

# La Manovra

Nuove regole per il project financing relativo alle infrastrutture strategiche e per il 36% che riguarderà anche il ripristino di immobili danneggiati da calamità naturali e le parti comuni degli edifici condominiali. Guida alle novità introdotte nel Dl 201/2011 dal Parlamento.

# Cambiano le regole sul Pf per le infrastrutture strategiche Più garanzie sui finanziamenti

La versione definitiva del Dl 201/2011 (con le modifiche apportate dal Parlamento) riscrive completamente le norme previste dal codice dei contratti sul project financing per le grandi opere prevedendo una disciplina molto più articolata di quella precedente.

DI ROBERTO MANGANI

**C**on la legge di conversione 23 dicembre 2011, n. 214 sono state introdotte ulteriori innovazioni in materia di project financing, rispetto a quanto già previsto dal Dl 201/2011. Le novità più significative riguardano il project financing relativo alle infrastrutture strategiche, per il quale viene operata la integrale riscrittura dell'articolo 175 del Dlgs 163/2006, contenente la relativa disciplina. Marginali, invece, le modifiche apportate al Dl 201 per ciò che concerne la finanza di progetto applicabile alla realizzazione delle opere ordinarie.

## **Le infrastrutture strategiche**

Attraverso l'inserimento di un comma 5-bis all'articolo 41 del Dl 201 viene completamente ridisegnata – attraverso la riscrittura integrale dell'articolo 175 del Codice dei contratti pubblici – la disciplina che regola le modalità di funzionamento della finanza di progetto ai fini della realizzazione delle infrastrutture strategiche.

Tale disciplina risulta molto più articolata di quella precedentemente vigente, delineando un per-

## **Testo a pagina 16**

corso che si snoda lungo vari passaggi per ognuno dei quali vengono stabilite regole specifiche. Viene meno, quindi, il rinvio all'articolo 153 – relativo alla procedura di project financing per le opere ordinarie – contenuto nella prece-

**Dopo il sì del Cipe  
allo studio di fattibilità  
il soggetto  
aggiudicatore ha 90  
giorni per pubblicare  
il bando**

dente versione dell'articolo 175, con la conseguenza che vengono nettamente differenziate le regole per l'applicazione della finanza di progetto alle infrastrutture strategiche.

## **L'avvio della procedura**

La procedura ha inizio con la pubblicizzazione delle infrastrutture per la cui realizzazione i soggetti aggiudicatori intendono ricorrere al project financing. A tal fine questi ultimi devono rimettere lo studio di fattibilità al Ministero che, in primo luogo, procede alla pubblicazione della lista di tali infrastrutture sul proprio sito informatico nonché sulla Guri e sulla Guce. Successivamente lo stesso Ministero sottopone lo studio di fattibilità a istruttoria e alla successiva valutazione del Cipe che, in caso di esito positivo, indica le eventuali risorse pubbliche disponibili destinate al progetto.

Ottenuta l'approvazione da parte del Cipe – di cui il Ministero deve dare adeguata pubblicità attraverso un aggiornamento della lista già pubblicata – il soggetto aggiudicatore, entro 90 giorni dalla data in cui diviene efficace la delibera Cipe, provvede alla pubblicazione del bando di gara per l'affidamento dell'intervento in project financing.

## **La gara**

La gara si svolge sulla base dello studio di fattibilità, mentre le

offerte devono contenere un progetto preliminare - arricchito rispetto a quello previsto per le opere ordinarie - una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato, nonché l'evidenza di un preliminare coinvolgimento nel progetto di uno o più istituti finanziatori. Il piano economico-finanziario deve contenere anche l'importo delle spese sostenute per la presentazione dell'offerta, che non può superare il 2,5% del valore dell'investimento. L'offerta è vincolante per il periodo indicato nel bando, che non può comunque essere inferiore a un anno dalla data di presentazione.

Ai fini dell'aggiudicazione, l'unico criterio utilizzabile è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, avendo riguardo alla qualità del progetto preliminare presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione. L'aggiudicazione si concretizza nella nomina del promotore, che può avere luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

### **L'approvazione del Cipe**

Una volta individuato il promotore, si apre la fase di approvazione del progetto preliminare da parte del Cipe. L'ipotesi più semplice è quella che il Cipe approvi il progetto nei termini in cui è stato presentato, senza formulare alcuna osservazione. All'altro estremo, si colloca il caso in cui il Cipe rifiuti l'approvazione tout court; in questo caso è espressamente previsto che al promotore non spetti alcunché in relazione alle prestazioni e alle attività già svolte.

Accanto a queste due ipotesi estreme, se ne colloca una intermedia, che presumibilmente potrebbe essere anche quella più frequente. Si tratta del caso in cui in sede di approvazione il Cipe richieda modifiche al progetto preliminare, nonché allo schema di convenzione e al piano economico-finanziario presentati in sede di offerta. In questa ipotesi il soggetto aggiudicatario richiede al promotore individuato di

## **L'INIZIATIVA DEI PRIVATI**

Gli ultimi due commi del nuovo articolo 175 si occupano delle modalità attraverso cui soggetti privati possono sollecitare al soggetto aggiudicatario la realizzazione in project financing di infrastrutture strategiche che non sono state inserite nella lista di quelle per le quali è già prevista l'attivazione della finanza di progetto. In sostanza si tratta di un ruolo propositivo che viene riconosciuto ai privati affinché i soggetti aggiudicatori valutino la possibilità di ampliare i casi di ricorso a tale strumento.

La prima possibilità è che i privati, ai fini dell'inserimento nell'elenco degli interventi da attuare tramite project financing, presentino uno studio di fattibilità al soggetto aggiudicatario. Quest'ultimo lo trasmette al Cipe, la cui eventuale approvazione determina appunto l'inserimento dell'intervento nella lista di quelli da attuare tramite project financing e l'attivazione di tutte le fasi successive sopra descritte, dalla indizione della gara fino all'eventuale affidamento della concessione.

Più complessa si presenta la seconda opzione che peraltro, in termini più semplificati, era già contenuta nella precedente versione dell'articolo 175. In base ad essa i privati possono presentare ai soggetti aggiudicatori delle proposte per la realizzazione in project financing di infrastrutture strategiche. La presentazione della proposta non comporta alcun onere a carico del soggetto aggiudicatario, che rimane libero di non accettarla fino al momento in cui decida di attivare le procedure di impatto ambientale e di localizzazione urbanistica.

La proposta si compone del progetto preliminare dell'intervento, dello studio di impatto ambientale, della bozza di convenzione e del piano economico - finanziario asseverato, nonché dell'indicazione del contributo pubblico eventualmente necessario per la realizzazione del progetto. Il piano economico finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, nel limite massimo del 2,5% del valore dell'investimento.

Qualora la proposta venga ritenuta dal soggetto aggiudicatario meritevole di accoglimento, vengono attivate le procedure di impatto ambientale e di localizzazione urbanistica. Successivamente la proposta è trasmessa al Ministero delle infrastrutture che provvede alla relativa istruttoria.

Il progetto preliminare, unitamente allo schema di convenzione e al piano economico-finanziario, è sottoposto all'approvazione del Cipe. In sede di approvazione il Cipe può richiedere delle modifiche; se il proponente accetta di apportare alla sua proposta tali modifiche, egli assume la qualifica di promotore e l'intervento viene formalmente inserito tra quelli realizzabili tramite project financing. Di conseguenza il progetto e la documentazione allegata vengono posti a base di gara per l'affidamento della relativa concessione, che viene aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Se il promotore non partecipa alla gara, gli viene escussa la cauzione pari al 2% dell'importo a base di gara; se pur partecipandovi non risulta vincitore, ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, quale risultante dal piano economico-finanziario.

apportare ai suddetti documenti le modifiche necessarie per renderli coerenti con le indicazioni del Cipe.

Se il promotore accetta di apportare le modifiche richieste, egli diviene aggiudicatario della concessione

in via definitiva (salvo quanto si dirà tra poco in merito alla copertura finanziaria). In caso contrario, il soggetto aggiudicatario può chiedere ai concorrenti che seguono in graduatoria di apportare al

progetto preliminare predisposto dal promotore – e ai documenti connessi – le modifiche richieste dal Cipe. In sostanza, in questo secondo caso, si ha un'ipotesi atipica di un soggetto che ha partecipato alla gara senza risultare vincitore che successivamente può far proprio il contenuto dell'offerta vincitrice e rendersi aggiudicatario della concessione. A parziale ristoro della perdita del diritto di aggiudicarsi la concessione, è riconosciuto al promotore il pagamento da parte dell'aggiudicatario definitivo delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta, nella misura indicata nel piano economico-finanziario.

Vi può infine essere un'ulteriore ipotesi, che sia ha quando vi è una sola offerta ovvero nessuno dei concorrenti che segue in graduatoria sia disposto ad apportare le modifiche richieste dal Cipe. In questo caso il soggetto aggiudicatario può procedere allo svolgimento di una gara per l'affidamento della concessione ponendo a base di gara il progetto preliminare predisposto dal promotore, con le modifiche richieste dal Cipe.

### **La copertura finanziaria**

Ai fini di procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione è peraltro indicata una condizione essenziale. È infatti previsto che il promotore – o eventualmente il soggetto che gli sia subentrato in base al meccanismo sopra descritto – deve dare adeguato conto dell'integrale copertura finanziaria dell'investimento, anche acquisendo la disponibilità di uno o più istituti di credito a concedere il finanziamento previsto nel piano economico-finanziario. La norma non specifica attraverso quali modalità debba essere fornita la prova di tale disponibilità, specie sotto il profilo del grado di vincolatività che deve avere la manifestazione di disponibilità, la cui valutazione sembra essere lasciata al soggetto aggiudicatario. Potrebbe essere opportuno, per evitare possibili contestazioni, che il

contenuto che deve assumere tale manifestazione di disponibilità sia specificato dal soggetto aggiudicatario già in sede di bando di gara, se del caso anche attraverso la predisposizione di un modello tipo di dichiarazione di impegno.

### **Le opere ordinarie**

La legge di conversione 214/2011 ha apportato una sola modifica al Dl 201 in materia di project financing relativo alle opere ordinarie. Si tratta dell'estensione degli sgravi fiscali su Iva, Irap e Ires relativi agli investimenti delle società di progetto a tutte le infrastrutture stradali e autostradali di carattere regionale.

Le altre innovazioni in tema di finanza di progetto sono state intro-

---

## **Per le nuove concessioni di importo superiore a un miliardo di euro la durata può arrivare fino a 50 anni**

---

dotte dal Dl 201/2011, principalmente attraverso alcune modifiche e integrazioni all'articolo 143 del Dlgs 163/2006.

Alcune innovazioni attengono ad aspetti strutturali della disciplina e mirano ad agevolare l'utilizzo dello strumento, specie sotto il profilo delle modalità con cui assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. In questa logica si muove in primo luogo l'ampliamento della possibilità per le amministrazioni aggiudicatrici di prevedere la cessione a favore del concessionario, a titolo di prezzo, della proprietà o del diritto di godimento di beni immobili nella propria disponibilità. L'unica condizione affinché si possa attivare tale possibilità è che ciò sia necessario per assicurare

l'equilibrio economico-finanziario della concessione. Viene quindi meno il vincolo, previsto in precedenza, secondo cui la cessione poteva riguardare esclusivamente beni immobili la cui utilizzazione fosse strumentale o connessa all'opera da realizzare in concessione.

La seconda innovazione è che, nell'ambito della concessione, la gestione può riguardare non solo l'opera da realizzare – secondo lo schema ordinario – ma anche opere o parti di opere diverse e già realizzate, purché direttamente connesse a quelle oggetto della concessione. In questo caso la gestione può anche essere affidata in via anticipata, cioè prima della realizzazione dell'opera oggetto della specifica concessione. Il fine evidente di questa previsione è quello di consentire al concessionario di anticipare parte dei flussi di cassa derivanti dalla gestione, così da poterli utilizzare per la realizzazione dell'opera oggetto di concessione.

Meno incisiva appare la terza novità, secondo cui per le nuove concessioni di importo superiore a un miliardo di euro la durata può essere estesa fino a cinquanta anni, rispetto ai trenta previsti in via ordinaria, qualora ciò sia necessario per assicurare il rientro del capitale investito e l'equilibrio del piano economico-finanziario. Va infatti considerato che la possibilità di allungare fino a cinquanta anni la durata della concessione era già prevista nella precedente formulazione dell'articolo 143, al ricorrere di presupposti sostanzialmente analoghi a quelli previsti dalla nuova formulazione.

Infine, vengono dettate norme dirette ad agevolare la partecipazione delle imprese assicurative a operazioni di project financing, attraverso il riconoscimento della possibilità di utilizzare a copertura delle riserve tecniche attivi costituiti da investimenti nel settore delle infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, aeroportuali, ospedaliere, delle telecomunicazioni e della produzione e trasporto di energia.

# Sconto 36% anche per gli edifici colpiti da calamità naturali e le parti comuni dei condomini

La detrazione del 36% oltre a diventare strutturale, potrà anche essere richiesta per gli interventi di ricostruzione o ripristino di immobili colpiti da calamità. Lo prevede la versione definitiva del Dl Monti dopo le modifiche apportate dal Parlamento.

DI FABRIZIO LUCHES

**I**n sede di conversione del decreto Salva Italia (Dl 201/2011) scompare il meccanismo di scadenze e proroghe sino a oggi adottato: la detrazione fiscale del 36% per i lavori di ristrutturazione edilizia, è trasformata in misura strutturale permanente, mentre la detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici viene prorogata fino al 31 dicembre 2012, ma dal 2013 verrà soppressa per essere inglobata nella minor aliquota riconosciuta per le ristrutturazioni.

La Manovra Monti ha anticipato anche l'entrata in vigore dell'imposta municipale unica (Imu), che secondo il Dlgs 23/2011 sul federalismo fiscale municipale doveva fare la sua comparsa solo nel 2014: dal 1° gennaio 2012 si applicherà anche agli immobili destinati a prima abitazione e a quelli rurali prevedendo, inoltre, ai fini della determinazione della base imponibile un primo sostanziale adeguamento dei valori immobiliari ai valori di mercato.

## Niente più scadenze

Le agevolazioni fiscali del 36% (legge 449/1997) per gli inter-

## Testo a pagina 16

venti edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, ovviamente, per le ristrutturazioni edilizie, diventano strutturali (cioè non avranno più una scadenza temporale), mentre a partire dal 1° gennaio

**Dal 2013 anche gli incentivi per il risparmio energetico diventano permanenti ma passano dal 55 al 36%**

2013, assorbiranno anche le agevolazioni del 55% (legge 220/2010) per gli interventi diretti a migliorare il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti e che riguardano, in particolare, le spese sostenu-

te per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti); l'installazione di pannelli solari; la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

La misura permanente introdotta dalla Manovra Monti trova ora collocazione nell'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986) rubricato «detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici» e che prevede – a partire dal 1° gennaio 2013 – l'applicazione del bonus anche per tutte le opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (tali opere potranno essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia; cfr. articolo 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir e articolo 4, comma 4, legge 214/2011).

## LA MAPPA DEL 36%

Interventi agevolati	Condizioni
Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia	Riguardano le singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale (anche rurali), le loro pertinenze e le parti comuni dei condomini
Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi	Necessaria la dichiarazione dello stato di emergenza
Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali	Intervento ammesso sia sulle proprietà singole che su quelle condominiali
Eliminazione delle barriere architettoniche (come ascensori e montacarichi) o adozione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, favoriscano la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità	
Misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti (furto, aggressione, sequestro di persona ecc.)	Riguarda le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili quali il rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie; grate, saracinesche, tapparelle metalliche con bloccaggi; porte blindate; apposizione o sostituzione di serrature; installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; vetri antisfondamento; casseforti a muro; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline
Opere finalizzate alla cablatura degli edifici	Devono interconnettere tutte le unità immobiliari residenziali
Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico	Anche in assenza di opere edilizie propriamente dette purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge
Opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati su fonti rinnovabili (da gennaio 2013)	Anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, purché venga acquisita idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici
Adozione di misure antisismiche	Opere per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici (o complessi di edifici collegati strutturalmente) nonché le opere e le spese necessarie per il rilascio della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio

### I nuovi interventi detraibili

È stata inoltre introdotta una nuova fattispecie agevolabile, ammettendo alla detrazione ogni altro intervento necessario alla ricostruzione o al ripristino degli immobili danneggiati o distrutti a seguito di calamità naturali. In tale ultimo caso, tuttavia, la detrazione spetta sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento calamitoso (disposizione integrata in sede di conversione al fine di consentire la fruizione della detrazione anche per i casi in cui lo stato di emergenza sia stato dichiarato prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, cioè anteriormente al 1° gennaio 2012, cfr. articolo 16-bis, comma 1, lettera c), del Tuir).

Altra novità è l'estensione del bonus a tutti gli interventi sulle parti comuni degli edifici, indicate all'ar-

ticolo 1117 del Codice civile, e non solo quelle indicate all'articolo 1117, n. 1, aggiungendo quindi agli interventi ammissibili quelli eseguiti ad esempio nell'alloggio del portiere, ovvero che interessano locali comuni, ascensori, acquedotti, fognature, ecc. (cfr. nuova lettera a), comma 1, articolo 16-bis).

### Limiti e termini invariati

Il limite di spesa (48.000 euro) è invece rimasto invariato e comprende anche le spese di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

Stessa tempistica per i rimborsi che verranno dilazionati in 10 anni in quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi

(cfr. comma 7, articolo 16-bis).

Restano parimenti invariati i requisiti soggettivi e oggettivi per fruire della detrazione (individuati dal Dm 41/1998), potendo beneficiare dell'agevolazione non solo proprietari degli immobili, ma anche tutti i titolari di diritti reali sui medesimi e i loro familiari conviventi, purché abbiano sostenuto le spese relative agli interventi di recupero (nudo proprietario; titolare di un diritto reale di godimento; conduttore; comodatario; i soci di cooperative o delle società semplici; gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali).

### Altri dodici mesi per il 55%

Fino al 31 dicembre 2012 sarà possibile fruire ancora della maggiore detrazione per gli interventi di miglioramento energetico che, g

zie alla novella, prevedono anche la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (cfr. comma 4, articolo 16-bis, Tuir che ha modificato la legge 220/2010).

Resta inalterata la non cumulabilità con la detrazione d'imposta del 36% (né con eventuali incentivi riconosciuti dalla Comunità europea, dalle Regioni o dagli Enti locali): quindi, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, l'interessato potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse (cfr. «Edilizia e Territorio» 43/2011).

Restano invariati altresì i limiti massimi di detrazione per singola tipologia di intervento: 100.000 euro per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; 60.000 euro per il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti) e per l'installazione di pannelli solari; 30.000 euro per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

### L'Imu

La Manovra ha anticipato l'applicazione – in via sperimentale e sino al 2014 – dell'imposta municipale unica che, come previsto dal decreto sul federalismo fiscale, sostituirà l'Ici (cfr. «Edilizia e Territorio» 13/2011): dal 1° gennaio 2012 l'imposta sarà calcolata su un'aliquota pari allo 0,76% del valore dell'immobile (determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 Dlgs 504/1992 e dell'articolo 13, commi 4 e 5, leggi 214/2011) che i Comuni potranno variare in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali.

Sono però previste delle riduzioni di legge: l'aliquota infatti è

dello 0,4% per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, con un margine di manovrabilità da parte dei Comuni fino a 0,2 punti percentuali; mentre per i fabbricati rurali a uso industriale è fissata allo 0,2%, con manovrabilità in sede locale fino allo 0,1 per cento. I Comuni potranno ridurre ulteriormente le aliquote fino allo 0,4% nel caso di immobili afferenti alle imprese ovvero nel caso di immobili locati.

I contribuenti proprietari della prima casa potranno beneficiare di una detrazione, portata in sede di conversione per gli anni 2012 e 2013, fino a 600 euro (detrazione fissa pari a 200 euro eventualmente maggiorata di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a 26 anni per un massimo di 400 euro), con la dichiarata intenzione di abbattere pesantemente l'imposta nel caso di famiglie numerose e in presenza di rendite non molto alte (anche se l'ampliamento della base imponibile introdotto in sede di conversione, attraverso l'aumento sino a un massimo del 60% – ai soli fini Imu – dei moltiplicatori previsti per i fabbricati iscritti in catasto, potrebbe inficiare tale misura di equità sociale).

Ragioni di equità hanno indotto l'introduzione – a decorrere dal 2011 – di un'imposta ordinaria sul valore degli immobili detenuti all'estero dalle persone fisiche in misura pari a quella dovuta sugli immobili tenuti a disposizione in Italia (0,76%), prevedendo un credito d'imposta per le eventuali imposte patrimoniali dovute nel Paese in cui gli immobili sono situati. Il valore a tali fini è determinato dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile (cfr. articolo 19, commi da 13 a 17, legge 214/2011).

### La revisione delle rendite

L'aumento dei moltiplicatori ai fini Imu risponde all'esigenza di ridurre il divario tra i valori risultanti

dalle rendite attualmente iscritte in catasto e i reali valori di mercato degli immobili: attualmente, in forza delle disposizioni contenute nell'articolo 1, commi 335 e 336 della legge 311/2004 il processo di aggiornamento dei dati catastali può essere avviato dall'agenzia del Territorio d'ufficio ovvero su specifica richiesta dei Comuni (cfr. «Edilizia e Territorio» 38/2010).

Comunque, al fine di conseguire una perequazione effettiva tra i diversi territori urbani e assicurare maggiore equità nella determinazione delle basi imponibili catastali è prevista la revisione complessiva del sistema estimativo catastale, che presuppone una legge di delega per la riforma del catasto edilizio urbano al fine di introdurre:

- la costituzione di un sistema catastale che contempra assieme alla rendita (ovvero il reddito medio ordinariamente ritraibile al netto delle spese di manutenzione e gestione del bene), il valore patrimoniale del bene, al fine di assicurare una base imponibile adeguata da utilizzare per le diverse tipologie di tassazione;

- la rideterminazione della classificazione dei beni immobiliari;

- il superamento del sistema vigente per categorie e classi in relazione agli immobili ordinari, attraverso un sistema di funzioni statistiche che correlino il valore del bene o il reddito dello stesso alla localizzazione e alle caratteristiche edilizie;

- il superamento, per abitazioni e uffici, del "vano" come unità di misura della consistenza a fini fiscali, sostituendolo con la "superficie" espressa in metri quadrati;

- la riqualificazione dei metodi di stima diretta per gli immobili speciali. ■

# Professionisti, non esistono progetti parzialmente esecutivi

---

## APPALTI

---

**Corte di cassazione - Sezione II civile  
Sentenza 30 dicembre 2011, n. 30593**

**Costruzione di un fabbricato - Vizi dell'opera - Cedimento delle fondazioni - Causa - Caratteristiche geologiche del terreno - Responsabilità concorrente dell'appaltatore e del progettista - Sussistenza - Ragioni - Mancanza di necessaria indagine geognostica. (Cc, articolo 1667)**

In materia di appalti, il progettista di un fabbricato deve rispondere in solido con l'appaltatore dei vizi dell'opera dipendenti dal cedimento delle fondazioni dovuto alle caratteristiche geologiche del suolo, qualora i vizi e le manchevolezze della costruzione dipendano da una progettazione rivelatasi inadeguata alle condizioni geologiche del terreno sul quale il progettista non aveva svolto la necessaria indagine geognostica.

---

## OPERA PUBBLICA

---

**Corte di cassazione - Sezione II civile  
sentenza 30 dicembre 2011, n. 30590**

**Progettazione di un'opera pubblica - Affidamento dell'incarico - Convenzione tra ente pubblico territoriale e ingegnere - Pagamento del compenso al professionista condizionato alla concessione di un finanziamento - Validità della clausola - Sussistenza. (Legge 340/1976)**

È valida la clausola con cui, in una convenzione tra un ente pubblico e un ingegnere, al quale il primo abbia affidato la progettazione di un'opera pubblica, il pagamento del compenso per la prestazione resa è condizionato alla successiva concessione di un finanziamento per la realizzazione dell'opera.

---

## PROPRIETÀ

---

**Corte di cassazione - Sezione II Civile  
Sentenza 29 dicembre 2011, n. 29791**

**Azioni a difesa - Realizzazione di opere in violazione di norme recepite dagli strumenti urbanistici locali - Immediato e contestuale danno per i vicini - Risarcibilità - Esclusione - Indennizzo subordinato**

**all'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito - Sussistenza. (Cc, articolo 2043)**

In tema di azioni a difesa delle proprietà, la realizzazione di opere in violazione di norme recepite dagli strumenti urbanistici locali, diverse da quelle in materia di distanze, non comporta un immediato e contestuale danno per i vicini, il cui diritto al risarcimento presuppone l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito, e la prova di tale pregiudizio deve essere fornita dagli interessati in modo preciso, con riferimento alla sussistenza del danno e all'entità dello stesso.

---

## PROFESSIONISTI

---

**Corte di cassazione - Sezione II civile  
Sentenza 29 dicembre 2011, n. 29793**

**Ingegneri e architetti - Liquidazione degli onorari da parte del giudice - Progetto definito parzialmente esecutivo - Ammissibilità - Esclusione - Progetto esecutivo o di massima - Individuazione - Criteri. (Legge 143/1949, articolo 19)**

In tema di onorari professionali, la tariffa degli ingegneri e architetti non consente di configurare una prestazione che si ponga tra il progetto esecutivo e quello di massima, per cui il giudice non può, ai fini della liquidazione del compenso, qualificare un progetto come parzialmente esecutivo, ma deve procedere alla verifica dei dati e delle caratteristiche del progetto medesimo nella sua globalità e, facendo ricorso, se necessario, al criterio della prevalenza, deve qualificarlo di massima se esso esprime le linee essenziali e le direttive fondamentali e generali dell'opera nel momento della ideazione e rappresentazione, anche se in concreto sia sprovvisto di elementi che superano gli stretti limiti del progetto di massima, ovvero esecutivo, se contenga lo sviluppo completo e particolareggiato dell'opera, con tutti i dati e gli elementi necessari alla sua concreta attuazione e realizzazione, pur se manifesti marginali insufficienze o lacune o manchi di qualche particolare attinente all'esecuzione dell'opera stessa.

a cura di Remo Bresciani