

# Rassegna del 15/06/2016

---

Sole 24 Ore	Comuni, aggregazioni rinviate	Latour Giuseppe	1
Sole 24 Ore	Nel leasing il soggetto passivo è il conduttore	...	2
Sole 24 Ore	Imu e Tasi al test delle residenze	Lavecchio Luigi	3
Tirreno Pontedera-Empoli	<b>CALCINAIA Con Circoscrivendo lezioni ai più piccoli sul Codice della strada</b>	...	4
Tirreno Pontedera-Empoli	Lavori alle medie a costo zero	...	5

**Appalti.** Il nuovo codice nella fase transitoria ammorbidisce i vincoli a carico delle piccole amministrazioni

# Comuni, aggregazioni rinviata

## In attesa della qualificazione della Pa più spazi per gare in autonomia

### ANAGRAFE ANAC

Tutti gli enti iscritti all'elenco dell'Anticorruzione possono affidare lavori fino a un milione e servizi fino a 209mila euro tramite gare elettroniche

### Giuseppe Latour

ROMA

■ Aggregazione delle stazioni appaltanti ferma un giro. I piccoli Comuni, almeno per qualche mese, saranno considerati qualificati e potranno fare in autonomia le gare entro i 209mila euro per servizi e forniture e fino a un milione di euro per i lavori di manutenzione ordinaria, purché utilizzino una procedura elettronica. Soglie molto più elevate di qualche settimana fa, quando queste stesse amministrazioni erano costrette a restare entro il bassissimo tetto di 40mila euro o a passare da un soggetto aggregatore. È questo il paradossale effetto che deriva dall'entrata in vigore delle nuove norme del Codice appalti (Dlgs n. 50 del 2016) e che l'Anac ha messo nero su bianco in un comunicato datato 8 giugno 2016: in attesa che entrino in vigore le regole sulla qualificazione delle stazioni appaltanti, basta iscriversi all'Anagrafe unica tenuta proprio dall'Anticorruzione per fare tutto da soli, purché si passi da strumenti telematici di negoziazione, messi a disposizione da soggetti come Consip.

Per capire questo complesso intreccio di norme, bisogna partire dalla situazione del vecchio Codice (Dlgs n. 163 del 2006).

L'articolo 33 comma 3 bis consentiva ai Comuni non capoluogo di procedere all'acquisizione di lavori, beni e servizi solo tramite unioni di Comuni, accordi consortili o soggetti aggregatori. Unica eccezione: gli appalti sotto la soglia di 40mila euro, per i quali si poteva fare tutto in autonomia. Quella norma, dopo una serie di proroghe, è andata in vigore lo scorso novembre, con qualche ritocco nella legge di Stabilità. Il nuovo Codice, rispetto a questo assetto, porta diverse correzioni. E stabilisce anzitutto, come spiega l'Anac, che i Comuni non capoluogo «possono procedere all'acquisizione di servizi di importo inferiore a 40mila euro e di lavori di importo inferiore a 150mila euro direttamente e autonomamente». Quindi, la soglia per l'autonomia nei lavori passa da 40mila a 150mila euro.

Sopra questi tetti, in base alla riforma, la stazione appaltante dovrà essere qualificata per fare le gare, secondo un sistema che sarà regolato dall'Anac. Un modo per garantire un alto livello di professionalità delle amministrazioni. C'è, però, un'eccezione molto rilevante: questa qualificazione, stando a quanto spiega l'Authority, «nel periodo transitorio si intende sostituita dall'iscrizione all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti». Lo dice chiaramente l'articolo 216 del nuovo Codice: fino all'entrata in vigore del sistema di qualificazione, i relativi requisiti sono soddisfatti tramite la semplice iscrizione all'anagrafe. Questa iscrizione, però, non

garantisce nessun controllo sulla professionalità delle amministrazioni, a differenza del sistema che arriverà. Lo testimonia il fatto che, ad oggi, sono circa 8mila i Comuni che compaiono negli elenchi dell'Anticorruzione. Praticamente tutti.

Quindi, per gli appalti dei piccoli Comuni, in attesa che si chiuda la fase transitoria con l'approvazione di un Dpcm che dovrà regolare la qualificazione delle stazioni appaltanti, dallo scorso 19 aprile c'è stata un'apertura parecchio importante. In base a quanto spiega l'Autorità, per gli acquisti di forniture e servizi che arrivano fino a 209mila euro e per i lavori di manutenzione ordinaria che non superano il milione, «i Comuni non capoluogo di provincia, se iscritti all'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti, possono procedere all'affidamento mediante utilizzo autonomo degli strumenti telematici di negoziazione», messi a disposizione da soggetti come Consip o da altre centrali di committenza. Nell'immediato, quindi, non c'è nessun incentivo alle aggregazioni. Le piccole amministrazioni potranno continuare a fare gare in autonomia, entro soglie parecchio più alte del passato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le deroghe

# Nel leasing il soggetto passivo è il conduttore

### PARERI DISCORDANTI

Le Finanze: risolto il contratto, la soggettività passa in capo alla società concedente con il rilascio del bene. I Comuni: già con la morosità

■ Nel leasing si derogano le regole ordinarie in materia di Imu e Tasi, poiché il soggetto passivo è sempre l'utilizzatore, anche se questi non vanta un diritto reale sull'immobile. Tale criterio opera qualunque sia il bene oggetto di locazione, anche se questo dovesse essere un'area fabbricabile sulla quale realizzare un fabbricato futuro. In tale eventualità, dunque, l'utilizzatore verserà le imposte sul valore dell'area al primo gennaio 2016, determinato senza tener conto dei lavori di edificazione.

Nel caso dell'Imu, lo speciale criterio di soggettività passiva opera «dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto». Nelle istruzioni alla compilazione della denuncia Imu, il ministero delle Finanze ha affermato che, una volta risolto il contratto, la soggettività passa in capo alla società concedente con l'effettivo rilascio del bene. Questa precisazione è però contestata dai Comuni che, con la nota Ifel del novembre 2013, rilevano come la suddetta affermazione non trovi supporto nella norma di legge. Secondo la parte comunale, dunque, l'Imu può essere pretesa in capo alla società di leasing già a partire dalla data in cui, in forza delle clausole contrattuali, si è verificata la risoluzione del contratto per morosità del con-

dotto. È evidente che la scelta dell'una o dell'altra tesi è tutt'altro che irrilevante, poiché spesso tra la risoluzione e l'effettivo rilascio del bene decorrono anche alcuni anni, a maggior ragione in caso di fallimento del conduttore. Nella normativa della Tasi, la questione è risolta con una previsione espressa che per l'appunto differisce il momento in cui termina l'obbligazione dell'utilizzatore alla riconsegna dell'immobile. Non è chiaro se tale disposizione possa incidere anche sull'Imu, potendosi desumere argomenti sia a favore che contro tale estensione interpretativa.

Nella normativa Tasi, la previsione di legge stabilisce che la nuova imposta sui servizi sia dovuta dal locatario, senza alcun riferimento alla eventuale presenza di un sub-locatario. Si pensi all'ipotesi, tutt'altro che infrequente, in cui il conduttore sia autorizzato dalla società di leasing a locare tutta o parte del fabbricato oggetto del contratto, magari nelle more del trasferimento presso il fabbricato stesso. Il quesito che ci si pone è se in capo all'utilizzatore, diverso dal conduttore in leasing, maturi la Tasi del detentore, in misura variabile tra il 10% e il 30% del totale, secondo quanto deciso dal Comune. La disposizione speciale sembra escludere tale possibilità, ma ciò appare irragionevole, poiché si determina una disparità di trattamento non giustificata, rispetto alle fattispecie ordinarie.

Se l'immobile in leasing è d'interesse storico - artistico, la relativa base imponibile è ridotta

alla metà, anche se il vincolo dovesse riguardare solo una porzione dell'immobile.

In caso di fabbricato D, non censito, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, si applica, come noto, il criterio del costo contabilizzato rivalutato, assunto all'ordito delle quote di ammortamento. Va tuttavia segnalato che se il bene è stato riscattato da un leasing, il costo di riferimento non è il solo prezzo di riscatto, ma occorre aggiungervi l'importo dei canoni, da qualificare come pagamenti rateali del prezzo di acquisto (Cassazione, sentenza n. 7332/2010). Si ritiene, tuttavia, che dall'importo dei canoni debba comunque essere sottratto l'importo degli oneri finanziari, che non è in alcun modo rappresentativo del costo di acquisto. Come anno di riferimento, ai fini della applicazione degli indici di rivalutazione ministeriali, si dovrà assumere l'anno di riscatto.

In ogni caso, vale ricordare che, una volta attribuita la rendita catastale, la stessa retroagisce all'anno in cui è stata presentata la richiesta all'agenzia delle Entrate, con conseguenti conguagli di imposta a debito o a credito. Le stesse regole dovrebbero valere se il bene è censito ma temporaneamente privo di rendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Verso il tax day.** Ultime verifiche prima della scadenza per il pagamento e per i casi di esenzione per abitazione principale

# Imu e Tasi al test delle residenze

## Dimore diverse per la coppia maturano il beneficio Tasi solo se in Comuni diversi

PAGINA A CURA DI  
**Luigi Lovecchio**

Con la scadenza di domani butta l'esenzione totale dell'abitazione principale, da Imu e Tasi. Si tratta, però, di una esenzione la cui portata non coincide con la nozione di prima casa, valevole per le agevolazioni in materia di imposta di registro. Non è esente, infatti, l'unica unità immobiliare in possesso di un soggetto che risiede in un immobile in affitto. Deve pertanto trattarsi della casa in cui il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Condividono la medesima sorte le pertinenze, nella misura massima di una unità per ciascuna categoria catastale C2, C6 e C7. Occorre porre attenzione all'ipotesi di residenze distinte tra coniugi non separati. In tale eventualità, se i due coniugi risiedono ciascuno in un immobile di proprietà e le due case sono ubicate nello stesso comune, solo una delle due avrà diritto all'esenzione. Se vi sono dei figli, in linea di principio, l'abitazione principale coincide con quella dove questi risiedono.

Se invece le due residenze separate sono ubicate in comuni diversi, sarà possibile esentare entrambe, a condizione, ovviamente, che nelle due unità i due coniugi effettivamente dimorino abitualmente. Un caso particolare si verifica in presenza di due unità contigue, autonomamente accatastate, utilizzate unitariamente come abitazione principale. In questa ipotesi, di regola, l'abitazione principale è solo una delle due, scelta del contribuente, a meno che questi non provveda alla fusione catastale delle due case. Se tuttavia la fusione è impedita dalla distinta titolarità dei due immobili (ad esempio, ciascuno in proprietà di uno dei due coniugi), allora si è dell'avviso che sia possibile procedere alla fusione ai soli fini fiscali. Si tratta di una procedura tipizzata che conserva la distinta anno-

tazione in catasto delle due case, ma genera due rendite catastali determinate considerando ciascuna unità come una porzione di un unico fabbricato. In questo modo, è possibile fruire dell'esenzione per l'intero compendio immobiliare, sempre che questo, ovviamente, non venga classificato come immobile di lusso (A1). Non sono soggetti a Tasi neppure i detentori di immobili adibiti a propria abitazione principale, limitatamente alla loro quota d'imposta.

L'esenzione totale riguarda anche le fattispecie equiparate per legge o per regolamento all'abitazione principale. Le assimilazioni legali riguardano: a) le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci; b) gli alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008; c) la dimora coniugale assegnata in sede di separazione o divorzio con provvedimento del giudice; d) l'unità immobiliare non locata posseduta dai soggetti appartenenti alle Forze armate e dagli altri soggetti indicati nell'articolo 13, comma 2, lettera d), D.l.n. 201/11. A queste, si aggiungono le case non locatate, né concesse in comodato, in proprietà di cittadini italiani iscritti all'Aire, pensionati nel Paese di residenza.

Con riferimento all'esenzione della dimora coniugale, si ritiene che la stessa operi anche se l'immobile è detenuto in comodato mentre in caso di fabbricato detenuto in locazione, assegnato al coniuge separato o divorziato, dovrebbero valere le regole ordinarie. Per quanto attiene infine alle assimilazioni regolamentari, queste riguardano le unità non locatate di anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. Trattandosi, peraltro, di una decisione rimessa alla libera scelta del comune, in assenza di delibera i suddetti fabbricati sono regolarmente

soggetti a imposta.

Un diverso trattamento è previsto per il comodato gratuito a figli o genitori. In questo caso, trova applicazione la riduzione dell'imponibile a metà, in presenza di una pluralità di condizioni. Deve trattarsi di parenti in linea retta entro il primo grado e il comodatario deve adibire la casa a propria abitazione principale. Il comodante, inoltre, deve risiedere nel medesimo comune in cui è sita la casa in comodato e non deve possedere altra unità immobiliare ad uso abitativo in tutto il territorio nazionale, con esclusione dell'abitazione principale. Occorre, infine, che il contratto sia registrato, seppure in ritardo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### Fusione a fini fiscali

● Che cosa succede quando la casa familiare, come abitazione principale, è composta da due unità contigue ma distinte? Se sono autonomamente accatastate e unitariamente adibite ad abitazione principale della famiglia, solo una delle due può beneficiare dell'esenzione, a meno che non si proceda alla fusione catastale degli immobili. Tuttavia, se la fusione è impedita dalla distinta titolarità degli immobili, è possibile effettuare la fusione delle case ai soli fini fiscali. In questo modo, alle due unità viene attribuita una rendita determinata come se le stesse fossero due porzioni di una unica abitazione. In tal caso, l'esenzione può trovare applicazione all'intero compendio.



## La bussola per le verifiche

<b>1</b>	<b>ESENZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE</b>	Si tratta dell'unità immobiliare non di lusso (diversa quindi da A1, A8 e A9) in cui il possessore risiede e dimora abitualmente con la sua famiglia. L'esenzione si estende alle pertinenze, nella misura massima di tre unità, purchè appartenenti ciascuna ad una diversa categoria, tra C2, C6 e C7. L'esenzione Tasi spetta anche al detentore che utilizza l'immobile come propria abitazione principale. In caso di immobile in proprietà di più soggetti, dei quali solo uno è residente, l'esenzione compete solo alla quota del residente
<b>2</b>	<b>ASSIMILAZIONI LEGALI</b>	L'esenzione si estende: a) alle case delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci; b) agli alloggi sociali; c) alla dimora coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato con provvedimento del giudice; d) all'unità non locata del personale delle Forze armate e degli altri soggetti previsti dalla legge; e) le case non locate e non concesse in comodato dei soggetti Aire, pensionati nei Paesi di residenza
<b>3</b>	<b>ASSIMILAZIONI REGOLAMENTARI</b>	Sono ugualmente esenti le unità immobiliari non locate appartenenti a anziani o disabili residenti in istituti di ricovero. Si tratta, tuttavia, di una scelta discrezionale del Comune, in assenza della quale le suddette unità immobiliari scontano le imposte secondo le regole ordinarie. Se invece il Comune ha deliberato l'assimilazione l'anno scorso la stessa non può essere revocata per il 2016. La legge di Stabilità 2016 ha, infatti, vietato ai comuni di elevare la pressione fiscale locale
<b>4</b>	<b>CALCOLO DELL'IMPONIBILE</b>	Si parte dalla rendita catastale risultante al primo gennaio 2016, rivalutata del 5%, e la si moltiplica per il coefficiente di legge previsto per la specifica categoria catastale. Per i fabbricati abitativi il coefficiente è pari a 160. In caso di variazioni di rendita dipendenti da lavori eseguiti sull'immobile, la nuova rendita produce effetti dalla data di ultimazione dei lavori. Il conteggio deve essere eseguito per i mesi di possesso, calcolando un mese in caso di possesso di almeno 15 giorni
<b>5</b>	<b>INDIVIDUAZIONE DELL'ALIQUOTA</b>	In linea di principio, si assumono le aliquote deliberate dal Comune nel 2015. Si ritiene, tuttavia, che trattandosi di previsione posta nell'interesse del contribuente questi possa comunque applicare l'aliquota deliberata nel 2016, se più favorevole. Nessun dubbio, invece, sulla immediata applicabilità delle nuove esenzioni e riduzioni. Si ricorda che, in assenza di delibera, trovano automatica applicazione le aliquote dell'anno scorso
<b>6</b>	<b>COMODATO GRATUITO</b>	Per le case concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado compete la riduzione a metà dell'imponibile Imu/Tasi, alle seguenti condizioni: a) il comodatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale; b) il comodante deve risiedere nello stesso comune ove è sita la casa concessa in comodato; c) il comodante non deve possedere altra unità abitativa, fatta eccezione per l'abitazione principale; d) il comodato deve essere registrato
<b>7</b>	<b>RESIDENZE SEPARATE DEI CONIUGI</b>	In caso di coniugi non separati con residenze autonome, occorre distinguere. Se le due case sono ubicate nello stesso comune, solo una delle due è esente da imposte. Se le due unità si trovano in comuni diversi, l'esenzione raddoppia. Non rileva in alcun modo la residenza autonoma dei figli che può anche essere nello stesso comune dei genitori, senza che si perda l'esonero per questi ultimi
<b>8</b>	<b>LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO</b>	A partire da quest'anno, gli immobili concessi in locazione a canone concordato hanno diritto alla riduzione del 25% dell'imposta Imu/Tasi. Questa riduzione si applica all'aliquota deliberata dal Comune, anche se a sua volta agevolata. La riduzione compete anche nei comuni che non sono ad alta tensione abitativa, all'unica condizione che il contratto di locazione sia qualificabile come a canone concordato
<b>9</b>	<b>I TERRENI AGRICOLI</b>	Novità da quest'anno anche per i terreni agricoli. L'esenzione per i terreni agricoli collinari e montani torna ad essere correlata alla elencazione dei terreni contenuta nella circolare delle Finanze n. 9 del 1993. Questa agevolazione prescinde dal soggetto che possiede i terreni e vale anche per i terreni incolti. Per i terreni diversi da questi, l'esonero è limitato ai terreni posseduti e condotti da Iap e coltivatori diretti iscritti alla previdenza agricola
<b>10</b>	<b>LE AREE EDIFICABILI</b>	L'individuazione delle aree edificabili è correlata agli strumenti urbanistici vigenti nel comune. I Comuni possono deliberare valori di orientamento per i contribuenti, ma non si tratta di un obbligo. I contribuenti che si adeguano a tali valori, in linea di principio, non possono essere accertati. Il contribuente può, tuttavia, disattendere gli importi deliberati, se ritenuti troppo elevati rispetto all'effettivo valore del suolo al primo gennaio 2016

**CALCINAIA****Con Circusbandando  
lezioni ai più piccoli  
sul Codice della strada**

Per la gioia dei bambini della scuola dell'infanzia di Calcinaia e Fornacette Circusbandando, con l'organizzazione della polizia municipale, e in particolare del comandante Andrea Trovarelli all'interno del Progetto di educazione stradale presenta, domani alle 10.15 nello spazio di via Buozzi a Calcinaia "Quanta fretta! Ma dove corri?" di e con Paco Paquito e Celestina al fine di sensibilizzare gli abitanti più giovani, appunto i bambini, all'importanza della conoscenza e del rispetto delle norme del Codice della strada.

Circusbandando, compagnia di teatro per bambini, con sede, a Chianni, conosciuta sul territorio nazionale per la creazione e la proposta di particolari spettacoli su grandi temi di attualità coniugando con efficacia e originalità la dimensione educativa al divertimento e all'allegria arriva da una stagione entusiasmante soprattutto essendo stata chiamata dalle polizie municipali e dalle amministrazioni locali di numerose località in diverse regioni del centro e del nord Italia proprio per presentare lo spettacolo sull'educazione stradale.

Paquito e Celestina si sono esibiti in decine di rappresentazioni dalla provincia di Vicenza, e poi Sanremo, Civitavecchia, Bergamo oltre che naturalmente in tantissime scuole della Toscana



# Lavori alle medie a costo zero

## Interventi pagati con un mutuo Bei il cui ammortamento è a carico dello Stato

### ► CALCINAIA

Una scuola, due cantieri, zero spese da sostenere direttamente per il Comune. Sono da poco partiti i lavori alla scuola secondaria di primo grado di Calcinaia, due interventi che interesseranno sia la palestra che l'edificio che ospita la scuola media calcinaiola, la direzione didattica e la segreteria amministrativa dell'istituto comprensivo M. L. King.

Si tratta di operazioni del valore complessivo di 1 milione e 300mila euro, fondi ottenuti grazie a un mutuo trentennale stipulato dalla Regione Toscana con la Banca Europea degli Investimenti, con oneri di ammortamento a totale carico dello Stato.

«Procederemo a un adeguamento antisismico della scuola e della palestra - dice il direttore dei lavori, Alfredo Alunni Macerini -. Inoltre realizzeremo un efficientamento energetico delle strutture attraverso diversi interventi. In primis sostituiremo i generatori a gasolio con un impianto a pompe di calore ad alta efficienza. Quest'ultimo sarà alimentato in gran parte dall'energia puli-

ta prodotta da pannelli fotovoltaici. Miglioreremo anche le condizioni di comfort delle aule attraverso il montaggio di un sistema di ricambio dell'aria che permetterà di avere aria sempre pulita senza il bisogno di aprire le finestre».

Non mancheranno gli interventi di manutenzione alle strutture. Nei prossimi mesi la scuola media di Calcinaia crescerà. È infatti prevista la realizzazione di due laboratori di oltre 60 metri quadrati l'uno. Uno di questi avrà un accesso esterno e indipendente rispetto alla scuola e la disponibilità di utilizzo dei servizi igienici. Questo renderà l'ambiente polivalente, utilizzabile anche in orari extra - scolastici da associazioni. Grazie a una riorganizzazione degli spazi, l'edificio potrà disporre di tre aule in più.

Gli interventi alla palestra si concluderanno presumibilmente nel mese di agosto, mentre quelli all'edificio scolastico entro la fine del 2016.

I lavori saranno condotti in modo da esser compatibili con lo svolgimento delle lezioni.



Il cantiere (Foto di repertorio)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

