



**ASSOIMMOBILIARE**  
Associazione dell'Industria Immobiliare

**Nota Informativa – “COSE FATTE”**

**Sui principali provvedimenti normativi in materia immobiliare**

**marzo 2016**

**INDICE**

- A) PRINCIPALI PROVVEDIMENTI ADOTTATI DAL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 3 Marzo 2016**  
Appalti Pubblici
- B) PRINCIPALI PROVVEDIMENTI ADOTTATI DAL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 20 GENNAIO 2016**
- 1) Norme in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
  - 2) Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi;
  - 3) Norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi;
  - 4) Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione pubblica e trasparenza;
  - 5) Attuazione della direttiva in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e modifiche alla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi.
- C) LEGGE DI STABILITÀ 2016: NOTA ILLUSTRATIVA SULLE MISURE RILEVANTI PER IL SETTORE IMMOBILIARE**
- ❖ Misure sulla fiscalità Immobiliare
- IMU - Comodato d'uso.
  - IMU - Cooperative edilizie.
  - IMU - Terreni agricoli.
  - TASI - Esclusione dell'abitazione principale e degli alloggi sociali (Sistema integrato di fondi del FIA - SGR di Cassa depositi e prestiti).
  - TASI - Immobili destinati alla vendita.
  - Rendita catastale delle categorie catastali dei gruppi D ed E (c.d. IMU sugli “imbullonati”).
  - Invarianza dell'imposizione locale per il 2016.
  - TASI – conferma maggiorazione.
  - Aliquota IMU/TASI - canone concordato
  - Imposta di registro - Prima casa.
  - Detrazione IRPEF dell'IVA dovuta sugli acquisti di unità immobiliari.
  - Piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario - Imposte indirette.
  - Interpretazione autentica - edilizia convenzionata.
  - Locazione - patti contrari alla legge.
  - Enti creditizi e finanziari - maggiorazione IRES e deducibilità interessi passivi.
  - Detrazioni per ristrutturazioni edilizie, riqualificazione energetica e bonus mobili.
  - Cessione delle detrazioni fiscali.



- Riduzione dell'aliquota IRES.
- Locazione finanziaria di immobili adibiti ad uso abitativo.
- Ammortamenti.
- Assegnazione dei beni ai soci.
- Reverse charge esteso ai consorzi.
- IVA - Termine per gli accertamenti.
- IVA - Nota di variazione.
- Imposte dirette - Termine per gli accertamenti.
- Revisione del sistema sanzionatorio - Anticipazione dell'entrata in vigore.
- Proroga della rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni; rivalutazione dei beni di impresa.
- Limite all'utilizzo dei contanti.
- Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana (500Mln)

❖ Misure in materia di servizi e forniture

1. Rafforzamento dell'acquisizione centralizzata e indicazioni per le PA (compresi gli enti nazionali di previdenza)
2. Attività di manutenzione.
3. Programmazione biennale per forniture superiori al milione di euro.

- D) ODG ESPERTI INDIPENDENTI
- E) APPALTI PUBBLICI
- F) GREEN ECONOMY
- G) DEPENALIZZAZIONE E ABROGAZIONE DI REATI

*Il documento è frutto dell'importante lavoro svolto - in collaborazione tra il **Governo**, il **Parlamento** con l'**Industria Immobiliare**; e in particolare:*

*- dal **Vice Ministro Carlo Nencini** – Mit e dal **Vice Ministro Carlo Calenda** – Mise;*

*- dai **seguenti esperti pubblici e privati dell'Immobiliare**: **Marco Simoni, Stefano Scalera, Roberto Reggi, Giovanni Maria Paviera, Fabrizio Pagani, Andrea Napoletano, Aldo Mazzocco, Antonella Manzione, Claudio De Albertis, Paolo Crisafi, Manfredi Catella**;*

*- dal **Presidente dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare Sen. Vincenzo Gibiino**, dal **Segretario Sen. Maria Spilabotte** e dai **relativi Membri**;*

*- sulla base delle idee e dei documenti prodotti da Assoimmobiliare presieduta da **Aldo Mazzocco** e diretta da **Paolo Crisafi** con il supporto dei Tavoli e nell'ambito delle attribuzioni dei **Vice Presidenti Massimo Caputi, Cesare Ferrero ed Emanuela Recchi** e dei **Consiglieri Delegati Matteo Cabassi, Emanuele Caniggia, Luciano Manfredi, Silvia M. Rovere e Pierluigi Toti**, con il supporto legale e fiscale del presidente del Comitato Normativo Finanza Immobiliare di Assoimmobiliare **Mirko Annibali**, oltre che dai legali e/o commercialisti **Alessandro Balp, Riccardo Delli Santi, Andrea Giannantonio, Guido Inzaghi, Roberto Munno***

## **A) PRINCIPALI PROVVEDIMENTI ADOTTATI DAL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 20 GENNAIO 2016**

### **APPALTI PUBBLICI**

In data 3 marzo 2016 il Consiglio dei Ministri ha varato in via preliminare un decreto legislativo di attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori speciali dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché sul riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture. Come previsto dalla legge delega del 28 gennaio 2016, n. 11, approvata dalle Camere il 14 gennaio 2016, il Governo recepisce in un unico decreto le direttive appalti pubblici e concessioni e riordina la disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e contratti di concessione.

- 1) Il nuovo "Codice degli appalti pubblici e dei contratti di concessione" contiene criteri di semplificazione, snellimento, riduzione delle norme in materia, rispetto del divieto di gold plating. È una disciplina autoapplicativa. Non prevede infatti, come in passato, un regolamento di esecuzione e di attuazione, ma l'emanazione di linee guida di carattere generale, da approvare con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti su proposta dell'Autorità nazionale anticorruzione (ANAC) e previo parere delle competenti commissioni parlamentari.
- 2) Il Codice è articolato per processi, di facile consultazione, articolato in sequenza dal momento in cui si decide una procedura di affidamento a quello finale dell'esecuzione. Sono quindi disciplinate le regole procedurali per ogni tipologia contrattuale: appalto, concessioni, altre tipologie quali quelle in house, contraente generale, strumenti di partenariato pubblico-privato, ricomprendendo in quest'ultimo il project financing, strumenti di sussidiarietà orizzontale, il baratto amministrativo. Vengono disciplinati i passaggi: verifica della soglia comunitaria e requisiti di qualificazione della stazione appaltante, modalità di affidamento e scelta del contraente, bandi, avvisi, selezione delle offerte, aggiudicazione, esecuzione, della verifica e collaudo.
- 3) Per la scelta del contraente, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (che coniuga offerta economica e offerta tecnica), che in precedenza rappresentava solo una delle alternative a disposizione delle stazioni appaltanti, diviene il criterio di aggiudicazione preferenziale, nonché obbligatorio per i servizi sociali e di ristorazione ospedaliera, assistenziale e scolastica e per quei servizi in cui è fondamentale l'apporto di manodopera nei settori in cui prevale l'esigenza di qualità o di tutela dei lavoratori.  
Inoltre, è richiesta la qualificazione sia agli operatori economici, per i quali è prevista una specifica disciplina, sia alle stazioni appaltanti, secondo standard predefiniti e sistemi premianti che consentono, progressivamente, di appaltare opere, lavori e servizi più costosi e complessi.
- 4) Numerose le disposizioni a sostegno della legalità, partendo dal rafforzamento e potenziamento del ruolo dell'ANAC nel quadro delle sue funzioni di vigilanza, di promozione e sostegno delle migliori pratiche e di facilitazione allo scambio di informazioni tra stazioni appaltanti. L'ANAC è chiamato ad adottare atti di indirizzo quali linee guida, bandi-tipo, contratti-tipo ed altri strumenti di regolamentazione flessibile, fornendo costante supporto nell'interpretazione e nell'applicazione del Codice.
- 5) Per la prima volta il nuovo Codice, come richiesto dal legislatore europeo, affronta l'istituto della concessione in modo organico. Viene prevista una disciplina unitaria per le concessioni di lavori,

servizi e forniture, chiarendo che le concessioni sono contratti di durata, caratterizzati dal rischio operativo in capo al concessionario in caso di mancato ritorno economico dell'investimento effettuato. Si prevede inoltre, che i soggetti privati, titolari di concessioni di lavori o di servizi pubblici, già in essere alla data di entrata in vigore del codice, non affidate con la formula della finanza di progetto o con procedure di gara ad evidenza pubblica, siano obbligati ad affidare una quota pari all'80% dei contratti di importo superiore a 150.000 euro mediante le procedure ad evidenza pubblica. Le concessioni già in essere si adeguano entro 24 mesi dall'entrata in vigore del Codice. La verifica è effettuata dall'ANAC e dai soggetti preposti, secondo le indicazioni delle linee guida ANAC.

- 6) Per favorire la concorrenza, viene introdotto il Documento di gara unico europeo.
- 7) È previsto il graduale passaggio a procedure interamente gestite in maniera digitale, con conseguente riduzione degli oneri amministrativi.
- 8) Viene disciplinato nel Codice per la prima volta l'istituto del "Partenariato pubblico privato" (PPP) come disciplina generale autonoma e a sé stante, quale forma di sinergia tra poteri pubblici e privati per il finanziamento, la realizzazione o la gestione costruire delle infrastrutture o dei servizi pubblici.
- 9) Il Codice non prevede deroghe alla sua applicazione, ad eccezione dei settori esclusi esplicitamente dalla direttiva e dei casi di somma urgenza, nei quali si prevede che si possa disporre l'immediata esecuzione dei lavori entro 200.000 euro per rimuovere il pregiudizio alla pubblica incolumità.
- 10) L'istituto del contraente generale subisce una profonda rivisitazione. Per farvi ricorso la stazione appaltante dovrà fornire un'adeguata motivazione, in base a complessità, qualità, sicurezza ed economicità dell'opera. È vietato per il general contractor esercitare il ruolo di direttore dei lavori. È eliminata la possibilità di ricorrere alla procedura ristretta e a base di gara sarà posto il progetto definitivo e non più il preliminare.
- 11) Cambia anche il sistema di qualificazione che ora viene attribuito all'ANAC. Viene creato presso il MIT un apposito albo nazionale cui devono essere obbligatoriamente iscritti i soggetti che possono ricoprire gli incarichi di direttore dei lavori e di collaudatore negli appalti pubblici aggiudicati con la formula del contraente generale. La loro nomina nelle procedure di appalto avviene mediante pubblico sorteggio da una lista di candidati indicati alle stazioni appaltanti in numero almeno triplo per ciascun ruolo. Il MIT disciplinerà le modalità di iscrizione all'albo e di nomina.
- 12) Al fine di garantire l'efficacia e la celerità delle procedure di aggiudicazione e tempi certi nella esecuzione dei contratti viene introdotto un rito speciale in camera di consiglio del Tar. In particolare si prevede che i vizi relativi alla composizione della commissione di gara, all'esclusione dalla gara per carenza dei requisiti soggettivi, economico-finanziari e tecnico professionali sono considerati immediatamente lesivi e sono ricorribili innanzi al TAR entro trenta giorni dalla pubblicazione della composizione della commissione o dell'elenco degli esclusi e degli ammessi. L'omessa impugnazione di tali provvedimenti preclude la facoltà di far valere l'illegittimità nei successivi atti della procedura di gara anche con ricorso incidentale.

Sono poi previsti rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale quali l'accordo bonario, l'arbitrato, la transazione. Sono poi inseriti altri rimedi quali il collegio tecnico consultivo (con funzioni di assistenza e non vincolante, al fine di giungere, nella fase dell'esecuzione, ad una rapida definizione delle controversie) e i pareri di precontenzioso dell'ANAC (dove l'ANAC esprime parere su iniziativa della stazione appaltante o di una delle parti su questioni insorte durante la procedura di gara).

\*\*\*\*

## **B) PRINCIPALI PROVVEDIMENTI ADOTTATI DAL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 20 GENNAIO 2016**

Di seguito sono riepilogati i principali provvedimenti normativi che interessano l'industria del *real estate*, approvati, in esame preliminare, lo scorso 20 gennaio 2016 dal Consiglio dei Ministri.

In particolare, ai sensi della Legge 7 agosto 2015, n. 124, contenente delega al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 13 agosto 2015, n. 187, ed entrata in vigore il 28 agosto 2015, il Consiglio dei Ministri ha adottato, in prima lettura, i seguenti provvedimenti normativi in tema di: 1. segnalazione certificata di inizio attività (SCIA); 2. riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi; 3. semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi. Nella stessa seduta del 20 gennaio p.v., il Consiglio dei Ministri ha approvato lo schema di decreto legislativo attuativo della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e modifiche alla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi.

### **1) Norme in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

Al fine di fornire maggiori certezze circa gli adempimenti a carico di chi avvia un'attività soggetta a SCIA, il Governo ha approvato in prima lettura la bozza di decreto legislativo attuativo dell'articolo 5 della Legge 124/2015, in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva che, tra l'altro, modifica e integra gli articoli 19 e 21 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 in tema di SCIA e disposizioni sanzionatorie.

In tema di segnalazione certificata di inizio attività il provvedimento prevede che le Pubbliche Amministrazioni (PPAA) destinatarie della SCIA dovranno mettere a disposizione del cittadino tutte le informazioni necessarie, nonché eliminare i documenti superflui. A tal fine, le PPAA saranno obbligate a pubblicare moduli unificati per ciascuna categoria di attività affinché l'interessato conosca preventivamente: (i) le situazioni, qualità personali e fatti che deve autocertificare; (ii) le attestazioni di competenza dei tecnici abilitati; (iii) la dichiarazione di conformità sul possesso dei requisiti rilasciata dalle Agenzie per le imprese (strutture private autorizzate dal Ministero dello Sviluppo Economico ma oggi presenti in poche province).

Per evitare ingiustificate richieste di dati e documenti da parte degli enti questi devono specificare per ciascun documento le norme che li prevedono. L'eventuale richiesta al cittadino di documenti ulteriori rispetto a quelli previsti sarà considerata inadempienza sanzionabile sotto il profilo disciplinare.

Inoltre, in forza della delega contenuta nell'articolo 5, il Governo dovrà emanare uno o più decreti legislativi per classificare le attività economiche soggette a SCIA, autorizzazione espressa o silenzio assenso. Di conseguenza, le attività che non rientreranno nella classificazione operata dai decreti attuativi potranno essere considerate libere e per il loro avvio basterà una comunicazione.

### **2) Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi**

In attuazione dell'articolo 2 della L. 124/2015, il Consiglio dei Ministri ha approvato il decreto legislativo recante norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi nel rispetto, tra l'altro, dei seguenti principi e criteri direttivi: a) ridefinizione e riduzione dei casi in cui la convocazione della conferenza di servizi è obbligatoria, anche in base alla complessità del procedimento; b) ridefinizione dei tipi di conferenza, anche al fine di introdurre modelli di istruttoria pubblica per garantire la partecipazione anche telematica degli interessati al procedimento, limitatamente alle ipotesi di adozione di

provvedimenti di interesse generale e nel rispetto dei principi di economicità, proporzionalità e speditezza dell'azione amministrativa; c) riduzione dei termini per la convocazione, per l'acquisizione degli atti di assenso previsti, per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento; d) certezza dei tempi della conferenza, ovvero necessità che qualsiasi tipo di conferenza di servizi abbia una durata certa, anche con l'imposizione a tutti i partecipanti di un onere di chiarezza e inequivocità delle conclusioni espresse; e) disciplina della partecipazione alla conferenza di servizi; f) disciplina del calcolo delle presenze e delle maggioranze volta ad assicurare la celerità dei lavori della conferenza; g) previsione che si consideri comunque acquisito l'assenso delle amministrazioni, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute, del patrimonio storico-artistico e dell'ambiente che, entro il termine dei lavori della conferenza, non si siano espresse nelle forme di legge; h) semplificazione dei lavori della conferenza di servizi, anche attraverso la previsione dell'obbligo di convocazione e di svolgimento della stessa con strumenti informatici e la possibilità, per l'amministrazione procedente, di acquisire ed esaminare gli interessi coinvolti in modalità telematica asincrona; i) differenziazione delle modalità di svolgimento dei lavori della conferenza, secondo il principio di proporzionalità, prevedendo per i soli casi di procedimenti complessi la convocazione di riunioni in presenza; l) revisione dei meccanismi decisionali, con la previsione del principio della prevalenza delle posizioni espresse in sede di conferenza per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento nei casi di conferenze decisorie; precisazione dei poteri dell'amministrazione procedente, in particolare nei casi di mancata espressione degli atti di assenso, ovvero di dissenso da parte delle amministrazioni competenti; m) possibilità per le amministrazioni di chiedere all'amministrazione procedente di assumere determinazioni in via di autotutela purché abbiano partecipato alla conferenza di servizi o si siano espresse nei termini.

In forza della citata delega, lo schema di decreto legislativo "dematerializza" la conferenza di servizi che si svolgerà con l'invio per posta elettronica dei documenti necessari per esaminare il procedimento amministrativo che vede coinvolti più soggetti pubblici.

Le decisioni finali della conferenza dovrebbero - in base alle informazioni diffuse sullo schema di decreto - scattare comunque entro 60 giorni (termine perentorio). Il termine sale a 90 giorni per gli atti di tutela ambientale, paesaggistica o culturale. La mancata pronuncia entro questa scadenza viene considerata alla stregua di un assenso incondizionato.

Per i progetti più complessi o nel caso in cui la conferenza "semplificata" ha avuto esito negativo (vedi *infra*), l'amministrazione interessata convoca la conferenza di servizi "simultanea" in cui la presenza contemporanea alle riunioni dei vari rappresentanti può essere assicurata anche per via telematica. Anche in tal caso la conclusione del procedimento deve avvenire entro 60 giorni dalla prima riunione.

Relativamente ai progetti da sottoporre a VIA si procederà con la conferenza di servizi "simultanea" e non con due procedimenti "paralleli". Inoltre, anche per le opere sottoposte a VIA troverà applicazione il silenzio-assenso nel caso in cui il rappresentante del ministero dell'Ambiente non abbia partecipato alla riunione e non abbia espresso posizione, ovvero non abbia motivato il dissenso.

### **3) Norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi**

Sempre in attuazione della L. 124/2015, il Consiglio dei Ministri ha approvato in prima lettura lo schema di regolamento attuativo dell'articolo 4 della L. 124/2015, recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi.

Lo schema di regolamento prevede che accanto o in alternativa agli istituti della conferenza di servizi e del silenzio assenso, Comuni e Regioni potranno individuare, con cadenza annuale, investimenti strategici di grande rilevanza finanziaria e forte impatto occupazionale per i quali richiedere alla Presidenza del

Consiglio dei ministri una procedura accelerata. Ulteriori interventi potranno essere proposti dallo stesso Presidente del Consiglio. In entrambi i casi spetterà al Consiglio dei Ministri disporre la riduzione dei termini previsti per tutte le procedure autorizzatorie.

#### **4) Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione pubblica e trasparenza**

In attuazione dell'articolo 7 della L. 124/2015 in materia di riorganizzazione della amministrazioni pubbliche, il Consiglio dei Ministri ha approvato un decreto legislativo recante la revisione e la semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione pubblica e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33. Nello specifico è reso strutturale il sito soldi pubblici che ha consentito nell'ultimo anno di scalare di otto posizioni il *ranking* mondiale sulla trasparenza.

Si introduce inoltre l'obbligo di pubblicare in forma aggregata e disaggregata l'ammontare complessivo delle retribuzioni dei dirigenti della Pubblica Amministrazione. Inoltre, ogni singola amministrazione sarà obbligata ad indicare in modo chiaro le spese complessive e, in dettaglio, le retribuzioni dei dirigenti. Si prevede l'accesso gratuito dei cittadini a tutti i dati in possesso dell'amministrazione che dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta.

#### **5) Attuazione della direttiva in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e modifiche alla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi**

Il Consiglio dei Ministri ha approvato, in esame preliminare, un decreto legislativo recante attuazione della direttiva 2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 4 febbraio 2014, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-bis del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141.

Nello specifico la finalità della direttiva è quella di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori che sottoscrivono contratti di credito relativi a beni immobili (mutui immobiliari garantiti da ipoteche o finalizzati all'acquisto del diritto di proprietà su un immobile). La direttiva impone, tra l'altro, che siano fornite al consumatore informazioni precontrattuali dettagliate su un Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (PIES), spiegazioni adeguate prima della conclusione del contratto di credito e chiarimenti in ordine al calcolo del tasso annuo effettivo globale (TAEG).

Lo schema di decreto legislativo chiarisce l'ambito di applicazione delle nuove norme che è circoscritto a mutui: i) aventi ad oggetto la concessione di credito garantito da ipoteca su un immobile residenziale; ii) finalizzati all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

Vengono poi individuati i canoni di comportamento per i finanziatori e gli intermediari del credito che offrono contratti di credito ai consumatori (canoni di diligenza, correttezza, trasparenza e attenzione ai diritti e agli interessi dei consumatori). È inoltre richiamato il principio secondo il quale i finanziatori e gli intermediari del credito basano la propria attività sulle informazioni riguardanti la situazione del consumatore, su ogni bisogno particolare da quest'ultimo comunicato, su ipotesi ragionevoli con riguardo ai rischi cui è esposta la situazione del consumatore per la durata del contratto di credito.

Il decreto legislativo contiene anche precise indicazioni sugli annunci pubblicitari relativi a contratti di credito. Essi devono essere effettuati in maniera corretta, chiara e non ingannevole e non devono

contenere formulazioni che possano indurre nel consumatore false aspettative sulla disponibilità o il costo del credito.

Per quanto riguarda gli annunci pubblicitari che riportano il tasso di interesse o altre cifre concernenti il costo del credito, viene riportato l'elenco delle informazioni di base che gli annunci devono riportare in maniera precisa, evidenziata e, a seconda del mezzo usato, facilmente leggibile o udibile.

È previsto che il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR), su proposta della Banca d'Italia, precisi le caratteristiche degli annunci pubblicitari, le relative modalità di divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo.

Si prevede il divieto delle cosiddette pratiche di commercializzazione abbinata, che consistono nell'offerta o commercializzazione di contratti di credito assieme ad altri prodotti o servizi finanziari distinti, se questi ultimi sono obbligatori per la conclusione del contratto.

### C) LEGGE DI STABILITÀ 2016: NOTA ILLUSTRATIVA SULLE MISURE RILEVANTI PER IL SETTORE IMMOBILIARE

La presente nota di sintesi enumera le principali misure che intervengono nel settore del *real estate* per effetto della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, contenente disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato ("Legge di Stabilità 2016"), pubblicata nella Gazz. Uff. n. 302 del 30 dicembre 2015, n. 302, la quale consta dell'articolo 1 costituito da 999 commi.

#### ❖ Misure sulla fiscalità Immobiliare

**1. IMU - Comodato d'uso.** Per effetto delle novità apportate all'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, dall'articolo 1, comma 10, della Legge di Stabilità 2016, la base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari (fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Tale beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'applicazione del beneficio in parola il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione (cfr. comma 10 lett. b).

**2. IMU - Cooperative edilizie.** Il comma 15 della Legge di Stabilità 2016 introduce nell'articolo 13, comma 2, lettera a), del D.L. 201/2011 l'esenzione IMU per le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica.

**3. IMU - Terreni agricoli.** L'esenzione IMU per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina di cui all'articolo 7, comma 1, lettera h), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, nella quale sono elencati i Comuni (suddivisi per Provincia di appartenenza) sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili (ICI). Sono altresì esenti dall'IMU i terreni agricoli:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori (di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448);
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile (cfr. comma 13).

**4. TASI - Esclusione dell'abitazione principale e degli alloggi sociali (Sistema integrato di fondi del FIA - SGR di Cassa depositi e prestiti).** La Legge di Stabilità 2016 esclude dall'applicazione della TASI le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del possessore, nonché dell'utilizzatore e del suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cfr. comma 14 lett. a) e b). Inoltre, in forza del rinvio all'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011, contenuto nel novellato comma 669 dell'articolo 1 Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014), rientrano nella nozione di abitazione principale: i) le abitazioni dei residenti all'estero; ii) le abitazioni delle cooperative a proprietà indivisa assegnate ai soci, nonché le abitazioni di proprietà delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche se non hanno la residenza anagrafica; iii) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 (i.e. Sistema integrato di fondi orientati principalmente al social housing); iv) la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; v) l'unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile (cfr. articolo 13, comma 2, lett. da a) a d), del D.L. 201/2011).

Siffatta impostazione era stata illustrata, anche in via interpretativa, nelle F.A.Q. IMU/TASI emanate dal Dipartimento Finanze del MEF il 3 giugno 2014, in cui era stato affermato inequivocabilmente che le ipotesi comprese nell'articolo 13, comma 2, lettera da a) a d), del D.L. 201/2011 sono equiparate all'abitazione principale. Pertanto, il comma 669, come novellato dalla Legge di Stabilità 2016, fugge ogni dubbio in merito al fatto che per questi immobili, essendo equiparati all'abitazione principale, non è dovuta la TASI (cfr. Relazione illustrativa alla Legge di Stabilità 2016).

**5. TASI - Immobili destinati alla vendita.** Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (immobili merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota TASI è ridotta allo 0,1%. I comuni possono modificare detta aliquota, in aumento, sino allo 0,25% o, in diminuzione, fino all'azzeramento (cfr. articolo 1, comma 14, lett. c), L. 208/2015).

Al riguardo, vale la pena rammentare che il comma 9-bis dell'articolo 13, D.L. 201/2011, introdotto dal D.L. 102/2013, stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'IMU i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

**6. Rendita catastale delle categorie catastali dei gruppi D ed E (c.d. IMU sugli "imbullonati").** A decorrere dal 1° gennaio 2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare censibili nelle categorie catastali D ed E è effettuata tramite stima diretta tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità. Sono esclusi dalla stima diretta macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Relativamente al periodo d'imposta 2016, per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite rideterminate, in deroga alle vigenti

disposizioni, hanno effetto retroattivo dal 1° gennaio 2016 (cfr. commi da 21 a 24). La previsione è in esplicita deroga all'articolo 13, comma 4, del D.L. 201/2011 il quale stabilisce che, ai fini della tassazione immobiliare la base imponibile è calcolata applicando specifici valori (moltiplicatori) alla rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Pertanto, con detta deroga le nuove rendite si applicano, ai fini della determinazione della base imponibile IMU e TASI, dal 1° gennaio 2016 e non dal 1° gennaio 2017 (cfr. articolo 1, commi da 21 a 24, della L. 208/2015).

**7. Invarianza dell'imposizione locale per il 2016.** Il comma 26 prevede la sospensione per l'anno 2016 dell'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali qualora prevedano incrementi delle imposte locali (addizionali regionali e comunali IRPEF, IRAP, IMU e TASI) rispetto alle aliquote applicabili per l'esercizio 2015. Tale sospensione non si applica: (i) per le regioni, in relazione agli aumenti automatici delle addizionali IRPEF e IRAP, finalizzati al rientro dai deficit sanitari, nonché alle manovre tributarie deliberate per l'accesso alle anticipazioni di liquidità per il pagamento dei loro debiti commerciali; (ii) alla tassa sui rifiuti (TARI), nonché alle maggiori imposte previste nell'ambito di piani di rientro dal deficit adottati dai comuni che abbiano deliberato il predissesto o il dissesto finanziario.

**8. TASI – conferma maggiorazione.** Il comma 28 della Legge di Stabilità conferma per l'anno 2016, limitatamente agli immobili non esentati, la facoltà per i comuni di mantenere con espressa deliberazione del consiglio comunale la maggiorazione della TASI nella misura massima dello 0,8 per mille di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, deliberata per l'anno 2015.

**9. Aliquota IMU/TASI - canone concordato.** L'articolo 1, commi 53 e 54, della legge di Stabilità 2016 prevede una riduzione dell'IMU e della TASI pari al 25% relativamente agli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 431/1998.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 1 comma 681 della Legge 147/2013, nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30% dell'ammontare complessivo della TASI, mentre la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare. Per le abitazioni principali dei detentori resta dovuta la TASI per le abitazioni principali non di lusso nella stessa misura stabilita nel 2015, e se il Comune non ha individuato la quota si applica quella del 90%.

**10. Imposta di registro - Prima casa.** Il comma 55 della Legge di Stabilità 2016 introduce all'articolo 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), il comma 4-bis al cui tenore si può usufruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata al 2%, prevista per l'acquisto dell'abitazione principale, anche a chi al momento del rogito possiede già un immobile, a condizione che lo alieni entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30% del loro ammontare. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa pari al 30% della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del TUR.

**11. Detrazione IRPEF dell'IVA dovuta sugli acquisti di unità immobiliari.** È introdotta una detrazione IRPEF del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi (cfr. comma 56).

**12. Piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario - Imposte indirette.** Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle regioni, dalle province, dai comuni e dalle comunità montane sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo (cfr. comma 57).

**13. Interpretazione autentica - edilizia convenzionata.** Il comma 58 contiene una norma di interpretazione autentica dell'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, a mente del quale per gli atti di trasferimento della proprietà delle aree destinate ad insediamenti produttivi (di cui al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865), per gli atti di concessione del diritto di superficie sulle stesse aree, per gli atti di cessione a titolo gratuito delle aree a favore dei comuni o loro consorzi, nonché per gli atti e i contratti relativi all'attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della citata legge 22 ottobre 1971, n. 865, l'imposta di registro si applica in misura fissa e non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale. Il trattamento di favore recato dall'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973 si applica anche ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti di obbligo previsti dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, contenente norme per la edificabilità dei suoli, nonché alle cessioni in favore degli assegnatari di alloggi per l'edilizia convenzionata di aree già concesse in diritto di superficie (cfr. risoluzione 68/E/2014 e 17/E/2014).

Pertanto, ai sensi del comma 58 l'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, si interpreta nel senso che l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali si applicano agli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865, indipendentemente dal titolo di acquisizione della proprietà da parte degli enti locali.

**14. Locazione - patti contrari alla legge.** L'articolo 1, comma 54, della Legge di Stabilità 2016 riscrive l'articolo 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevedendo la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. Il novellato articolo 13 impone al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di 30 giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile. Nei casi di nullità il conduttore, con azione proponibile nel termine di 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

**15. Enti creditizi e finanziari - maggiorazione IRES e deducibilità interessi passivi.** A decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 è introdotta un'addizionale IRES di 3,5 punti percentuali per gli enti creditizi e finanziari, nonché per la Banca d'Italia. A fronte dell'introduzione della predetta addizionale saranno integralmente deducibili dall'IRES e dall'IRAP gli interessi passivi in virtù della riformulazione dell'articolo 96, comma 5-bis, del D.P.R. 917/1986 (TUIR), e dell'articolo 6, comma 8,

del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (cfr. commi da 65 a 69). Inoltre, i soggetti che hanno esercitato l'opzione per la tassazione di gruppo di cui all'articolo 117 del TUIR, e i soggetti che hanno esercitato, in qualità di partecipati, l'opzione per la trasparenza fiscale di cui all'articolo 115 del TUIR assoggettano autonomamente il proprio reddito imponibile alla citata addizionale IRES di 3,5 punti percentuali e provvedono al relativo versamento. Di contro, i soggetti che hanno esercitato, in qualità di partecipanti, l'opzione per la trasparenza fiscale assoggettano il proprio reddito imponibile alla medesima addizionale senza tener conto del reddito imputato dalla società partecipata (cfr. comma 66).

**16. Detrazioni per ristrutturazioni edilizie, riqualificazione energetica e bonus mobili.** La Legge di Stabilità 2016 proroga sino al 31 dicembre 2016 le detrazioni IRPEF per interventi di riqualificazione energetica (65%) e per le ristrutturazioni degli edifici (50%). In tale ultimo caso, le detrazioni fiscali riguardano, tra le altre, gli interventi di: i) manutenzione ordinaria; ii) manutenzione straordinaria; iii) restauro e risanamento conservativo; iv) ristrutturazione edilizia di cui i cui, rispettivamente, alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (cfr. articolo 16, comma 1 del D.L. 63/2013, e articolo 16-bis, comma 2 del D.P.R. 917/1986). Inoltre, il comma 87 estende la detrazione relativa a interventi di riqualificazione energetica agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, per le spese sostenute, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Quanto al bonus mobili, le giovani coppie, anche di fatto, possono usufruire di una detrazione fiscale del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili nel 2016 fino a 16.000 euro (cfr. commi da 74 a 75 e 87).

**17. Cessione delle detrazioni fiscali.** Il comma 74 prevede la possibilità per i soggetti che si trovano nella no tax area di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del TUIR (pensionati, dipendenti e autonomi), di cedere la detrazione fiscale loro spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno effettuato i lavori.

**18. Riduzione dell'aliquota IRES.** A decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, l'aliquota IRES passa dal 27,5 al 24%. Inoltre, a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016, la ritenuta operata a titolo di imposta e con l'aliquota dell'1,375% sugli utili corrisposti alle società e agli enti soggetti ad un'imposta sul reddito delle società negli Stati membri dell'Unione europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo scende all'1,20%. Con decreto ministeriale saranno rideterminate le percentuali di concorso al reddito complessivo dei dividendi, nonché delle plusvalenze e minusvalenze originate da partecipazioni in società (cfr. commi 61, 62 e 64).

**19. Locazione finanziaria di immobili adibiti ad uso abitativo.** I commi da 76 a 84 prevedono che, con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 (Albo degli intermediari finanziari) del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito. L'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria non è soggetto ad azione revocatoria.

In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

L'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto: a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa; b) cessazione dei rapporti di lavoro, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

Al fine di incentivare l'utilizzo del leasing per l'acquisto di immobili da adibire ad abitazione principale, l'articolo 15, comma 1, lett. i-sexies.1) e lett. i-sexies.2), del D.P.R. 917/1986 (TUIR), introdotti dal comma 82 della Legge di Stabilità 2016, prevede che i giovani di età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 Euro, potranno beneficiare di una detrazione IRPEF pari al 19% dei canoni e dei relativi accessori fino a 8.000 Euro, nonché del costo di acquisto dell'immobile per un importo non superiore a 20.000 Euro (i limiti sono dimezzati per i restanti contribuenti).

Ai fini dell'imposta di registro il comma 1-bis dell'articolo 40 del D.P.R. 131/1986 (TUR), come modificato dal comma 83 lett. a) della legge di Stabilità 2016, prevede che la cessione dei contratti di locazione finanziaria su immobili abitativi sarà oggetto di imposta proporzionale di registro, ancorché tali atti siano assoggettati a IVA.

Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni per usufruire dell'agevolazione "prima casa" - di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/86- l'aliquota dell'imposta di registro sarà pari all'1,5% (cfr. comma 83 lett. b) della Legge di Stabilità e nota II-sexies dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR).

Gli atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni per usufruire dell'agevolazione "prima casa", ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis, del D.P.R. 633/1972, saranno soggetti a imposta di registro nella misura dell'1,5% (cfr. comma 83 lett. c) della Legge di Stabilità 2016 e articolo 8-bis, comma 1-bis e 1-ter della tariffa, parte prima, allegata al TUR).

Le citate norme in materia di imposte dirette e indirette si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 (cfr. comma 84).

**20. Ammortamenti.** Ai fini delle imposte sui redditi, per i soggetti titolari di reddito d'impresa e per gli esercenti arti e professioni che effettuano investimenti in beni materiali strumentali nuovi dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016, con esclusivo riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria, il costo di acquisizione è maggiorato del 40%. Tale disposizione contenuta nel comma 91 non si applica, tra le altre, agli investimenti in fabbricati e costruzioni (cfr. commi da 91 a 94).

**21. Assegnazione** dei beni ai soci. Ai sensi dei commi da 115 a 121 le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2016, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli strumentali per destinazione di cui all'articolo 43, comma 2, del D.P.R. 917/1986 (TUIR) , o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le agevolazioni fiscali previste dai commi da 116 a 120 (vedi infra) a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci . Le medesime disposizioni si applicano alle società non operative (o società di comodo, di cui all'articolo 30 della Legge 724/1994 e "in perdita sistematica", ai sensi dell'articolo 2 del D.L. 138/ 2011), che abbiano per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni sopra indicati e che, entro il 30 settembre 2016, si trasformeranno in società semplice.

Ai sensi del comma 116 sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8% ovvero del 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione .

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato - in luogo delle regole previste dall'articolo 9 del D.P.R. 917/1986 (TUIR) - in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del D.P.R. 131/1986 (pari per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito). Ai sensi del comma 118 il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva.

Per le assegnazioni e le cessioni ai soci le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa (cfr. comma 119) .

Da ultimo, ai sensi del comma 121 l'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede beni immobili strumentali di cui all'articolo 43, comma 2, del TUIR, può, entro il 31 maggio 2016, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2016, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone

fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Inoltre, si applicano, in quanto compatibili,

le disposizioni dei commi da 115 a 120 della Legge di Stabilità.

**22. Reverse charge esteso ai consorzi.** Ai sensi del comma 128 il meccanismo del reverse charge è esteso anche alle prestazioni di servizio rese dalle imprese consorziate nei confronti del consorzio di appartenenza, ove il consorzio sia aggiudicatario di una commessa nei confronti di un ente pubblico, al quale il consorzio sia tenuto ad emettere fattura ai sensi delle disposizioni relative allo split payment (ex art. 17-ter D.P.R. 633/1972). L'efficacia della disposizione è subordinata all'autorizzazione da parte del Consiglio dell'Unione europea, dell'autorizzazione di una misura di deroga ai sensi dell'articolo 395 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio del 28 novembre 2006.

**23. IVA - Termine per gli accertamenti.** Ai sensi dell'articolo 57 del D.P.R. 633/1972 - riscritto dal comma 130 della Legge di Stabilità 2016 - gli avvisi relativi alle rettifiche e agli accertamenti devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione. Nei casi di omessa presentazione della dichiarazione o di presentazione di dichiarazione nulla l'avviso di accertamento dell'imposta può essere notificato entro il 31 dicembre del 7° anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.

**24. IVA - Nota di variazione.** Al fine di superare alcune problematiche operative il comma 126 sostituisce l'articolo 26 del D.P.R. 633/1972 prevedendo tre fattispecie distinte di variazione dell'imponibile o dell'imposta. In particolare:

- i) la prima ipotesi di variazione in diminuzione si verifica qualora un'operazione per la quale sia stata emessa fattura, successivamente alla registrazione viene meno in tutto o in parte, o se ne riduce l'ammontare imponibile, in conseguenza di abbuoni e sconti contrattualmente previsti. In tali casi, la nota di variazione non può essere emessa dopo il decorso di un anno dall'operazione (cfr. articolo 26, commi 2 e 3, del D.P.R. 633/1972);
- ii) al contrario, qualora la riduzione dell'imposta e della base imponibile derivi da una dichiarazione di nullità, annullamento, revoca e risoluzione la nota di variazione non soffre del citato limite annuale in quanto le variazioni non si verificano in dipendenza di un sopravvenuto accordo fra le parti (cfr. articolo 26, comma 2, del D.P.R. 633/1972);
- iii) la terza ipotesi riguarda il caso di mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo da parte del cessionario/committente: a) a partire dalla data in cui quest'ultimo è assoggettato a una procedura concorsuale o dalla data del decreto che omologa un accordo di ristrutturazione dei debiti di cui all'articolo 182-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o dalla data di pubblicazione nel registro delle imprese di un piano attestato ai sensi dell'articolo 67, terzo comma, lettera d), del medesimo regio decreto; b) a causa di procedure esecutive individuali rimaste infruttuose (cfr. articolo 26, comma 4, lett. a), D.P.R. 633/1972).

In relazione al testo previgente, al cui tenore il cedente o prestatore è legittimato ad emettere la nota di credito solo a seguito della conclusione infruttuosa di un procedura concorsuale o esecutiva, il novellato articolo 26 comma 4, lett. a) prevede la possibilità di emettere la nota di variazione da parte del cedente o prestatore a partire dalla data in cui il cessionario o committente sia assoggettato a una procedura concorsuale.

Vale la pena ricordare che, ai sensi del comma 127 dell'art. 1 della Legge in commento, le disposizioni di cui all'articolo 26, comma 4, lettera a), nel testo risultante dalle modifiche apportate dal predetto comma 126, si applicano nei casi in cui il cessionario o committente sia assoggettato a una procedura concorsuale successivamente al 31 dicembre 2016. Le altre modifiche intervenute in virtù della nuova disposizione, in quanto volte a chiarire l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 26 del D.P.R. 633/1972, quindi a carattere interpretativo, si applicano anche alle operazioni effettuate anteriormente alla data del 31 dicembre 2016 (cfr. comma 127).

Ulteriore novità è contenuta nel nuovo quinto comma dell'articolo 26, ai sensi del quale il cedente o prestatore ove si avvalga della facoltà di effettuare una variazione in diminuzione ai sensi del comma 2 dell'articolo in parola, il cessionario o committente, che abbia già registrato l'operazione ai sensi dell'articolo 25 (Registrazione degli acquisti), deve in tal caso registrare la variazione a norma dell'articolo 23 (Registrazione delle fatture) o dell'articolo 24 (Registrazione dei corrispettivi), nei limiti della detrazione operata, salvo il suo diritto alla restituzione dell'importo pagato al cedente o prestatore a titolo di rivalsa. Tale obbligo non si applica nel caso di procedure concorsuali di cui al comma 4, lettera a) dell'articolo 26.

Da ultimo si segnala il comma 9 dell'articolo 26 a mente del quale in caso di risoluzione contrattuale, relativa a contratti a esecuzione continuata o periodica, conseguente a inadempimento, la facoltà di effettuare una variazione in diminuzione ai sensi del comma 2 non si estende a quelle cessioni e a quelle prestazioni per cui sia il cedente o prestatore che il cessionario o committente abbiano correttamente adempiuto alle proprie obbligazioni.

**25. Imposte dirette - Termine per gli accertamenti.** Ai sensi dell'articolo 43 del D.P.R. 600/1973 come sostituito dal comma 131 gli avvisi di accertamento devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del 5° anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione. Nei casi di omessa presentazione della dichiarazione o di presentazione di dichiarazione nulla l'avviso di accertamento può essere notificato entro il 31 dicembre del 7° anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.

**26. Raddoppio dei termini.** Dal 2016 risulta caducato il raddoppio dei termini nel caso di violazione che comporti l'obbligo di denuncia per uno dei reati tributari previsti dal decreto legislativo 10 marzo 2000, n. 74 (cfr. commi da 130 a 132).

**27. Revisione del sistema sanzionatorio - Anticipazione dell'entrata in vigore.** Il comma 133 della Legge di Stabilità anticipa al 1° gennaio 2016 l'entrata in vigore del Titolo II del D. Lgs. 158/2015, che contiene la revisione del sistema sanzionatorio amministrativo tributario, che, secondo la decorrenza originaria, avrebbero dovuto trovare applicazione a partire dal 1° gennaio 2017.

**28. Proroga della rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni; rivalutazione dei beni di impresa.** Il comma 887 proroga i termini per la rivalutazione contabile di terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni in società non quotate, possedute alla data del 1° gennaio 2016 da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali agli effetti della determinazione fiscale delle plusvalenze e nell'ambito dei redditi c.d. diversi, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva da applicare sul maggior valore attribuito ai cespiti. Il termine per il versamento dell'imposta è fissato al 30 giugno 2016 (nel caso di opzione per la rata unica; altrimenti, come già previsto in passato, il versamento del tributo potrà aver luogo in tre rate annuali di pari importo). Il termine entro il quale dovrà essere redatta ed asseverata la perizia di stima è stabilito al 30 giugno 2016.

Il comma 888 raddoppia, rispetto alla legislazione vigente, l'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, rideterminati con la predetta rivalutazione. L'aliquota è quindi elevata dal 4 all'8% per la rivalutazione di terreni e di partecipazioni qualificate, e dal 2 al 4% per le partecipazioni non qualificate.

I commi da 889 a 896 disciplinano la possibilità di rivalutazione agli effetti fiscali di beni di impresa. In particolare, il comma 3 prevede, per le società di capitali e gli enti residenti soggetti a IRES la possibilità di rivalutare ai fini fiscali i beni d'impresa e le partecipazioni - ad esclusione degli immobili alla cui

produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa - risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2014. La rivalutazione opera in deroga all'articolo 2426 del codice civile (che individua i criteri di valutazione di tali beni a fini civilistici) e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia.

La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2014 e per il quale il termine di approvazione scada successivamente alla data di entrata in vigore della Legge di Stabilità 2016. La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e va annotata nell'inventario e nella nota integrativa.

Il comma 891 prevede che il saldo attivo della rivalutazione possa essere affrancato, in tutto o in parte, con il pagamento di una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali nella misura del 10%. Ai fini fiscali la rivalutazione è riconosciuta mediante versamento di un'imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili, calcolato sul maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione (cfr. comma 892). Tali imposte sono sostitutive delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali.

La rilevanza fiscale del maggior valore riconosciuto aderendo alla procedura di rivalutazione opera a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita. Qualora i beni rivalutati siano ceduti a titolo oneroso, assegnati ai soci, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore, prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata, ai fini della determinazione di plusvalenze (o minusvalenze) rileva il costo del bene prima della rivalutazione.

Da ultimo, il comma 897 prevede che le previsioni dell'articolo 14, comma 1, della legge n. 342 del 2000, sul riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti in bilancio, si applicano anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali anche con riferimento alle partecipazioni, in società ed enti, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'articolo 85, comma 3-bis, del TUIR.

**29. Limite all'utilizzo dei contanti.** Viene elevato da 1.000 Euro a 3.000 Euro il limite a partire dal quale è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali o di titoli al portatore (cfr. comma 898 e articolo 49, comma 1, D. Lgs. 231/2007). Rimane invariata la disposizione normativa contenuta nell'articolo 49, comma 12, D. Lgs. 231/2007 al cui tenore il saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore non può essere pari o superiore a 1000 Euro.

### **30. Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana (500Mln)**

Il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia il "Programma") è disciplinato dall'art. 1, commi da 974 a a 978, della Legge di Stabilità 2016 e guarda alla promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano, di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti, anche ai fini dell'inclusione sociale e della realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati. Quanto all'oggetto, parliamo di interventi di riqualificazione anche ai fini dell'inclusione sociale, e quindi sembrano ammissibili interventi e progetti di Housing Sociale (alloggi sociali convenzionati) e strutture destinate a servizi di prossimità e coesione sociale. Entro il 1° marzo 2016 gli enti interessati trasmettono i progetti alla Presidenza del Consiglio secondo le modalità e le procedure che saranno stabilite con apposito bando da approvarsi con D.P.C.M. di concerto con MEF, MIT e MIBACT, sentita la conferenza unificata, entro il 31 gennaio 2016 (termine da considerare ordinatorio). Il Nucleo di valutazione seleziona i progetti; con uno più decreti sono individuati i progetti che costituiranno oggetto do convenzioni o accordi programma (costituenti, nel complesso, il cd.Programma) con gli enti

promotori, con indicazione dei soggetti partecipanti alla realizzazione dei progetti. Qui si innesta il possibile coinvolgimento dei soggetti privati, né è esclusa la loro partecipazione già nella fase di presentazione dei progetti con indicazione dei soggetti finanziatori/investitori (ma ciò dipende dal tenore del bando da emanarsi con D.P.C.M.). E' autorizzata la spesa di 500 milioni per il 2016.

❖ Misure in materia di servizi e forniture

**4. Rafforzamento dell'acquisizione centralizzata e indicazioni per le PA (compresi gli enti nazionali di previdenza)**

La Legge di Stabilità 2016 contiene disposizioni che intervengono sulla normativa riguardante la centralizzazione degli acquisti pubblici. In particolare, il comma 494 limita la possibilità da parte delle amministrazioni pubbliche di approvvigionarsi al di fuori delle convenzioni Consip, richiedendo che il prezzo sia inferiore almeno del 10 per cento rispetto ai migliori corrispettivi indicati nelle convenzioni e accordi quadro della Consip medesima, con riferimento a talune categorie merceologiche. Il comma dispone che tale differenziale di spesa del 10 per cento per poter procedere ad acquisti autonomi valga per le sole categorie merceologiche telefonia fissa e mobile, mentre per le restanti categorie carburanti extra-rete, carburanti rete, energia elettrica e gas per il riscaldamento il prezzo deve essere inferiore almeno del 3 per cento.

Inoltre, si modifica il comma 512, nel quale si stabilisce l'obbligo per le amministrazioni pubbliche e le società inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'elenco ISTAT ai sensi dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (da ultimo pubblicato sulla G.U. 30 settembre 2015, n. 227; v. allegato che include anche gli enti nazionali di previdenza) di procedere ad acquisti di beni e servizi informatici e di connettività, esclusivamente tramite Consip S.p.A. o i soggetti aggregatori (di cui all'articolo 9 del decreto legge n. 66/2014), ivi comprese le centrali di committenza regionali, per i beni e servizi disponibili presso gli stessi soggetti. Il comma dispone che le Regioni sono autorizzate ad assumere personale per assicurare la funzionalità di tali soggetti aggregatori, in deroga ai vincoli assunzionali previsti dalla normativa vigente, nei limiti delle risorse derivanti dal Fondo per l'aggregazione degli acquisti di beni e di servizi, istituito presso il Ministero dell'economia, destinato al finanziamento delle attività svolte dai soggetti aggregatori suddetti, con la dotazione di 10 milioni di euro per l'anno 2015 e di 20 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2016.

Inoltre, in forza del comma 495 vengono estesi a tutti gli enti nazionali di previdenza e assistenza sociale pubblici nonché alle agenzie fiscali di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, gli obblighi d'acquisto centralizzato tramite le convenzioni quadro della Consip ex articolo 26 legge n. 488/99 e, per gli acquisti di beni e servizi sotto soglia comunitaria, tramite il Mercato Elettronico della P.A. (MePA).

Il comma 498 impone l'utilizzo dei parametri di prezzo-qualità delle convenzioni Consip a tutte le società controllate dallo Stato e dagli enti locali che siano organismi di diritto pubblico ai sensi dell'articolo 3, comma 26, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici), con l'eccezione di quelle che emettono strumenti finanziari quotati nei mercati regolamentati.

Il successivo comma 499 apporta alcune modifiche all'articolo 9 del D.L. n. 66/2014, relativo all'individuazione delle categorie di beni e servizi e delle soglie oltre le quali le amministrazioni statali centrali e periferiche, le regioni e gli enti regionali, nonché gli enti del SSN ricorrono obbligatoriamente alla Consip o agli altri soggetti aggregatori. In particolare, il citato comma 499 sostituisce il riferimento della soppressa Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP) con l'Autorità Nazionale Anti Corruzione (ANAC).

Decisamente di maggiore rilievo è l'inserimento degli enti locali di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (i comuni, le province, le città metropolitane, le comunità montane, le comunità isolate e le unioni di comuni), tra i soggetti che, oltre determinate soglie e per definite categorie di beni e servizi, si rivolgono obbligatoriamente a soggetti aggregatori<sup>1</sup>. In tal modo, secondo la relazione illustrativa, vengono allineati gli enti locali rispetto agli obblighi previsti per le altre amministrazioni dal D.L. 66/2014. Infine, ai sensi della lettera a) del comma 499 si prevede che, sul decreto relativo all'individuazione delle categorie di beni e servizi e delle soglie oltre le quali scatta l'obbligo di rivolgersi alla Consip o agli altri soggetti aggregatori, sia acquisita l'intesa non più con la Conferenza Stato-Regioni (come previsto dal testo previgente), bensì con la Conferenza unificata, ove, lo si ricorda, trovano rappresentanza anche gli enti locali.

#### **5. Attività di manutenzione.**

Con il comma 504 dell'art. 1, Legge Stabilità 2016, si intende consentire l'utilizzazione degli strumenti di acquisto (convenzioni, accordi quadro) e negoziazione (sistema dinamico di acquisizione, MEPA) anche con riferimento alle attività di manutenzione. Ciò al fine di soddisfare le esigenze manifestate da varie amministrazioni (tra cui le scuole) con riferimento a specifiche attività. La norma tiene conto tuttavia delle disposizioni di cui all'articolo 12, commi da 2 a 10, del D.L. n. 98/2011, che attribuiscono all'Agenzia del demanio, sentito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, la gestione degli interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato, in uso per finalità istituzionali alle Amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ovvero degli interventi manutentivi posti a carico del conduttore sui beni immobili di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo dalle predette Amministrazioni<sup>2</sup>.

#### **6. Programmazione biennale per forniture superiori al milione di euro.**

Al fine di favorire la trasparenza, l'efficienza e la funzionalità dell'azione amministrativa, le amministrazioni pubbliche approvano, entro il mese di ottobre di ciascun anno, il programma biennale e suoi aggiornamenti annuali degli acquisti di beni e di servizi di importo unitario stimato superiore a 1 milione di euro (cfr. comma 505).

Il programma biennale, predisposto sulla base dei fabbisogni di beni e servizi, indica le prestazioni oggetto dell'acquisizione, la quantità, ove disponibile, il numero di riferimento della nomenclatura, le relative tempistiche. L'aggiornamento annuale indica le risorse finanziarie relative a ciascun fabbisogno quantitativo degli acquisti per l'anno di riferimento. Il programma biennale e gli aggiornamenti sono comunicati alle strutture e agli uffici preposti al controllo di gestione, nonché pubblicati sul profilo del committente dell'amministrazione e sul sito informatico presso l'Osservatorio dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC). La violazione di tali obblighi è valutabile ai fini della responsabilità amministrativa e disciplinare dei dirigenti, nonché ai fini

<sup>1</sup> Cfr. D.P.C.M. 11 novembre 2014 nel quale sono definiti i requisiti per l'iscrizione all'elenco dei soggetti aggregatori, tra i quali il carattere di stabilità dell'attività di centralizzazione, nonché i valori di spesa ritenuti significativi per le acquisizioni di beni e servizi con riferimento ad ambiti, anche territoriali, da ritenersi ottimali ai fini dell'aggregazione e della centralizzazione della domanda.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 165/2001, per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300.

dell'attribuzione del trattamento accessorio collegato alla *performance*. Le acquisizioni non comprese nel programma e nei suoi aggiornamenti non possono ricevere alcuna forma di finanziamento da parte di pubbliche amministrazioni. Gli obblighi dettati dal comma 505 non trovano applicazione alle acquisizioni imposte da eventi imprevedibili o calamitosi, nonché le acquisizioni dipendenti da sopravvenute disposizioni di legge o regolamentari. Le amministrazioni pubbliche trasmettono i dati di programmazione al tavolo tecnico dei soggetti aggregatori che li utilizza ai fini dello svolgimento dei compiti e delle attività ad esso attribuiti. Sono altresì comunicati e pubblicati con le medesime modalità nel loro testo integrale tutti i contratti stipulati in esecuzione del programma biennale e suoi aggiornamenti, fatta salva la tutela delle informazioni riservate di proprietà del committente o del fornitore di beni e servizi. Tali obblighi si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore delle relative disposizioni di legge aventi ad oggetto la fornitura alle amministrazioni pubbliche di beni e servizi di importo unitario superiore a 1 milione di euro.

### C) ORDINE DEL GIORNO ESPERTI INDIPENDENTI (approvato nell'ambito della Legge di Stabilità 2016)

G/2111/114/5

SPILABOTTE

La 5a Commissione permanente,

in sede di esame del disegno di legge Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016),

premesso che:

il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 marzo 2015, in materia di determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani, all'articolo 16 relativamente agli esperti indipendenti cui affidare compiti di valutazione dei beni, privilegia una logica di incompatibilità "per singolo fondo" (già nota al mercato) rispetto ad una logica "per gruppo del gestore e gruppo dell'esperto";

infatti, al comma 2 il predetto articolo impone all'organo di amministrazione del gestore di verificare, nell'affidamento degli incarichi di valutazione agli esperti indipendenti, ivi compresi quelli relativi a singoli beni, che gli stessi non versino in una situazione di conflitto di interessi rispetto al singolo Oicr;

successivamente al comma 10 l'articolo 16 impone all'esperto di astenersi dalla valutazione se versa in una situazione di conflitto di interessi in relazione ai beni da valutare di pertinenza dell'Oicr, provvedendo a darne tempestiva comunicazione al gestore;

il comma 12 dispone che gli esperti indipendenti, le società da essi controllate, collegate o soggette a comune controllo, le società controllanti, gli amministratori e i dipendenti, si astengano dallo svolgimento nei confronti del gestore che ha conferito l'incarico, e delle società da esso controllate o che lo controllano nonché delle società e dei gestori sottoposti a comune controllo, da una serie di attività quali: verifiche e consulenza non direttamente connesse a valutazioni immobiliari; amministrazione di immobili; manutenzione ordinaria e straordinaria; progettazione, sviluppo e ristrutturazione immobiliare, nonché intermediazione immobiliare;

il successivo comma 15 prevede, inoltre, che l'incarico di valutazione, in relazione al singolo Oicr, abbia una durata massima di tre anni, rinnovabile una sola volta, e conferibile una seconda volta, una volta decorsi almeno due anni dalla data di cessazione del precedente incarico;

infine, il comma 16, dispone che i soggetti che abbiano svolto l'incarico, i soci e gli amministratori dell'esperto indipendente e delle società da esso controllate o che lo controllano o soggette a comune controllo, non possano assumere cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo del gestore che ha conferito l'incarico, né di società da esso controllate, ovvero che lo controllano o che sono

soggette a comune controllo, se non sono decorsi almeno sei mesi dalla scadenza o dalla revoca dell'incarico.

Considerato che:

dalle predette disposizioni deriverebbe, quale conseguenza da un lato, che i gestori appartenenti a gruppi internazionali potrebbero essere orientati verso la concentrazione all'estero della propria operatività, agendo nel mercato italiano in regime di libera prestazione dei servizi (attraverso il cd. passaporto del gestore), dall'altro, che i players internazionali, che svolgono servizi di valutazione immobiliare e altri servizi immobiliari non valutativi, potrebbero rinunciare al ruolo di esperto indipendente (meno remunerativo e più rischioso rispetto alle altre attività esercitabili);

impegna il Governo:

a valutare l'opportunità di perfezionare ulteriormente la disciplina dei Fondi Comuni d'investimento alternativi (FIA), prevedendo a tal riguardo un intervento normativo in materia di esperti indipendenti secondo gli standard internazionali, ovvero finalizzato a migliorare il disposto normativo di cui all'articolo 16 del decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30, che ha creato notevoli squilibri competitivi tra gestori nazionali e internazionali, a fronte del fatto che questi ultimi non sono soggetti ai medesimi vincoli imposti dalla normativa nazionale.

#### **D) GREEN ECONOMY**

In data 18 gennaio 2016 è stata pubblicata sulla GU la Legge 28 dicembre 2015, n. 221 recante Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali (GU n.13 del 18-1-2016). La Legge entrerà in vigore il 2 febbraio p.v.

Tra le misure più interessanti riguardanti il settore immobiliare, si indicano le seguenti:

- Art. 18 - Applicazione di criteri ambientali minimi negli appalti pubblici per le forniture e negli affidamenti di servizi
- Art. 19 - Applicazione di criteri ambientali minimi negli appalti pubblici
- Art. 52 - Disposizioni in materia di immobili abusivi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ovvero esposti a rischio idrogeologico
- Art. 54 - Modifiche alla normativa in materia edilizia e di silenzio assenso, a fini di tutela dell'assetto idrogeologico
- Art. 56 - Disposizioni in materia di interventi di bonifica da amianto

#### **E) Depenalizzazione e abrogazione di reati**

Con l'entrata in vigore dei decreti legislativi del 15 gennaio 2016, nn. 7 e 8, pubblicati in Gazzetta Ufficiale n. 17 del 22 gennaio 2016, talune fattispecie delittuose di minor allarme sociale sono state: (i) abrogate e sostituite con una sanzione pecuniaria civile cui si affianca il risarcimento del danno in favore della persona offesa (cfr. D.Lgs. 7/2016), ovvero; (ii) per i reati per i quali è prevista la sola pena della multa o dell'ammenda, depenalizzate e trasformate in illeciti amministrativi (cfr. D.Lgs. 8/2016).

A decorrere dal 6 febbraio 2016 risultano, quindi, aboliti in ragione del D.Lgs. 7/2016 i reati di falsità in scrittura privata (art. 485 c.p.), laddove in tema di riciclaggio le sanzioni penali derivanti dall'omessa identificazione (articolo 55, comma 1, del D.Lgs. 231/2007), ovvero dall'omessa registrazione (articolo 55, comma 4, del D.Lgs. 231/2007) sono depenalizzate (cfr. D.Lgs. 8/2016). In particolare, con riguardo a tali

---

ultime fattispecie delittuose si passa da una multa che andava da un minimo di 2.600 a un massimo di 13.000 euro a una sanzione amministrativa che può andare dai 5.000 ai 30.000 euro.