

## News tecnica n. 41

11 DICEMBRE 2020

### Per ANAC è obbligatoria la relazione sulle gare

**L**e gare devono essere tracciate e le amministrazioni non possono sfuggire all'obbligo di redigere la «relazione unica» prevista dal Codice appalti per dare conto di come è andata la procedura. L'obbligo riguarda le gare di importo superiore alle soglie Ue e tutti i casi in cui le amministrazioni decidono di dotarsi di un sistema dinamico di acquisizione, sia nei settori ordinari che in quelli speciali (articoli 99 e 139 del Dlgs 50/2016). Sono esclusi gli accordi quadro conclusi con un unico operatore. Il richiamo a compilare correttamente le relazioni, almeno con le informazioni base previste dal codice (tra cui nome della stazione appaltante, oggetto e valore dell'appalto, partecipanti ed eventuali aggiudicatari, motivazione in caso di procedura negoziata) è il presidente dell'Anac Giuseppe Busia, con un comunicato appena diffuso. Il comunicato ricorda che innanzitutto che l'obbligo discende anche dalla necessità di rispettare i requisiti di accesso ai fondi comunitari. Poi fornisce una serie di indicazioni ai funzionari delle Pa, dando alcune indicazioni sulle modalità di compilazione, conservazione e eventuale trasmissione della relazione su richiesta. Tra i possibili destinatari compare anche la Cabina di regia che ai tempi della prima entrata in vigore del codice, nel 2016, era stata istituita a Palazzo Chigi (presidente Antonella Manzione) per monitorare l'andamento della riforma, uscendo completamente dai radar al termine di quella prima stagione.

«Al fine di verificare l'adempimento degli obblighi suindicati da parte della stazione appaltante e degli enti aggiudicatori - si legge nel comunicato - l'Autorità ha istituito un sistema di controllo attraverso la Banca dati nazionale dei contratti pubblici, inserendo un nuovo campo, la cui compilazione sarà obbligatoria a partire dal prossimo 10 dicembre, nella sezione "oggetto dell'appalto" della scheda aggiudicazione». Dunque il primo step telematico scatta oggi. Poi per agevolare le stazioni appaltanti nella redazione del documento l'Anac annuncia la prossima pubblicazione di un modello standard della relazione unica da compilare «contenente tutte le informazioni richieste». Da *NT+*.

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:

- ◆ Per ANAC è obbligatoria la relazione sulle gare
- ◆ Superbonus al 50% per abitazioni con b&b
- ◆ In condominio il 110% del Superbonus è scomputabile
- ◆ AdE: valori immobiliari online
- ◆ Fatturati in calo del 30% per il Covid
- ◆ Anche con gare online occorrono le sedute pubbliche per apertura di documenti e offerte

## Superbonus al 50% nell'abitazione con b&b

Bed&Breakfast con casa di abitazione, la formula "mista" è ammessa al superbonus anche se limitatamente alla metà delle spese sostenute. Con la risposta 570 all'interpello di un contribuente l'agenzia delle Entrate ha affrontato e risolto positivamente un caso piuttosto frequente, quello di un edificio unifamiliare (villetta o simili di proprietà unica con una sola unità immobiliare, in ogni caso non un condominio) che ospita in parte l'attività di Bed&Breakfast e in parte l'abitazione del proprietario, che gestisce la ricettività. La questione di fondo è proprio la destinazione dei locali dell'unità immobiliare, che è "mista" ma in parte serve appunto a un'attività imprenditoriale, dato che il contribuente lo dichiara: si tratta di attività svolta con partita Iva attraverso una Snc. Proprio perché non si tratta di un condominio, non è possibile applicare la regola che "attira" nel 110% tutte le unità immobiliari dell'edificio condominiale, anche non abitative, purché queste ultime non siano percentualmente prevalenti nel fabbricato. Non si tratta, però, neppure di un edificio unifamiliare interamente adibito ad attività imprenditoriale, che per definizione resta escluso dal superbonus, come stabilito sin dallo scorso luglio dal Dl 34/2020. Il contribuente non propone alcuna soluzione ma le Entrate scelgono la strada più adatta alla situazione concreta, facendo riferimento alla risoluzione del 24 gennaio 2008 n. 18/E (che si riferiva ai lavori di recupero edilizio) dove «è stato chiarito che la detrazione va ridotta al 50 per cento anche nell'ipotesi specifica di interventi che interessino unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'attività di Bed and Breakfast (occasionale o abituale)». L'Agenzia, quindi, con elasticità, riprende la prassi da sempre usata per la detrazione per i lavori di recupero edilizio e risparmio energetico, che è poi "figlia" delle scelte sulle imposte dirette per le abitazioni a uso promiscuo: per metà si considera l'immobile a uso abitativo e per metà professionale o imprenditoriale; in questo modo i benefici fiscali sono semplicemente dimezzati e la detrazione si applicherà «al 50% delle spese effettivamente sostenute». Da NT+.



## In condominio il 110% del superbonus è scomputabile

Superbonus con benefici e oneri a carico soltanto di una parte dei condòmini di un edificio. La possibilità di separare il destino di una parte degli immobili esiste e viene descritta dall'interpello 572, pubblicato ieri dall'agenzia delle Entrate.

Secondo la risposta dell'amministrazione fiscale, è possibile che l'assemblea condominiale approvi un intervento che separi i destini di un gruppo di appartamenti al primo piano di un condominio (il piano terra è composto da negozi, poco interessati all'operazione). Questi potranno realizzare autonomamente un cappotto termico, purché il lavoro interessi almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e purché sia garantito il doppio salto di classe per l'intero edificio.

I condòmini, a quel punto, potranno beneficiare del 110% relativamente alle sole spese a loro carico, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà.

Altro caso interessante è stato analizzato dalla risposta a interpello 571. Qui l'agenzia riprende uno dei chiarimenti forniti nel corso dello speciale Telefisco in materia di superbonus.

Il tema è l'attestato di prestazione energetica. E il caso riguarda quelle situazioni nelle quali i lavori al 1° luglio, data di entrata in vigore del superbonus, erano già iniziati.

Per misurare il doppio salto di classe energetica, in questi casi, non è più possibile fare l'Ape pre-intervento, che sarebbe invece necessario in una situazione normale. Esiste, però, una via d'uscita. In ipotesi del genere - spiega l'agenzia delle Entrate - l'Ape potrà essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori, ma dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data del loro inizio. In sostanza, il tecnico dovrà attestare la situazione esistente al momento in cui è stato attivato il cantiere. Da NT+



## AdE: Valori immobiliari online

**Da** lunedì scorso è da possibile accedere ai valori immobiliari grazie al nuovo servizio delle Entrate che permette di visualizzare i dati dichiarati nelle compravendite, stipulate a partire dal 2019, semplicemente navigando online sulle mappe del territorio nazionale.

L'applicazione web, con le usuali funzionalità di ricerca e di navigazione su mappa, mostra agli utenti che accedono al portale dei servizi telematici dell'Agenzia (*Entratel/Fisconline*) **i dati** (tra questi la tipologia, il prezzo e la consistenza catastale dell'immobile) **dichiarati nelle compravendite** di immobili situati in un ambito territoriale di interesse.

Il servizio è stato realizzato per contribuire alla **trasparenza del mercato immobiliare**, garantendo la privacy dei soggetti coinvolti nelle transazioni: i dati, infatti, sono visionabili in forma anonima e in modo da impedire di risalire al singolo immobile compravenduto.

Le informazioni, disponibili all'interno dell'area autenticata del sito dell'Agenzia *Fisconline/Entratel*, si riferiscono esclusivamente ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari **dal 1° gennaio 2019**.

### La tutela della privacy al primo posto

Il servizio "*Consultazione valori immobiliari dichiarati*" permette agli utenti di *Fisconline/Entratel* di accedere a una mappa in cui compaiono, quando si raggiunge un minimo di 5 transazioni, i "punti di interesse" (POI, *point of interest*) delle unità immobiliari georiferite.

Per garantire la privacy dei cittadini, infatti, la consultazione dei dati viene garantita **in forma anonima** e può essere effettuata solo nel caso in cui nell'area e nel periodo di interesse selezionati, siano avvenute almeno cinque atti traslativi. In questo caso sarà possibile consultare delle schede con le principali informazioni contenute negli atti di compravendita, ma senza il diretto collegamento al punto di interesse al quale appartengono queste informazioni.

### La fonte dei dati del servizio

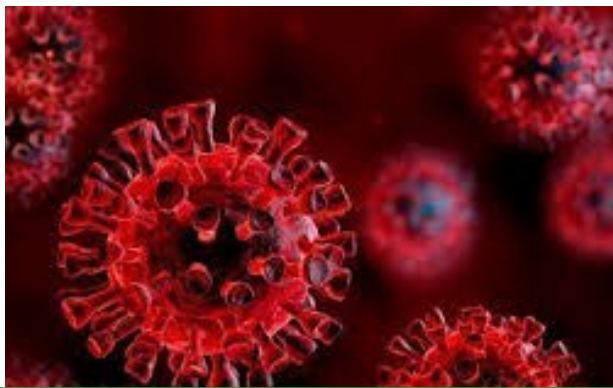
Le informazioni rese disponibili dal servizio sono relative a immobili georiferiti in particolari ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle **note di trascrizione** degli atti di compravendita, le **note di registrazione** degli stessi atti, gli **archivi censuari** del Catasto fabbricati e l'archivio delle **zone OMI**. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. L'aggiornamento dei dati presenti nelle mappe sarà continuo, con cadenza mensile, in modo da "mappare" un numero sempre più alto di valori immobiliari.

### Come funziona il servizio

Accedendo a *Fisconline/Entratel* con le proprie credenziali (oppure con Spid), i cittadini possono consultare i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019. Il servizio è di semplice utilizzo e permette di visionare, per ogni atto di compravendita tra quelli individuati nell'ambito territoriale e nel periodo di interesse, il mese e l'anno in cui è stata stipulata la compravendita, la **tipologia dell'atto** (residenziale, commerciale, produttivo, eccetera), il numero degli immobili transati nell'atto, il **corrispettivo dichiarato** per il complesso degli immobili in atto, il comune e la zona OMI di ubicazione degli immobili e, per ognuno di essi, **la categoria e la consistenza catastale** (espressa in vani, metri cubi o metri quadrati a seconda della categoria catastale). Per un buon uso dell'informazione fornita si consiglia di leggere con attenzione il documento "Informazioni per l'utilizzo dei dati" all'interno del servizio.

### Il territorio "mappato"

Il servizio è disponibile per le unità immobiliari urbane compravendute situate in tutto il territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (4 comuni), della Lombardia (2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare. Da *Edilportale*.



## Fatturati in calo del 30% per il Covid

**G**li effetti della pandemia sui bilanci dei soggetti Isa. L'impatto della crisi da Covid sul primo semestre del 2020 non lascia scampo: caduta degli imponibili Iva dal 15 al 23% a seconda della fonte dei dati (fatturazione elettronica o liquidazioni Iva periodiche); riduzione delle giornate lavorate del 20% per il lavoro pieno e del 27% per quello parziale; il macrosettore economico più colpito dall'emergenza sanitaria risulta essere quello manifatturiero con un calo dei fatturati del 30%. Sulla base delle evidenze sopra ricordate nella riunione della commissione degli esperti tenutasi ieri presso la Sose è stata avanzata la proposta di sospendere l'applicazione degli indicatori sintetici di affidabilità fiscale limitatamente ai contribuenti che hanno evidenziato un calo di fatturato 2020 di almeno il 33%. Su tale ipotesi di lavoro si sono opposti i rappresentanti dell'Int (istituto nazionale tributaristi) per i quali in un periodo di grande difficoltà come questo, sarebbe invece più opportuna una sterilizzazione generalizzata degli indicatori o la loro applicazione solo su base facoltativa dettata magari dall'accesso al regime premiale.

Tornando ai dati oggetto della riunione, quelli sopra evidenziati non sono previsionali ma a consuntivo. Si riferiscono al primo semestre del 2020, quello che ha subito il primo lockdown generalizzato, e sono desunti dalle analisi che Sose effettua annualmente per l'aggiornamento e la revisione delle variabili degli Isa.

Come è noto i soggetti che applicano tali meccanismi di compliance dichiarativa sono di piccole se non piccolissime dimensioni. Il limite massimo dei ricavi e compensi annui è infatti fissato a 5.164.000 euro.

Proprio per le loro dimensioni strutturali questi imprenditori e liberi professionisti possono aver sofferto in misura maggiore gli effetti delle restrizioni imposte nel corso del primo semestre 2020.

Andando più in dettaglio e prendendo a riferimento le analisi effettuate sul primo semestre 2020 sui dati desumibili dalle fatture elettroniche transitate nel sistema di interscambio (si veda il confronto riportato nella tabella in pagina), si nota che l'ammontare imponibile si è ridotto del 15% rispetto agli imponibili del primo semestre 2019. Per un terzo circa dei contribuenti osservati la caduta di fatturato è pari al 33%. In quest'ultima categoria il 37% è costituito da imprese del comparto manifatturiero mentre il 34% appartiene al comparto dei servizi.

Cali vistosi anche in termini di giornate lavorative desunte dai modelli Uniemens relativi sempre al primo semestre 2020. Le giornate retribuite a tempo sono diminuite del 19,8% mentre quelle a tempo parziale sono diminuite del 27%.

Anche i lavoratori autonomi hanno ridotto l'impiego dei dipendenti. I cali in questo settore sono del 15,3% per il tempo pieno e di oltre il 20% per il tempo parziale.

E questo mentre i dati delle liquidazioni periodiche Iva inviate nel primo semestre 2020 dai contribuenti Isa confermano, con ulteriori ribassi, i cali di fatturato evidenziato dai dati delle fatture elettroniche. Da *italiaoggi*.





## Anche con gare online occorrono le sedute pubbliche per apertura di documenti e offerte

**L**e stazioni appaltanti devono assicurare lo svolgimento in seduta pubblica di alcune fasi delle procedure di gara gestite con sistemi telematici, i quali non si possono sostituire alla commissione giudicatrice nella valutazione delle offerte in caso di procedure gestite con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Consiglio di Stato, in sede consultiva, con il [parere n. 1940 del 26 novembre 2020](#) ha formulato una serie di osservazioni allo schema di regolamento per la disciplina delle modalità di digitalizzazione dei contratti pubblici, che sollecitano tuttavia sin da ora le stazioni appaltanti ad adottare soluzioni che siano compatibili con il futuro quadro di regolamentazione specifica.

L'elemento più significativo che emerge riguarda le disposizioni che regolano lo svolgimento di alcune fasi in seduta pubblica, alle quali i rappresentanti degli operatori economici possono partecipare mediante una procedura autorizzativa preliminare. Il Consiglio di Stato fa rilevare come lo schema di regolamento non valorizzi il dato normativo che impone la pubblicità delle sedute al momento dell'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche (solo per constatare il contenuto), nonché, dopo la valutazione dell'offerta tecnica, al momento dell'apertura delle buste contenenti l'offerta economica. Il parere chiarisce che, attraverso il sistema telematico di gestione delle procedure, è comunque necessario garantire la normativa primaria di svolgimento della procedura di evidenza pubblica, andando peraltro in controtendenza rispetto a interventi giurisprudenziali recenti. Il [Tar Campania – Napoli, sezione II, con la sentenza n. 957 del 2 marzo 2020](#) ha infatti affermato che nell'ambito delle procedure telematiche di evidenza pubblica, non sono necessarie sedute pubbliche per l'apertura delle offerte, come confermato dall'articolo 58 del Dlgs 50/2016, che non ha codificato, in relazione alle procedure gestite in forma telematica, alcuna fase pubblica.

Le stazioni appaltanti sono quindi chiamate a garantire l'attuazione dei principi di pubblicità e di trasparenza nei tre momenti chiave delle operazioni di gara, utilizzando le funzionalità delle piattaforme telematiche o, quando queste non siano disponibili, soluzioni idonee, ad esempio assicurando la partecipazione da remoto mediante videoconferenza, nella quale esporre le risultanze delle operazioni telematiche. Il Consiglio di Stato ha focalizzato l'attenzione anche su un altro elemento-chiave della gestione delle procedure di gara con il sistema telematico, precisando che lo stesso deve avere funzione ausiliaria rispetto alla commissione giudicatrice nelle operazioni di valutazione delle offerte (compresa la riparametrazione, se prevista), non potendosi tuttavia mai sostituire all'organo collegiale né al Rup in relazione alle attività di verifica delle offerte anormalmente basse. Lo schema di regolamento stabilisce che le piattaforme telematiche devono consentire anche l'acquisizione dei verbali o la loro redazione e la registrazione delle sedute della commissione giudicatrice, che deve peraltro essere effettuata nel rispetto della segretezza delle sedute non pubbliche della commissione giudicatrice.

Il parere evidenzia quindi l'importanza dei sistemi telematici come strumenti di regolazione del processo, attraverso i quali sono effettuate le comunicazioni obbligatorie: l'intero complesso documentale relativo a ogni gara è peraltro destinato a essere ricondotto a un fascicolo elettronico, che deve essere messo a disposizione della stazione appaltante per la conservazione sostitutiva.

Anche su questo versante, pertanto, le amministrazioni devono organizzare i processi di scarico dei documenti di gara e di organizzazione di fascicoli elettronici, nei quali riportare anche i documenti non gestiti o gestiti parzialmente dal sistema telematico (ad esempio, molte tipologie di verbali). Da NT+