euro. Il termine per presentare le domande scadrà il 28 novembre e, come annunciato dalla ministra delle politiche agricole, Teresa Bellanova, proprio all'assemblea Fipe, «non verrà prorogato perché c'è necessità di consumare le risorse entro l'anno, non vogliamo rimandare indietro risorse al ministero dell'economia».

Sempre a favore della ristorazione, il premier ha poi ricordato il contributo a fondo perduto a favore delle attività commerciali situate in 29 centri storici che hanno subito una riduzione del fatturato di almeno 2/3 tra giugno 2020 e giugno 2019. da *Italiaoggi*.