

FISCO E IMMOBILI

**Agevolazioni.** Bonus per chi lavora dove si trova l'immobile a fronte dell'obbligo di trasferirsi in 18 mesi

# Nuova chance per la prima casa

## Se non si cambia città, l'integrazione del rogito salva lo sconto

Angelo Busani

Chi compra la "prima casa" ma non risiede nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato, può beneficiare dell'agevolazione a condizione che: nel rogito, dichiara l'intenzione di trasferire la residenza in quel Comune e poi la trasferisca effettivamente entro 18 mesi dal rogito; svolge la propria attività professionale nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato; in questo caso la legge non richiede alcuna specifica dichiarazione nel rogito

**IL PUNTO**

Con la risposta a un'interrogazione si allargano le opportunità messe a disposizione di chi acquista un immobile

della Camera dei Deputati (interroganti Carla Ruocco e altri). Nell'interrogazione parlamentare si è posto anzitutto l'accento sulla sentenza n. 3457/2016 della Cassazione, con la quale è stata «stabilita l'obbligatorietà della dichiarazione nell'atto di acquisto della volontà di trasferirsi nel luogo di lavoro al fine di poter usufruire della agevolazione in argomento». In base a questa premessa, gli interroganti hanno chiesto che l'agevolazione "prima casa" venga garantita anche a coloro che, dopo aver dichiarato, nel contratto d'acquisto, l'intenzione di trasferire la propria residenza nel Comune ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato, non trasferiscano in effetti la propria residenza, ma «sia inequivocabilmente dimostrato che in quel medesimo Comune gli stessi svolgevano la propria attività lavorativa autonoma o dipendente».

d'acquisto, anche se è ovvio che la ubicazione lavorativa dell'acquirente deve essere comunemente esplicitata, al fine di consentire la tassazione dell'atto con l'aliquota agevolata.

Se dunque sia stata scelta la prima strada, e il rogito pertanto contenga l'espressione dell'intenzione di trasferire la residenza entro 18 mesi, e se poi il contribuente non voglia o non possa più effettuare il trasferimento della sua residenza, questi può, entro il diciottesimo dal rogito, beneficiare ugualmente dell'agevolazione se, mediante un atto integrativo del rogito, attesti che, alla data del rogito, egli in effetti svolgeva la propria attività lavorativa nel Comune dove è ubicata la casa di acquisto agevolato.

Non è questo il risultato di una modifica alla legislazione sull'agevolazione "prima casa", ma l'esito di una risposta che il ministero dell'Economia ha fornito nel question time n. 5-1109 presso la Commissione VI Finanze

Il ministero ha dato quindi credito a questa tesi, con l'unica precisazione che il contribuente deve, entro 18 mesi dal rogito, «rettificare la dichiarazione resa in atto, indicando di svolgere la propria attività lavorativa nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato». Questo atto "di rettifica" deve essere «redatto secondo le medesime formalità giuridiche dell'originario atto di acquisto e registrato» e «impedirà il verificarsi della decadenza qualora risulti verificato che il contribuente svolge la propria attività nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato».

Questa leggera apertura a favore del contribuente può forse essere la premessa per un ulteriore passaggio interpretativo: se l'agevolazione spetta a chi risiede e a chi lavora in un certo Comune nonché a chi va ad abitare in un dato Comune entro 18 mesi dal rogito, perché non riconoscerla anche a chi va a lavorare in un certo Comune senza mettersi la propria residenza?

### La revisione casa per casa

Richieste di regolarizzazione catastale notificate dai Comuni



**L'audizione delle Entrate.** Più interesse per i nuovi stradari, ormai quasi completati

## I Comuni usano poco il Catasto

Saverio Fossati

L'Agenzia è pronta alla riforma del Catasto (se mai si farà). Lo ha detto Franco Maggio, direttore centrale catasto, cartografia e pubblicità immobiliare, all'audizione di ieri alla commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale.

Nell'audizione è stato offerto un quadro complessivo delle attività delle Entrate nel settore catasto. Ma l'accento è stato messo anche su alcuni aspetti meno conosciuti e legati, appunto, al federalismo fiscale: primo tra tutti quello dell'attività di revisione delle rendite catastali, che sono alla base del calcolo dell'Imu, promossa dai Comuni in base ai commi 335 e 336 della legge 31/2004.

Nel bilancio finale al 31 dicembre 2016 colpisce il diverso successo delle due norme. Il comma 335, che prevede una revisione massiva su interi quartieri (chiamati tecnicamente "microzone") dove lo scarto medio tra i valori di mercato e quelli catastali sono eccessivi, è stato utilizzato poco: a fronte di un potenziale di 1.725

Comuni con più di tre microzone (corrispondenti a circa 8.000 microzone totali) e circa 399 Comuni in cui l'analisi dei parametri ha rilevato la presenza di microzone "anomale" (650), le attività di reclamo degli immobili a richiesta dei singoli Comuni hanno riguardato solo 17 città, per un totale di 38 microzone revisionate. Vero è che ci sono anche (in parte) i centri storici di Milano e Roma e che ci sono stati incrementi di rendite catastali per 184 milioni in più (il che vuol dire almeno 100 milioni in più di Imu, al netto delle esenzioni per abitazioni principali) ma lo strumento è stato ampiamente sottoutilizzato. Del resto i Comuni si sono trovati ad affrontare contenziosi, da cui sono però usciti spesso vittoriosi.

Molto più interesse ha suscitato il comma 336, che invece prevede la procedura di revisione puntuale dei classificamenti «incoerenti» a seguito di interventi edilizi sull'unità immobiliare. Spesso, infatti, chi ristruttura non lo comunica al Catasto, così la rendita non cambia e il Comune

ci perde l'incremento dell'Imu. In questo caso, dato che i municipi sono benissimi chi ha fatto interventi migliorativi, sono state trattate circa 108.500 richieste di regolarizzazione catastale notificate ai soggetti interessati e per circa il 63% degli immobili si è accertata la necessità di procedere a un aggiornamento catastale che ha determinato un incremento della rendita complessiva di circa 191,5 milioni di euro (quindi almeno 100-120 milioni di Imu in più).

Maggio ha poi illustrato il problema del tax gap immobiliare, ammettendo che per gli immobili ante 2006, a causa soprattutto della volturazione corrente, rimangono pesanti disallineamenti.

Sull'Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici Maggio ha ricordato i risultati raggiunti: a fine 2016 7.141 Comuni avevano completato le attività di verifica e certificazione dei toponimi e dei numeri civici e 6.397 potevano già accedere alle funzioni per l'aggiornamento.

**Studi di settore.** Il bilancio relativo all'anno 2015

# Il «premiabile» fa emergere redditi per 2,3 miliardi

Marco Mobili  
Giovanni Parente  
ROMA

Il regime premiale degli studi di settore continua a macinare numeri importanti. La presentazione dei risultati sul periodo d'imposta 2015 (svoltasi ieri in SoSe) segna un viatico incoraggiante in vista dell'addio al vecchio strumento e al debutto degli indici sintetici di affidabilità (Isa) che avverrà tra la fine di quest'anno e il prossimo.

Intanto la fotografia sul recente passato lascia emergere che per il 2015 sono stati 159 gli studi di settore per i quali si sono dischiuse le porte del regime premiale (anche se finora i professionisti hanno lamentato l'assenza dal perimetro). In teoria si è trattato di un bacino potenziale di 2.954.422 partite Iva, di cui poi quelli effettivamente ammessi sono stati 599.842: poco più del 20 per cento. Numeri che diventano ancor più rilevanti se si considera l'effetto compliance prodotto dall'operazione. Grazie all'ingresso nel premiale, infatti, i contribuenti interessati hanno dichiarato maggiori ricavi per quasi 4,8 miliardi di euro che, tradotti in termini di maggiori redditi, significa un'emersione oltre i 2,3 miliardi di euro.

Questo naturalmente si traduce

anche in un maggior gettito per l'Erario. Di cifre ufficiali a riguardo non ne sono state diffuse. Però, con un margine di approssimazione, applicando un'aliquota media del 14% per i ricavi e del 30% sui redditi, significherebbe un incremento complessivo di incassi per circa 1,4 miliardi. Non pochi, considerati i tempi. Tanto che tra i rappresentanti delle associazioni di categoria presenti

**LA PLATEA**

Ammessi al regime il 27% dei contribuenti delle 159 categorie potenzialmente interessate dal regime di vantaggio

alla diffusione dei dati è circolata la considerazione che «il regime è premiale sia per i contribuenti che per il Fisco che può ottenere di più».

Va infatti ricordato che l'adesione al sistema di vantaggio comporta benefici sotto il profilo degli accertamenti attraverso la riduzione dei termini a disposizione delle Entrate per effettuare i controlli, che sono ridotti di un anno, l'innalzamento della franchigia per il reddito metro e l'im-

possibilità di procedere all'analisi induttiva. Per poterne beneficiare è necessario dichiarare, anche per effetto dell'adeguamento: di aver percepito ricavi o compensi almeno pari all'ammontare ritenuto congruo (ricavo o compenso puntuale) risultante dall'applicazione degli studi; e di aver regolarmente assolto gli obblighi di comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli stessi, indicando fedelmente tutti i dati previsti, e la cui posizione, sulla base di tali dati, risulti coerente con gli specifici indicatori previsti dai singoli decreti di approvazione.

Anche per l'anno d'imposta 2016 (dichiarazioni 2017) i criteri d'accesso rimarranno sostanzialmente invariati. Lenovità, invece, si prospettano con l'introduzione degli Isa, per i quali si configurerà un doppio livello di premialità: livelli che saranno parametrati al "voto in pagella" (da 1 a 10) che prenderanno i contribuenti con i nuovi indicatori. Un primo livello per chi arriva alla sufficienza piena con il riconoscimento di tutti o quasi gli attuali vantaggi fiscali concessi a chi rispetta oggi gli studi di settore. Poi un premio aggiuntivo per chi va oltre (si veda il Sole 24 Ore del 10 marzo).

### I numeri

<b>GLI INGRESSI</b> Sono stati 599.842 i contribuenti ad essere entrati nel regime premiale per l'anno d'imposta 2015: il 27% dei contribuenti potenzialmente interessati (circa 2,2 milioni)	<b>I RICAVI</b> L'adesione al regime premiale ha prodotto un doppio effetto emersione: sui ricavi per circa 4,8 miliardi di euro e sui redditi dichiarati per una cifra che si aggira sui 2,3 miliardi di euro	<b>LA PROGRESSIONE</b> Per il 2011 erano 55 gli studi di settore ammessi al premiale. Un numero che è progressivamente aumentato (nel 2012 erano 90, nel 2013 erano 116, nel 2014 erano 157) fino a toccare quota 159 per il 2015
<b>LE PARTITE IVA</b> 600 mila	<b>L'EMERSIONE</b> 4,8 miliardi	<b>LA CRESCITA</b> 189 per cento

### In breve

#### AVVOCATI AL TAR LAZIO Bocciato il ricorso contro i gettoni al Cnf

Il Consiglio nazionale forense potrà continuare a fissare gli emolumenti dei propri membri per le funzioni consiliari: per il Tar Lazio è inammissibile per difetto di interesse il ricorso, contro il regolamento 10 dicembre 2015 su rimborsi spese e gettoni di presenza, presentato dal Sindacato Avvocati di Bari e da un gruppo di professionisti. Il ricorso era contro la previsione di un gettone di presenza forfettario annuo, oltre al rimborso spese di decine di migliaia di euro, gradati secondo la carica del beneficiario. Un sistema che aveva innescato polemiche in tutta l'avvocatura. Per il Tar Lazio, c'è difetto d'interesse perché è pacifica l'assenza di aggravii di spesa per la classe forense». Visto che non c'è un danno diretto per loro, i ricorrenti avrebbero quindi cercato di «invocare un inammissibile sindacato giurisdizionale di carattere oggettivo, non legato ad un vantaggio attuale e concreto derivabile dall'eventuale annullamento dei provvedimenti impugnati». La presenza di un danno diretto è necessario perché la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha stabilito che, in sua mancanza, non è consentito ricorrere in giudizio per il «mero ripristino della legalità».

#### ACCORDO FRA INPS E GRANDI OSPEDALI

### Certificato specialistico pediatrico per semplificare le procedure

I medici degli ospedali Gaslini di Genova, Meyer di Firenze e Bambino Gesù di Roma potranno acquisire da subito anche al momento del primo ricovero - in un unico documento, tutti gli elementi necessari per la valutazione della disabilità di un minore. Lo prevede un accordo sperimentale, della durata di 18 mesi, siglato dall'Inps con questi centri di eccellenza pediatrica per semplificare le procedure che oggi sono alla base degli accertamenti previsti per patologie gravi come la cecità, la sordità, le malattie rare o che servono per riconoscere l'indennità di accompagnamento. Il documento unico che serve per valutare la condizione del paziente minore è il «Certificato specialistico

pediatrico» che, se funzionerà, cancellerà tre o quattro passaggi di valutazione dopo il primo certificato medico, oggi necessari per entrare in un programma di assistenza. La semplificazione - presentata ieri dal presidente dell'Inps, Tito Boeri, e dai rappresentanti dei tre ospedali - potrà essere in futuro diffusa ad altre strutture. Boeri ha ricordato che in virtù di accordi sottoscritti da tempo, l'Inps è già oggi ente certificatore unico per prestazioni di assistenza socio-sanitaria in 16 province. L'Inps annualmente eroga prestazioni per 250 mila minori. Il certificato contiene tutti gli elementi necessari per l'accertamento di una patologia cancellando la necessità di ulteriori visite dopo la prima.

#### CORTE COSTITUZIONALE

### Sanità: la regione non può decidere su orari riposi e assunzioni extra

Sono incostituzionali le leggi regionali in contrasto con la normativa nazionale sull'orario di lavoro del personale sanitario e sull'acquisizione di personale sanitario a tempo determinato. La Corte costituzionale (sentenza 72), boccia le norme della Regione Basilicata. La prima boccatura riguarda l'orario di lavoro. La norma censurata (legge regionale 53/2015, articolo 2, comma 1 lettera a) prende come riferimento 112 mesi per il calcolo della durata settimanale di 48 ore dell'orario di lavoro. Una previsione non in linea con la norma statale (decreto legislativo 66/2003) che ha come riferimento un periodo non superiore a quattro mesi, demandando ai contratti collettivi la possibilità di

deroghe anche fino a 12 mesi ma solo a fronte di ragioni obiettive tecniche e organizzative. Non ci siamo neppure con i riposi giornalieri, fissati dallo Stato in 11 ore consecutive ogni 24 ore, derogabili dai contratti collettivi, mentre per la regione l'"eccezione" può scattare in caso di eventi eccezionali o assenze impreviste. Illegittima anche la previsione che autorizza le Aziende sanitarie regionali ad acquisire personale sanitario a tempo determinato per una spesa massima pari al costo sostenuto nel 2015 per il periodo di assenza del personale dipendente. Il contrasto è con la Finanziaria 2010 secondo la quale le assunzioni a tempo, da qualunque finalità motivate, devono restare nei limiti del 50% dello spese sostenute nel 2009.

**Codice appalti.** Oggi l'ok finale del Consiglio dei ministri al decreto correttivo

# Piccole gare, massimo ribasso a 2 milioni

Mauro Salerno  
ROMA

Gare più semplici per l'assegnazione dei lavori pubblici di taglia medio-piccola. È la novità dell'ultima ora per la bozza di decreto correttivo al codice degli appalti (Dlgs 50/2016) che oggi sarà sul tavolo del Consiglio di ministri per l'ok finale.

Dopo un defatigante iter - che ha coinvolto anche Conferenza unificata, Consiglio di Stato e Commissioni parlamentari - questa mattina il decreto affronta l'ultimo passaggio. Per non superare la scadenza fissata dalla delega il vado definitivo del provvedimento con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (o quanto meno la firma del Capo dello Stato, segnalano i giuristi) deve avvenire entro il 19 aprile. Lungo il percorso il decreto ha acquistato sempre maggiore mole. Ora siamo a quota 131 articoli, con centinaia di modifiche apportate a un codice che ne

conta in tutto 220 e che è entrato in vigore giusto un anno fa.

Tra queste, quella più attesa da imprese e Comuni è proprio quella sulla gestione delle piccole gare. Uno dei maggiori indizi dell'inceppamento del motore degli appalti - in realtà pure prima piuttosto ingolfato - in seguito all'entrata in vigore della riforma. Per rendere più rapide le procedure di aggiudicazione e, dunque, passare in fretta dalle gare ai cantieri, alle Infrastrutture hanno deciso di raddoppiare da uno a due milioni la soglia di utilizzo del criterio del prezzo più basso per assegnare le opere. Ma a precise condizioni. La prima è che l'appalto venga assegnato sulla base di un progetto esecutivo, dunque senza possibilità di intervento sul progetto da parte dei costruttori, che dovranno limitarsi a eseguire i lavori. La seconda è che entri in campo il «metodo antiturbativa», cioè l'esclusione automatica delle offerte

che presentano percentuali di ribasso inferiori o superiori alla media, sorteggiando solo in corso di gara il criterio matematico per individuarle. Con questo accorgimento si dovrebbe evitare il rischio di formazione di cartelli, accelerando di molto le procedure (e riducendo i costi) di assegnazione degli appalti. Le amministrazioni verrebbero infatti allentate dall'obbligo di dover valutare altre variabili oltre al prezzo: una scelta poco sensata, dicono imprese e comuni, quando in gara c'è un progetto esecutivo di lavori medio-piccoli. Mentre l'esclusione automatica delle «offerte anomale» evita la procedura di valutazione di congruità delle proposte in contraddittorio con le imprese a rischio di esclusione. Per le opere sotto al milione, in presenza di più di offerte, l'utilizzo di questa formula diventa anzi obbligatorio per assegnare i lavori.

Non è questa l'unica novità

### Le novità

- 01 | PICCOLI LAVORI**  
Raddoppia da uno a due milioni la soglia di applicazione del massimo ribasso con metodo anti-turbativa. Una soluzione chiesta da imprese e Comuni per semplificare le gare
- 02 | PREZZO**  
Arriva un tetto ai punti da assegnare al prezzo nelle gare all'offerta più vantaggiosa. Il ribasso non potrà essere premiato con più del 30% del punteggio totale
- 03 | PROJECT FINANCING**  
Nonostante l'alt del Consiglio di Stato le Infrastrutture tengono duro sull'innalzamento del contributo pubblico: la soglia massima passa dal 30% al 49%

che riguarda i criteri di aggiudicazione degli appalti. Un'altra riguarda i parametri da valutare quando si guarda alla qualità della prestazione oltre che al semplice ribasso di gara («offerta economicamente più vantaggiosa»). In questi casi, come proposto dal Parlamento (i cui rilievi sono stati tutti accolti dalle Infrastrutture), la stazione appaltante non potrà attribuire più del 30% del punteggio all'impresa che offre il prezzo più basso. Il resto dei punti andranno assegnati sulla base degli elementi di valutazione tecnica.

Tornando ai piccoli appalti, viene accolta nel testo anche la proposta di alzare a un minimo di 15 il numero delle imprese da invitare alle procedure negoziate di importo compreso tra 150 mila euro e un milione.

Infine una nota sui partenariati pubblico-privati. Nonostante il parere contrario del Consiglio di Stato, Porta Pia ha deciso di tenere duro sull'innalzamento del tetto al contributo pubblico: la bozza licenziata dal Mit conferma il passaggio dal 30% al 49 per cento.

**Procedure edilizie.** Uno studio dell'Anci riassume il nuovo regime per i lavori e i permessi dopo il Dpr 31/2017

# Autorizzazione paesaggistica meno severa

Guido Inzaghi

Il nuovo regolamento sugli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata è oggetto di uno studio dell'Anci che sintetizza le principali novità introdotte dal Dpr 31/2017. Il quadro operativo, oltre alla ricostruzione del quadro normativo di riferimento, allinea le procedure edilizie, ormai sempre più autocertificate, con le autorizzazioni necessariamente espresse e preventive richiesta dalla disciplina di tutela dei vincoli paesaggistici.

Alla luce della novità normativa, il documento Anci individua i casi in cui l'autorizzazione paesag-

gistica non è necessaria. Si tratta di una serie di interventi eterogenei, accomunati principalmente dalla mancanza di impatto sull'aspetto esteriore degli edifici: quindi il caso di opere strettamente interne come convenute denominate (anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso), o ancora di interventi su prospetti o coperture degli edifici qualora rispettinno le

### LA SEMPLIFICAZIONE

Niente atti «preventivi» se le opere non impattano sull'aspetto esteriore anche se vi è un mutamento nella destinazione d'uso

caratteristiche esistenti, o di installazione di pannelli solari, se posti su coperture piane e se non visibili dagli spazi pubblici esterni, o, ad esempio, di tende parasole su terrazze o spazi pertinenziali ad uso privato.

Il quadro Anci richiama quindi gli interventi soggetti al procedimento autorizzatorio semplificato. Si tratta di interventi di adeguamento alla normativa antisismica o per l'efficientamento energetico, ove comportino innovazioni alle caratteristiche tipologiche, ai materiali o alle finiture esistenti. Le maggiori innovazioni in chiave di semplificazione prevedono la possibilità di convocare una conferenza di servizi, con ter-

mini dimezzati, nel caso in cui siano necessari atti di assenso ulteriori rispetto all'autorizzazione semplificata. In caso contrario, sarà la stessa amministrazione procedente a valutare la compatibilità dell'intervento che, se valutata positivamente, porterà a una proposta di accoglimento che dovrà passare il vaglio della Soprintendenza (silenzio-assenso dopo ventigiorni). Dopo aver ricordato la procedura ordinaria per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (che si snoda dall'acquisizione del parere della locale Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio da parte dell'Amministrazione competente all'emanazione del successivo parere del Soprin-

tendente, per concludersi con il rilascio dell'autorizzazione entro il termine di 20 giorni dalla ricezione di quest'ultimo), lo studio si concentra sul raccordo tra procedura per la formazione o il rilascio dei titoli edilizi e le disposizioni per la tutela dei valori paesaggistici.

Ne emerge come la disciplina italiana che regola l'attività edilizia sia sulla carta efficiente. La sensazione diffusa è che, però, la ristrutturazione di un edificio o più semplicemente la volontà di realizzare una tettoia piuttosto che una nuova finestra siano soggette a procedure dall'esito incerto, soprattutto nei tempi sia in ragione di piani regolatori regolamentari ed edilizi locali complicati sia perché tutte le opere che modificano l'aspetto esteriore degli edifici vanno preventivamente autorizzate.