

**Le novità della Finanziaria 2008 di
interesse per il settore immobiliare e
delle costruzioni**

Camozzi Bonisconi Varrenti & Associati
Studio Legale e Tributario

in collaborazione con

ANCE PUGLIA

LE NOVITÀ DELLA FINANZIARIA 2008
DI INTERESSE PER IL SETTORE
IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Camozzi Bonisconi Varrenti & Associati
Studio Legale e Tributario

in collaborazione con ANCE PUGLIA

MARZO 2008

A cura di:

Antonio Petrillo - *Partner* Camozzi Bonisconi Varrenti & Associati

Massimo Baglioni - *Senior Associate* Camozzi Bonisconi Varrenti & Associati

Indice

1. Introduzione.....	5
2. Disposizioni sull'Ici.	5
Novità e precisazioni in materia di Imposta comunale sugli immobili (art.1, commi 5 e 6).....	5
3. Disposizioni in materia di immobili.....	5
Nuova misura imposta di registro per i piani urbani particolareggiati (art.1, commi da 25 a 28).....	5
Assegnazione Immobili (art.1, comma 37).....	6
Edilizia sociale (art.1, commi 258 e 259).....	6
Disposizioni relative al principio di retroattività delle norme introdotte dal dl 4 luglio 2006, n.223 (art.1, comma 265).....	7
Agriturismi (art.1, comma 275).....	7
Valorizzazione dei beni pubblici (art.1, commi da 313 a 319).....	7
Immobili della Difesa (art.1, comma 320).....	8
Federalismo infrastrutturale (art.2, commi 289 e 290).....	8
Sorveglianza del territorio (art.2, commi 340 e 341).....	9
Istituzioni culturali (art.2, commi da 396 a 401).....	9
Residenze di interesse generale destinate alla locazione (art.2, commi da 285 a 288).....	10
4. Catasto.....	10
Disposizioni in materia catastale ed esercizio delle funzioni da parte dei comuni (art.1, commi 276 e 277).....	10
5. Effetti sull'Irpef.....	10
Detrazioni fiscali per canoni di locazione (art.1, commi 9 e 10).....	10
Redditi fondiari (art.1, commi 13 e 14).....	11
Bonus 36% sulle ristrutturazioni (art.1, commi da 17 a 19).....	11
6. Prima casa.....	11
Imposta sostitutiva del 2% sui finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo (art.1, comma 160).....	11
Aiuti prima casa (art.2, commi da 475 a 480).....	12
7. Mutui ipotecari.....	12
Disposizioni in materia di mutui e ipoteche (art.2, commi 450 e 451).....	12
8. Il reverse charge.....	13
Riformulazione delle sanzioni e dell'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (art.1, comma 155).....	13
Cessione di fabbricato (art.1, commi 156, 157 - 164 e 165).....	13
<i>General contractor</i> (art.1, commi 162 e 163).....	14
9. Imprese immobiliari.....	14
La disciplina degli interessi passivi nel regime Ires (art.1, commi 35 e 36).....	14

10. Incentivi al risparmio energetico.	14
Agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici (art.1, commi da 20 a 24). ...	14
Bonus 55% sugli impianti di riscaldamento (art.1, comma 286).	15
La certificazione energetica diventa un elemento imprescindibile per ottenere il permesso di costruire (art.1, commi 288 e 289).	15
Incentivi all'utilizzo delle fonti rinnovabili (art.2, commi da 136 a 138).	16
Nuovi poteri di intervento alle Amministrazioni locali (art.2, commi da 158 a 160).	16
Impianti fotovoltaici (art.2, commi 173 e 174).	16
11. Società di comodo.	16
Modifiche al regime fiscale delle società non operative (art.1, commi 128 e 129).....	16
12. Società di investimento immobiliare quotate (Siiq).	17
Modifiche per le società di investimento immobiliare quotate (art.1, comma 374).	17
13. Interventi infrastrutturali e di risanamento.	18
Recupero dei centri storici (art.1, commi da 322 a 324).	18
Fondo per la riqualificazione urbana (art.2, comma 6).	18
Polo per la ricerca a Erzelli (art.2, comma 192).	18
Contributi per le linee metro di Bologna, Torino e Firenze (art.2, comma 255).	19
Contributi per la prosecuzione di opere strategiche (art.2, commi da 256 a 262).	19
Interventi per il potenziamento di impianti sportivi (art.2, commi 263 e da 272 a 274).	20
Fondo di garanzia per le opere pubbliche (art.2, commi da 264 a 267).	20
Edilizia scolastica e penitenziaria (art.2, commi da 276 a 278).	20
Edilizia sanitaria (art.2, commi 279 e 280).	20
Verifiche energetiche dell'edilizia scolastica e sanitaria (art.2, commi 281 e 282).	21
Interventi per la salvaguardia della città di Venezia (art.2, comma 291).	21
Recupero paesaggistico delle aree incluse nel perimetro di riconoscimento dei siti italiani UNESCO (art.2, commi da 404 a 406).	21
Risanamento degli edifici pubblici (art.2, commi da 440 a 444).	21
14. Interventi infrastrutturali nel settore dei trasporti e viabilità.	22
Contributo per il sistema ferroviario regionale veneto (art.2, comma 292).	22
Contributi per l'ammodernamento della viabilità in Sicilia e Calabria (art.2, commi 537 e 538).	22
Investimenti degli Enti previdenziali (art.2, commi da 488 a 492).	22
15. La Pubblica Amministrazione.	23
I piani triennali di contenimento delle spese (art.2, commi da 594 a 599).	23
Le spese delle Amministrazioni statali (art.2, commi da 615 a 626).	24
Gli alloggi militari (art.2, commi da 627 a 631).	24
Immobili statali (art.3, commi 1 e 2).	25
Fatturazione elettronica (art.1, commi da 209 a 214).	25
Blocco dei pagamenti dalla P.A. (art.19, dl 1° ottobre 2007, n.159).	26
16. Altri interventi.	26
Arbitrato negli appalti pubblici (art.3, commi da 19 a 23).	26

1. Introduzione.

Nella *Gazzetta Ufficiale* del 28 dicembre 2007, n.30 è stata pubblicata la l. 24 dicembre 2007, n.244 (Finanziaria 2008), composta di tre articoli nei quali sono contenuti numerosi e rilevanti disposizioni – non solo di natura tributaria – di interesse per il settore immobiliare e delle costruzioni.

Scopo della presente *news-letter* è quello di fornire una prima analisi – di carattere generale – di tali disposizioni, rimandando a successivi lavori monografici gli specifici approfondimenti riguardanti le tematiche strettamente tributarie.

2. Disposizioni sull'Ici.

Novità e precisazioni in materia di Imposta comunale sugli immobili (art.1, commi 5 e 6).

La Finanziaria prevede l'applicazione di un'ulteriore detrazione ai fini Ici per l'imposta dovuta sulla cd. "prima casa", il cui ammontare è fissato in misura pari all'1,33 per mille della base imponibile e comunque di importo non superiore a 200 euro su base annua; sono esclusi dal beneficio gli immobili rientranti nelle categorie catastali A01, A08 e A09, ossia, rispettivamente, gli immobili signorili, le ville e i castelli.

È prevista, inoltre, la facoltà per i comuni di applicare, a decorrere dal 2009, un'aliquota agevolata Ici inferiore al 4 per mille in favore dei soggetti passivi che effettuano installazione di impianti di riqualificazione energetica. Il beneficio interessa esclusivamente gli immobili sui quali siano stati installati impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico. L'aliquota agevolata si applica per la durata massima di 3 anni per gli impianti solari termici e di 5 anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili.

Il comma 6, lett.b) estende i benefici Ici per l'abitazione principale ai soggetti che, in conseguenza di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione del matrimonio, non risultino assegnatari della casa coniugale; la misura della detrazione è determinata in proporzione alla quota di possesso e la fruizione del beneficio è subordinata all'assenza di diritti reali del coniuge non assegnatario su altri immobili situati nello stesso comune.

3. Disposizioni in materia di immobili.

Nuova misura imposta di registro per i piani urbani particolareggiati (art.1, commi da 25 a 28).

Cambia il regime di fiscalità indiretta relativa agli atti di trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati.

In particolare:

- il comma 25, modificando l'art.1 della Tariffa (dpr 26 aprile 1986, n.131) parte prima, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, dispone l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota all'1 per cento per gli atti di trasferimento di immobili in piani urbanistici particolareggiati per l'attuazione, dei programmi di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto;
- il comma 26 modifica l'art.1-*bis* della Tariffa annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecarie e catastali, di cui al dlgs 31 ottobre 1990, n.347, prevedendo l'applicazione dell'imposta ipotecaria, con aliquota al 3 per cento, per la trascrizione di atti o sentenze che importino il trasferimento di proprietà o la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari attinenti a immobili compresi nei predetti piani urbanistici particolareggiati;
- la Finanziaria 2008 non dispone nulla con riferimento all'imposta catastale, ciò determina di conseguenza l'applicazione dell'imposta nella misura ordinaria con l'aliquota dell'1 per cento ai sensi dell'art.10 del dlgs n.347 cit.

Le nuove percentuali si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private non autenticate poste in essere dal 2008 e alle scritture private non autenticate presentate dal 2008 per la registrazione.

Assegnazione Immobili (art.1, comma 37).

La norma in commento reca disposizioni in materia di beni immobili strumentali dell'impresa individuale, prevedendo che il contribuente possa optare, previo pagamento di un'imposta sostitutiva del 10 per cento della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto, per l'esclusione dei suddetti beni dal patrimonio dell'impresa.

Edilizia sociale (art.1, commi 258 e 259).

Saranno individuate nuove aree da destinare all'edilizia sociale, precisamente:

- il comma 258 consente la definizione negli strumenti urbanistici, e fino alla riforma organica del governo del territorio, di zone da destinare alla trasformazione in cui sia possibile la cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili destinati a edilizia residenziale sociale e sia altresì possibile la fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale;
- il comune potrà, nell'ambito degli strumenti urbanistici, consentire aumenti di volumetrie premiali ai fini della realizzazione di edilizia residenziale sociale, di

rinnovo urbanistico ed edilizio e di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale.

Disposizioni relative al principio di retroattività delle norme introdotte dal dl 4 luglio 2006, n.223 (art.1, comma 265).

I commi 2, 3 e 23-bis, dell'art.35 del dl 4 luglio 2006, n.223, hanno modificato, rispettivamente il comma 3 dell'art.54 del dpr 26 ottobre 1972, n.633 e l'art.39, comma 1, lett.d) del dpr 29 settembre 1973, n.600. Le predette modifiche prevedono una disposizione ai sensi della quale, con riferimento alle cessioni, alla costituzione e al trasferimento di diritti reali di godimento sugli immobili la prova dell'esistenza di maggiori imponibili e/o dell'infedeltà dei ricavi si intende integrata se l'ufficio dimostra che i valori dichiarati siano inferiori al valore normale degli stessi.

Questa prova, in quanto desunta «sulla base del valore normale», è considerata in grado da sola (in quanto presunzione legale) di giustificare in termini probatori la rettifica. A fondamento dell'avviso di accertamento, dunque, viene posto non più il valore normale, ma la divergenza tra il corrispettivo dichiarato e il valore normale dell'immobile oggetto della cessione.

Prima della Finanziaria 2008 l'Agenzia delle entrate aveva affermato che, in quanto novità di carattere procedimentale attinente all'accertamento, le disposizioni introdotte con il dl n.223 del 2006 dovevano intendersi applicabili non solo agli atti formati a decorrere dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del dl n.223 del 2006), bensì anche con riferimento a quelli formati in precedenza purché relativi a periodi di imposta ancora accertabili; con il comma 265, invece, viene stabilito che per gli atti formati prima del 4 luglio 2006, le presunzioni di cui al dl n.223 cit. valgono, agli effetti tributari, quali presunzioni semplici e non legali.

Agriturismi (art.1, comma 275).

La norma in commento modifica le condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità delle costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola destinate all'agriturismo, specificando che sarà riconosciuto carattere di ruralità alle sole costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola destinate all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla l. 20 febbraio 2006, n.96 recante la disciplina dell'agriturismo.

Valorizzazione dei beni pubblici (art.1, commi da 313 a 319).

Il Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali e di intesa con gli Enti locali, individua ambiti di interesse nazionale nei quali sono presenti immobili dello Stato o della Pubblica Amministrazione e promuove in ogni ambito un programma unitario di valorizzazione. L'insieme dei programmi costituisce il «Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e

lo sviluppo dei sistemi locali». Il fine è quello di attivare processi di sviluppo locale attraverso il recupero e il riuso di beni immobili pubblici.

I commi 313 e 314 disciplinano le caratteristiche, la procedura di approvazione e il contenuto del Piano di valorizzazione, che tra l'altro individua gli ambiti di intervento e gli obiettivi di azione.

I commi da 315 a 318 specificano la disciplina dei programmi unitari di valorizzazione (da promuovere negli ambiti territoriali che individua il Ministro dell'economia, di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali, tramite l'Agenzia del Demanio).

In particolare, sono elencati i soggetti interessati alla promozione di tali programmi (Regione, enti territoriali e locali interessati, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali), nonché quelli coinvolti nella definizione di contenuti, finalità, condizioni e limiti per l'attuazione di detti piani (Amministrazioni centrali e territoriali interessate, nonché tutti i soggetti competenti), che l'approvazione dei programmi avviene con decreto del Presidente della regione o della provincia, ed è inoltre prevista una ratifica da parte dei consigli comunali interessati.

Sono disciplinati gli effetti del programma di valorizzazione per ciò che riguarda l'impatto sugli strumenti urbanistici ed è infine autorizzata la predisposizione di modalità perequative, compensative e di meccanismi di premialità urbanistiche per raggiungere la fattibilità economica di ciascun programma.

Il comma 319, infine, autorizza la spesa massima di 10 milioni di euro per l'anno 2008 al fine di predisporre studi di fattibilità, progetti e di eventuali ulteriori misure di accompagnamento e supporto del Piano di valorizzazione.

Immobili della Difesa (art.1, comma 320).

La norma in commento proroga al 31 ottobre 2008 il termine per l'individuazione di immobili della Difesa non più utilizzati, da consegnare all'Agenzia del Demanio entro il 31 dicembre 2008 per un valore complessivo pari almeno a 2 miliardi di euro.

Lo stesso comma prevede l'adozione, da parte del Ministero della difesa, di un programma di razionalizzazione del patrimonio infrastrutturale in uso, nonché degli immobili parzialmente utilizzati e quelli in uso all'Amministrazione della difesa in cui siano presenti funzioni altrove ricollocabili, allo scopo di favorirne la riallocazione in aree maggiormente funzionali. Le modalità per la riallocazione vengono definite dal medesimo comma, che a tal fine istituisce, nello stato di previsione del Ministero della difesa, un apposito fondo.

Federalismo infrastrutturale (art.2, commi 289 e 290).

In attuazione del principio del cd. federalismo infrastrutturale, la Finanziaria prevede che le funzioni e i poteri di soggetto concedente e aggiudicatore attribuiti all'ANAS

SpA possano essere trasferiti, con decreto del Ministro delle infrastrutture, a un soggetto di diritto pubblico appositamente costituito in forma societaria e partecipato dall'ANAS SpA stessa e dalle regioni interessate o da soggetto da esse interamente partecipato.

Viene disposto il trasferimento (una volta completati i lavori di costruzione, ovvero scaduta la concessione assentita all'Autostrada Padova-Venezia SpA) a una società per azioni costituita pariteticamente tra l'ANAS SpA e la Regione Veneto o soggetto da essa interamente partecipato, delle attività di gestione, comprese quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, relative al raccordo autostradale di collegamento A4 – tronco Venezia-Trieste, e opere a questo complementari, nonché della tratta autostradale Venezia-Padova; la stessa disposizione reca norme volte a disciplinare il funzionamento della costituenda società.

Sorveglianza del territorio (art.2, commi 340 e 341).

Viene stabilito l'incremento di 10 milioni di euro per l'anno 2008 per il fondo di rotazione per la demolizione delle opere abusive. La somma è destinata a potenziare l'attività di sorveglianza del territorio, a disincentivare l'esecuzione di opere abusive e a sostenere gli oneri a carico dei comuni per l'immediata demolizione delle opere abusive.

Il comma 341, attraverso una novella all'art.27 del dpr 6 giugno 2001, n.380 (TU in materia edilizia), consente al dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, di procedere nei tempi indicati al sequestro del cantiere su ordinanza del sindaco.

Istituzioni culturali (art.2, commi da 396 a 401).

I commi in commento disciplinano le modalità di erogazione di finanziamenti alle istituzioni culturali, ne incrementano la dotazione e consentono alle istituzioni medesime di richiedere la concessione o locazione – a canone agevolato – di alcune categorie di immobili demaniali e patrimoniali dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio.

In particolare:

- il comma 397 incrementa di 3,4 milioni di euro per il 2008 la spesa per contributi straordinari alle istituzioni culturali inserite nell'apposita tabella emanata con decreto del Ministro dei beni e attività culturali, ai sensi dell'art.1 della l. 17 ottobre 1996, n.534 per singole iniziative di particolare interesse artistico o culturale o per l'esecuzione di programmi straordinari di ricerca, nonché la spesa per contributi annuali agli enti culturali non inseriti nella suddetta tabella;
- il comma 401 computa l'onere finanziario derivante dai commi 396-400 in 3,5 milioni di euro per il 2008 e in 100 mila euro annui a decorrere dal 2009, disponendo che a tale onere si provveda utilizzando quota parte delle risorse

assegnate al Ministero per i beni e le attività culturali dalla Finanziaria 2007 per interventi urgenti e per emergenze in tema di beni culturali e paesaggistici.

Residenze di interesse generale destinate alla locazione (art.2, commi da 285 a 288).

Le norme in commento recano disposizioni in materia di locazione di alloggi; in particolare, il comma 285, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa a canone sostenibile, definisce «residenze d'interesse generale destinate alla locazione» i fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa e composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo di locazione a uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni.

Si istituisce un fondo di 10 milioni di euro per ciascun anno dal 2008 al 2012; i comuni possono deliberare aliquote Ici ridotte fino ad aliquota zero per i proprietari che affittano a canone sostenibile.

4. Catasto.

Disposizioni in materia catastale ed esercizio delle funzioni da parte dei comuni (art.1, commi 276 e 277).

La Finanziaria 2008 dispone che sono soggetti all'obbligo della voltura catastale gli atti soggetti a iscrizione nel registro delle imprese che comportino un qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali.

Il comma 277 dispone che, se i contribuenti non adempiono entro tre mesi agli inviti dell'Agenzia del Territorio ad aggiornare l'accatastamento del loro immobile, i funzionari potranno procedere d'ufficio all'aggiornamento stesso, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione dell'art.1, comma 339 della l. 30 dicembre 2004, n.311.

5. Effetti sull'Irpef.

Detrazioni fiscali per canoni di locazione (art.1, commi 9 e 10).

La Finanziaria 2008 modifica le disposizioni in materia di detrazioni fiscali per canoni di locazione di cui all'art.16 del dpr 22 dicembre 1986, n.917 (di seguito, "**Tuir**") ampliando l'ambito di applicazione del beneficio.

In linea generale le norme, che ai sensi del comma 10 entrano in vigore a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, introducono:

- una detrazione per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi della l. 9 dicembre 1998, n.431 che si aggiunge a quella vigente prevista per i soli contratti stipulati o rinnovati in base ad appositi accordi definiti in sede locale (comma 9, lett.a));
- una detrazione fiscale per i contratti di locazione stipulati ai sensi della l. n.431 cit. da giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni (comma 9, lett.d));
- l'attribuzione di una somma corrispondente all'importo della detrazione non fruita dai soggetti cd. incapienti (comma 9, lett.d)).

Redditi fondiari (art.1, commi 13 e 14).

I commi in commento introducono, con decorrenza dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2007, misure agevolative in favore dei soggetti percettori di reddito fondiario prevedendo che qualora alla formazione del reddito complessivo concorrano solo redditi fondiari di cui all'art.25 del Tuir di importo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta.

Bonus 36% sulle ristrutturazioni (art.1, commi da 17 a 19).

Le disposizioni in commento prevedono che le agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazioni edilizie relative sia alla detrazione Irpef sia all'aliquota Iva agevolata, siano prorogate per gli anni 2008, 2009 e 2010; la fruizione della detrazione Irpef è condizionata alla evidenziazione in fattura del costo della relativa manodopera.

6. Prima casa.

Imposta sostitutiva del 2% sui finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo (art.1, comma 160).

La norma in commento, modifica l'art.18 del dpr 29 settembre 1973, n.601, e prevede che per l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota ridotta allo 0,25 per cento sui mutui stipulati per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa di abitazione, è necessario che la sussistenza delle condizioni previste dalla legge risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo; in mancanza di tale dichiarazione, pur sussistendo le condizioni previste dalla legge, si renderà applicabile l'imposta sostitutiva nella misura del 2 per cento dell'ammontare del finanziamento.

Si stabiliscono inoltre le modalità di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate della maggiore imposta nei casi di decadenza dal beneficio.

Aiuti prima casa (art.2, commi da 475 a 480).

Viene istituito un Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, con una dotazione annua pari a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009.

Si prevede, in particolare, che per i contratti di mutuo per l'acquisto di immobili da adibire a prima casa di abitazione, il mutuatario possa chiedere al ricorrere di determinate condizioni la sospensione del pagamento delle rate; il Fondo, nel caso di mutui bancari, provvede al pagamento dei costi delle procedure bancarie e degli onorari notarili necessari per il perfezionamento degli atti di sospensione dei pagamenti.

7. Mutui ipotecari.

Disposizioni in materia di mutui e ipoteche (art.2, commi 450 e 451).

La Finanziaria 2008 reca disposizioni in materia di mutui e ipoteche, stabilendo fra l'altro che:

- la nullità dei patti con i quali il mutuatario è obbligato a una determinata prestazione a favore del mutuante si estenda alle fattispecie di mutuo accollato a seguito di frazionamento immobiliare, anche ai sensi del dlgs 20 giugno 2005, n.122;
- il trasferimento del contratto di mutuo avvenga con esclusione di penali o altri oneri per il mutuatario, anche per l'accensione del nuovo mutuo;
- si possa pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto di mutuo mediante scrittura privata non autenticata; la ricontrattazione del mutuo non comporti il venir meno dei benefici fiscali; l'estinzione dell'ipoteca non si verifichi se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del Territorio e al debitore, entro il termine di trenta giorni successivi all'estinzione dell'obbligazione (e non alla sua scadenza, come indicato nella norma attualmente in vigore), con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane;
- le variazioni dei tassi di interesse conseguenti a decisioni di politica monetaria riguardino contestualmente sia i tassi debitori che quelli creditorî;
- le variazioni dei tassi di interesse adottate sia precedentemente sia successivamente a decisioni di politica monetaria, si applichino con modalità tali da non recare pregiudizio al cliente;
- la procedura di cancellazione semplificata delle ipoteche si applichi anche:
 - a) alle ipoteche frazionate a seguito di mutuo accollate dal costruttore ai vari suoi acquirenti; resta fermo, che se il costruttore deve vendere un appartamento nuovo vi è il divieto di stipula (art.8 del dlgs 20 giugno 2005, n.122) qualora l'ipoteca non sia formalmente cancellata;

- b) alle ipoteche, a garanzia di mutui bancari, iscritte su cambiali (viene superata la posizione espressa dall'Agenzia del Territorio nella circolare 20 agosto 2007, n.11/T). Per evitare rischi di circolazione di effetti solo apparentemente assistiti da garanzia ipotecaria è stato previsto l'obbligo di consegnare al conservatore tutti i titoli di credito, restituiti dopo che il conservatore abbia cancellato l'ipoteca, facendone menzione anche sui titoli. Con provvedimento 29 gennaio 2008 del Direttore dell'Agenzia del Territorio è stata data attuazione alle previsioni della Finanziaria e sono state disciplinate le modalità di invio al conservatore dei registri immobiliari, da parte delle banche, delle società finanziarie e degli enti di previdenza obbligatoria, delle comunicazioni relative all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo accollato a seguito di frazionamento e all'estinzione delle obbligazioni derivanti da contratto di mutuo garantito da ipoteca annotata sui titoli cambiali.

8. Il reverse charge.

Riformulazione delle sanzioni e dell'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (art.1, comma 155).

Il comma 155 modifica la disciplina del regime Iva secondo il meccanismo dell'inversione contabile (cd. *reverse charge*).

In particolare, si prevede il coordinamento tra le sanzioni in materia Iva e le nuove sanzioni relative al regime Iva secondo il predetto meccanismo; viene limitato a 10 mila euro l'importo massimo della sanzione amministrativa per le irregolarità commesse nei primi tre anni di applicazione della norma.

Cessione di fabbricato (art.1, commi 156, 157 - 164 e 165).

La Finanziaria 2008 estende l'applicazione dell'inversione contabile anche all'ipotesi di cessioni, effettuate a partire dal 1° marzo 2008, di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni poste in essere nei confronti di soggetti passivi che svolgono attività che conferiscono il diritto alla detrazione dell'imposta in misura non superiore al 25 per cento.

Viene, inoltre, modificato l'art.30 del dpr 26 ottobre 1972, n.633 al fine di prevedere che nel calcolo dell'aliquota media per il rimborso Iva (nel quale vengono computate le operazioni soggette a *reverse charge*) debba tenersi conto anche di quelle operazioni, individuate con successivi decreti del Ministero dell'economia e delle finanze, per le quali verrà prevista l'estensione del regime Iva dell'inversione contabile.

Il comma 164, con un'integrazione dell'art.60-*bis* del dpr n.633 del 1972, ha previsto che qualora l'importo indicato nell'atto di cessione di un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo (cd. sottofatturazione), il cessionario – anche non

imprenditore – sia solidalmente responsabile con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

Si segnala inoltre che per effetto dell'introduzione della responsabilità solidale del cessionario, il credito dello Stato per l'imposta non versata (e le relative sanzioni) è assistito da privilegio speciale sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione ai sensi dell'art.2772 del cod. civ.

General contractor (art.1, commi 162 e 163).

Dal 1° febbraio 2008 ai servizi resi nei confronti di un contraente generale (cd. *general contractor*) a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori non si applica il regime Iva con il meccanismo del *reverse charge*.

9. Imprese immobiliari.

La disciplina degli interessi passivi nel regime Ires (art.1, commi 35 e 36).

Il comma 35 reca una norma di interpretazione autentica dell'art.90, comma 2 del Tuir, finalizzata a precisare che sono deducibili gli interessi passivi sostenuti per l'acquisizione di immobili non rientranti tra i beni strumentali per l'esercizio dell'impresa né tra i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (cd. immobili patrimonio).

Con il comma 36 è prevista l'istituzione, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di una Commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari con il compito di proporre, entro il 30 giugno 2008, l'adozione di modifiche normative, con effetto anche a partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente tenendo conto delle differenziazioni esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente con le esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo e dell'edilizia abitativa.

Sempre il comma 36 prevede, inoltre, la non rilevanza ai fini dell'art.96 del Tuir, degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione fino all'applicazione delle suddette modifiche normative.

10. Incentivi al risparmio energetico.

Agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici (art.1, commi da 20 a 24).

La Finanziaria 2008 interviene sulle disposizioni recanti agevolazioni fiscali in materia di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio introdotte, per le spese sostenute

fino al 31 dicembre 2007, dai commi da 344 a 347 dell'articolo unico Finanziaria per il 2007 (l. 27 dicembre 2006, n.296).

In particolare viene prorogato dal 31 dicembre 2007 al 31 dicembre 2010 il termine entro il quale devono essere sostenute e documentate le spese di seguito indicate al fine della fruizione della detrazione fiscale del 55 per cento:

- spese per la riqualificazione energetica (comma 344 della Finanziaria 2007);
- spese per interventi su strutture opache verticali, orizzontali e finestre (comma 345 della Finanziaria 2007);
- spese per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346 della Finanziaria 2007);
- spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sia a condensazione che non a condensazione (comma 347 della Finanziaria 2007).

Bonus 55% sugli impianti di riscaldamento (art.1, comma 286).

È esteso il bonus del 55 per cento alle spese per sostituire gli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

La certificazione energetica diventa un elemento imprescindibile per ottenere il permesso di costruire (art.1, commi 288 e 289).

La norma in commento stabilisce che, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di attuazione del dlgs 19 agosto 2005, n.192 relativo al rendimento energetico nell'edilizia, il rilascio del permesso di costruzione sia subordinato – a decorrere dal 2009 – alla certificazione energetica dell'edificio, prevista dall'art.6 dello stesso dlgs n.192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile volte al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Il comma 289 sostituisce il comma 1-*bis* dell'art.4 del Testo Unico in materia di edilizia (dpr 6 giugno 2001, n.380); il nuovo comma 1-*bis* stabilisce che, a decorrere dal 1° gennaio 2009, i regolamenti comunali contenenti la disciplina delle modalità costruttive devono prevedere, per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, per garantire una produzione di energia non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.

Per i fabbricati industriali con superficie non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima viene fissata in 5 kW.

Incentivi all'utilizzo delle fonti rinnovabili (art.2, commi da 136 a 138).

Viene corretto quanto disposto dalla Finanziaria 2007 e dalla precedente disciplina sugli incentivi CIP6 per gli impianti alimentati con fonti assimilate alle rinnovabili.

I commi 136-137 si propongono di impedire che i finanziamenti finalizzati alla promozione delle fonti rinnovabili possano essere in gran parte utilizzati per impianti alimentati per converso da fonti non rinnovabili, restringendo il campo di applicazione delle deroghe ai soli impianti già realizzati e operativi.

Il comma 138 reca una norma di interpretazione autentica dell'art.8 della l. 23 dicembre 1998, n.448, sulla tassazione sugli oli minerali, specificando che la disciplina ivi prevista si applica anche alla fattispecie in cui la persona giuridica gestore della rete di teleriscaldamento alimentata con biomassa o ad energia geotermica coincida con la persona giuridica utilizzatore dell'energia; tale persona giuridica può utilizzare in compensazione il credito.

Nuovi poteri di intervento alle Amministrazioni locali (art.2, commi da 158 a 160).

La norma apporta modifiche alla disciplina delle procedure autorizzative degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, al fine di facilitarne la diffusione; in quest'ottica, il comma 158 reca una serie di integrazioni e modifiche all'art.12 del dlgs 29 dicembre 2003, n.387.

Il comma 159 specifica le condizioni che per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili provano di avere concretamente avviato la realizzazione dell'iniziativa.

Il comma 160 prevede l'applicazione delle regole del Codice dei contratti pubblici nel caso in cui la domanda per la realizzazione di opere per impianti alimentati da fonti rinnovabili sia presentata da enti pubblici.

Impianti fotovoltaici (art.2, commi 173 e 174).

I commi in commento prevedono, al fine di ottenere le tariffe incentivanti più vantaggiose, il rientro *ex lege* nella tipologia degli «impianti fotovoltaici con integrazione architettonica» degli impianti i cui soggetti responsabili siano gli enti locali (comma 173); si prevede inoltre, per i suddetti impianti, il rilascio dell'autorizzazione unica di costruzione ed esercizio a seguito di procedimento unico per il complesso degli impianti (comma 174).

11. Società di comodo.

Modifiche al regime fiscale delle società non operative (art.1, commi 128 e 129).

La Finanziaria 2008 interviene, estendendo il numero dei soggetti automaticamente esclusi dalla normativa senza che sia necessario presentare l'interpello; inoltre, il

Direttore generale dell'Agencia delle entrate può individuare situazioni soggettive di fronte alle quali la normativa di comodo viene disapplicata.

Vengono, infine, riaperti i termini, già previsti dalla Finanziaria 2007, per lo scioglimento o la trasformazione in società semplice e l'assegnazione agevolata dei beni ai soci delle società considerate non operative.

12. Società di investimento immobiliare quotate (Siiq).

Modifiche per le società di investimento immobiliare quotate (art.1, comma 374).

Il comma 374 modifica e integra la normativa sulle Siiq introdotta nel nostro ordinamento dalla Finanziaria 2007.

In particolare, le modifiche apportate dalla disposizione in esame prevedono che:

- il regime speciale è riservato alle società per azioni residenti ai fini fiscali nel territorio dello Stato; con riferimento al requisito della residenza – come precisato dalla modifica apportata dal comma 374, lett.a), n.1 della Finanziaria 2008 – il legislatore, colmando una lacuna della preesistente normativa, ha precisato che tale nozione va intesa «ai fini fiscali», e non invece secondo le disposizioni civilistiche, in base alle quali possono ritenersi residenti soltanto le società per azioni aventi la sede legale in Italia. L'Amministrazione finanziaria ha tuttavia osservato che stante il dettato letterale della disposizione, devono ritenersi escluse dall'ambito di applicazione della normativa in esame le stabili organizzazioni di società estere;
- le azioni della Siiq potranno essere negoziate sia sui mercati regolamentati italiani sia sui mercati regolamentati degli Stati membri della UE e degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al comma 1 dell'art.168-*bis* del Tuir;
- il requisito cd. del flottante, consistente nell'obbligo che almeno il 35 per cento delle azioni della Siiq sia detenuto da soci che non possiedono più di una certa soglia di rilevanza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili deve essere rispettato al momento dell'esercizio dell'opzione per il regime speciale;
- la soglia di rilevanza relativa al requisito cd. del flottante passa dall'1 per cento al 2 per cento;
- per il periodo di imposta successivo a quello incorso alla data del 30 giugno 2007, in fase di prima applicazione, l'opzione per il regime speciale è esercitata entro il 30 aprile 2008 e ha effetto dall'inizio del medesimo periodo d'imposta, anche nel caso in cui i requisiti di cui all'art.1 comma 119 della l. 27 dicembre 2006, n.296 siano posseduti nel predetto termine;
- in luogo delle Siiq, siano:

- (i) i soggetti residenti presso i quali i titoli di partecipazione detenuti nelle Siiq sono stati depositati, direttamente o indirettamente, aderenti al sistema di deposito accentrato e gestito dalla Monte Titoli SpA ai sensi del regolamento Consob emanato in base all'art.10 della l. 19 giugno 1986, n.289;
- (ii) nonché i soggetti non residenti che aderiscono a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli.

a operare, con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 20 per cento sugli utili in qualunque forma corrisposti a soggetti diversi da altre Siiq derivanti dall'attività di locazione immobiliare nonché dal possesso delle partecipazioni indicate nell'art.1, comma 121 della l. n.296 cit.

13. Interventi infrastrutturali e di risanamento.

Recupero dei centri storici (art.1, commi da 322 a 324).

La norma in commento reca disposizioni per il recupero dei centri storici; in particolare, il comma 322 autorizza gli istituti di credito appositamente convenzionati con il Ministero dell'economia e delle finanze a stipulare contratti di mutuo ventennale, fino alla somma di 300 mila euro, con i titolari di edifici ubicati nei centri storici dei comuni con popolazione inferiore a 100 mila abitanti, per il restauro e il ripristino funzionale degli edifici stessi, ponendo il costo degli interessi a totale carico del bilancio dello Stato.

Il comma 323 autorizza gli enti locali a contrarre mutui con la Cassa depositi e prestiti, con oneri per interessi a carico del bilancio dello Stato, per il recupero degli edifici riconosciuti dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità o appartenenti al patrimonio storico e artistico tutelato; il comma 324 demanda a un decreto interministeriale la definizione delle modalità e dei criteri per l'erogazione del contributo in conto interessi al fine di garantire il rispetto del limite massimo di 10 milioni di euro a decorrere dal 2008.

Fondo per la riqualificazione urbana (art.2, comma 6).

Il comma 6 abroga la norma, dichiarata incostituzionale, che aveva istituito il Fondo per la riqualificazione urbana dei comuni e, conseguentemente, sopprime l'autorizzazione di spesa relativa.

Polo per la ricerca a Erzelli (art.2, comma 192).

Il comma 192 modifica il comma 1 dell'art.23 del dl 1° ottobre 2007, n.159 al fine di precisare che il contributo di 10 milioni di euro per l'anno 2007 è destinato alle opere di

insediamento di una sede universitaria permanente per gli studi di ingegneria nell'ambito del polo di ricerca e attività industriali di Erzelli nel Comune di Genova.

Contributi per le linee metro di Bologna, Torino e Firenze (art.2, comma 255).

Il comma 255 autorizza un contributo di 10 milioni di euro per il 2010 per la progettazione e l'avvio delle tratte delle linee metropolitane di Bologna e Torino, e di 10 milioni di euro per il 2009 per la progettazione e l'avvio della tramvia di Firenze.

Contributi per la prosecuzione di opere strategiche (art.2, commi da 256 a 262).

Per la prosecuzione di opere strategiche vengono autorizzati:

- un contributo di 5 milioni di euro per il 2008 e di 4 milioni di euro per il 2009, per la progettazione e l'avvio della realizzazione del passante grande di Bologna;
- contributi quindicennali di 99,6 milioni di euro a decorrere da ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010 per la prosecuzione degli interventi di realizzazione delle opere strategiche di cui alla l. 21 dicembre 2001, n.443 (cd. Legge obiettivo);
- due contributi quindicennali di 5 milioni di euro, a decorrere rispettivamente dal 2008 e dal 2009, per la prosecuzione degli interventi di ricostruzione nelle zone del Molise e della provincia di Foggia colpite dal sisma del 2002, nonché un contributo di 3 milioni di euro per il 2008 e 2 milioni di euro per il 2009, per la realizzazione delle opere accessorie agli interventi relativi alla Pedemontana di Formia.

Viene infine destinata una quota fino a 50 milioni di euro delle risorse disponibili per il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica alla prosecuzione degli interventi di ricostruzione della Valle del Belice.

Il comma 259 inserisce, a soli fini approvativi, nella procedura speciale prevista per le infrastrutture strategiche dall'art.161 e ss. del dlgs 12 aprile 2006, n.163 (Codice dei contratti pubblici) l'Autostrada Nogara-Mare Adriatico e il collegamento dei sistemi tangenziali nelle tratte Peschiera del Garda/Verona e Verona/Padova.

Il comma 260 reca un'autorizzazione di spesa di 3 milioni di euro per il 2008, ai fini del completamento degli interventi relativi alla strada di grande comunicazione E78 «due mari» Grosseto-Fano.

Il comma 261 autorizza la spesa di 4 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009 per il rifinanziamento degli interventi per la mobilità al servizio delle fiere.

Il comma 262 stabilisce che le quote dei limiti di impegno autorizzati, per il finanziamento delle opere della cd. Legge obiettivo, dall'art.13, comma 1 della l. 1° agosto 2002, n.166 e successivi rifinanziamenti, non impegnate al 31 dicembre 2007, costituiscano economie di bilancio e vengano riscritte nella competenza degli esercizi

successivi a quelli terminali dei rispettivi limiti, vale a dire, alla fine del periodo di ammortamento.

Interventi per il potenziamento di impianti sportivi (art.2, commi 263 e da 272 a 274).

Il comma 263 autorizza una spesa di 400 mila euro per il 2008 e di 700 mila euro per quattordici anni a decorrere dal 2009 per la prosecuzione degli interventi infrastrutturali previsti per i «XVI Giochi del Mediterraneo» che si terranno a Pescara nel 2009.

In vista dei Mondiali di ciclismo su pista del 2012 in provincia di Treviso, la Finanziaria 2008 ha autorizzato un contributo quindicennale di 2 milioni di euro dal 2008 per gli impianti di cui l'80 per cento per un velodromo.

Fondo di garanzia per le opere pubbliche (art.2, commi da 264 a 267).

I commi in commento autorizzano la Cassa Depositi e Prestiti SpA a istituire, presso la gestione separata, un Fondo di garanzia per le opere pubbliche (FGOP) diretto a sostituire il Fondo rotativo per le opere pubbliche (FROP), con la finalità di offrire sostegno finanziario a interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche attraverso contratti di concessione di costruzione e gestione o affidamento a contraente generale; la Cassa Depositi e Prestiti SpA può definire limiti, condizioni e caratteristiche della prestazione delle garanzie e dei relativi rimborsi.

Edilizia scolastica e penitenziaria (art.2, commi da 276 a 278).

Il comma 276 incrementa di 20 milioni di euro il Fondo per interventi straordinari della Presidenza del Consiglio per interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici del sistema scolastico, mentre il comma 277 prevede il parere del Ministro delle infrastrutture e della pubblica istruzione, oltre che dell'economia, sul dpcm di assegnazione delle risorse.

Il comma 278 autorizza la spesa di 20 milioni di euro per il 2008, di 20 milioni di euro per il 2009 e di 30 milioni di euro per il 2010 per l'avvio di un programma straordinario di edilizia penitenziaria.

Edilizia sanitaria (art.2, commi 279 e 280).

Sale da 20 a 23 miliardi di euro la spesa totale pluriennale per la ristrutturazione edilizia e l'ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico. Una parte del maggior importo è vincolato a specifiche finalità. È data inoltre priorità alla realizzazione di strutture sanitarie territoriali, residenziali e semiresidenziali.

Verifiche energetiche dell'edilizia scolastica e sanitaria (art.2, commi 281 e 282).

Gli stanziamenti destinati agli interventi previsti dai precedenti commi 276, 279 e 280, inseriti sia in accordi di programma con le regioni che in altri programmi per l'ottenimento di finanziamenti pubblici, sono subordinati a verifiche energetiche.

Tali interventi devono prevedere misure significative di efficienza energetica, di produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio idrico.

Il comma 282, con riferimento alle nuove costruzioni rientranti tra gli edifici disciplinati dal dlgs 19 agosto 2005, n.192 sul rendimento energetico nell'edilizia, subordina il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire alla presentazione di certificazione energetica dell'edificio.

Interventi per la salvaguardia della città di Venezia (art.2, comma 291).

Si incrementano di 4 milioni di euro le risorse per il 2008 e il 2009 per la prosecuzione degli interventi per la salvaguardia di Venezia di cui alla l. 5 febbraio 1992, n.139.

Recupero paesaggistico delle aree incluse nel perimetro di riconoscimento dei siti italiani UNESCO (art.2, commi da 404 a 406).

Il comma 404 prevede l'istituzione di un Fondo per il ripristino del paesaggio, con una dotazione di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni del triennio 2008-2010, al fine di consentire interventi di demolizione di immobili e infrastrutture la cui realizzazione ha prodotto un danno al paesaggio nelle aree incluse nel perimetro di riconoscimento dei siti italiani UNESCO, di cui alla l. 20 febbraio 2006, n.77; lo stesso comma enuncia le finalità del fondo che è volto alla demolizione, risanamento e ripristino dei luoghi, nonché a provvedere a eventuali azioni risarcitorie per l'acquisizione di immobili da demolire.

Il comma 405 demanda a un decreto interministeriale (adottato di concerto dai Ministri dei beni culturali e dell'ambiente) l'individuazione degli interventi e delle modalità attuative di cui al comma precedente.

Il comma 406 consente il concorso delle regioni, con risorse proprie, al finanziamento degli interventi ai quali sono destinati i contributi a valere sul fondo.

Risanamento degli edifici pubblici (art.2, commi da 440 a 444).

Viene istituito, presso il Ministero dell'economia e delle finanze – per il 2008 e con una dotazione di 5 milioni di euro per il medesimo anno – il Fondo nazionale per il risanamento degli edifici pubblici, con lo scopo di finanziare gli interventi finalizzati a eliminare i rischi per la salute derivanti dalla presenza di amianto negli edifici pubblici; i predetti commi, inoltre, demandano a un decreto interministeriale l'approvazione di un

programma decennale per il risanamento degli edifici pubblici, nonché il riparto delle risorse finanziarie.

Il comma 444 reca una modifica all'art.21-*bis*, comma 1 del dl 1° ottobre 2007, n.159, concernente il rifinanziamento dei "Contratti di quartiere". Con la modifica normativa viene stabilito che le somme non assegnate a seguito di mancata ratifica degli accordi di programma alla scadenza del termine del 31 dicembre 2007 – fissato per realizzare programmi straordinari di edilizia residenziale a favore dei dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata – siano destinate al finanziamento delle proposte già ritenute idonee concernenti il programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere II".

14. Interventi infrastrutturali nel settore dei trasporti e viabilità.

Contributo per il sistema ferroviario regionale veneto (art.2, comma 292).

Per la realizzazione del secondo stralcio del sistema ferroviario metropolitano regionale veneto (SFMR), il comma 292 autorizza un contributo decennale di 10 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2008.

Contributi per l'ammodernamento della viabilità in Sicilia e Calabria (art.2, commi 537 e 538).

Viene rideterminato, per ciascuna annualità 2008-2015, l'ammontare annuo delle risorse del Fondo per le aree sottoutilizzate già previste dalla Finanziaria 2007.

Il comma 538 sostituisce il comma 1152 della Finanziaria 2007 relativo a finanziamenti per interventi di ammodernamento e di potenziamento della viabilità secondaria nella Regione Sicilia e Calabria e introduce il comma 1152-*bis* al fine di semplificare la procedura di assegnazione dei citati finanziamenti per gli anni 2008 e 2009.

In particolare, la norma, dispone in sede di riparto delle somme stanziare sul Fondo per le aree sottoutilizzate (FAS), che siano assegnati complessivamente 500 milioni di euro per il 2007 per interventi di ammodernamento e di potenziamento della viabilità secondaria in Sicilia (per 350 milioni di euro) e in Calabria (per i rimanenti 150 milioni di euro), non compresa nelle strade gestite da ANAS SpA; dispone altresì che per gli anni 2008 e 2009 siano assegnate alle province siciliane e calabresi le medesime somme previste per il 2007, con le stesse finalità, nonché nelle medesime proporzioni e modalità.

Investimenti degli Enti previdenziali (art.2, commi da 488 a 492).

I commi da 488 a 492 recano norme in materia di investimenti immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici.

In particolare, il comma 488 dispone che gli enti previdenziali pubblici possano effettuare investimenti immobiliari, esclusivamente in forma indiretta, nel limite complessivo del 7 per cento dei fondi disponibili. Viene, inoltre, specificato che le delibere già assunte relative ai piani di investimento sono esecutive e costituiscono obbligazioni verso gli enti intestatari dell'opera.

Il comma 489 dispone che anche le somme accantonate per piani di impiego già approvati dai Ministeri vigilanti, a fronte dei quali non sono state assunte obbligazioni giuridicamente perfezionate, possano essere investite nella forma ed entro il limite di cui al comma precedente. In base alla modifica operata dalla Camera, il comma 489 prevede altresì che siano comunque fatti salvi i procedimenti in corso.

Il comma 490 dispone che, al fine di consentire agli enti previdenziali pubblici di realizzare gli investimenti in forma indiretta, le quote di fondi immobiliari o le partecipazioni in società immobiliari non concorrano a determinare il limite del 3 per cento (rispetto all'ammontare delle entrate previste dal bilancio di competenza degli enti medesimi) relativo alle disponibilità depositate a qualunque titolo presso le aziende di credito, di cui al primo comma dell'art.40 della l. 30 marzo 1981, n.119, né l'ulteriore limite eventualmente stabilito con decreto ministeriale ai sensi dell'ottavo comma dello stesso art.40.

Il comma 491 precisa che, con apposito decreto ministeriale, previa valutazione della compatibilità con gli obiettivi di finanza pubblica stabiliti a livello europeo, può essere autorizzato il superamento del limite di cui al precedente comma 1 (7 per cento dei fondi disponibili).

Il comma 492 dispone che, a decorrere dal 1° gennaio 2008, non si applichino più le percentuali stabilite da precedenti norme con riferimento agli impieghi delle risorse disponibili degli enti previdenziali pubblici.

15. La Pubblica Amministrazione.

I piani triennali di contenimento delle spese (art.2, commi da 594 a 599).

La Finanziaria 2008, nei commi da 594 a 599 prevede l'obbligo per le Amministrazioni dello Stato, le regioni e gli enti locali di disporre piani triennali per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo:

- delle dotazioni strumentali, anche informatiche, che corredano le stazioni di lavoro nell'automazione d'ufficio;
- delle autovetture di servizio, attraverso il ricorso, previa verifica di fattibilità, a mezzi alternativi di trasporto, anche cumulativo;
- dei beni immobili a uso abitativo o di servizio, con esclusione dei beni infrastrutturali.

Con riguardo all'ultimo punto, un decreto del Presidente del consiglio dei ministri, da adottare entro novanta giorni dal 1° gennaio 2008, stabilirà i criteri di comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze degli esiti dei piani di razionalizzazione della gestione dei beni immobili.

In particolare le Pubbliche Amministrazioni dovranno comunicare:

- i dati relativi ai beni immobili a uso abitativo o di servizio (con esclusione dei beni infrastrutturali) sui quali vantino, a qualunque titolo, diritti reali; nonché
- i dati relativi ai beni immobili a uso abitativo o di servizio (con esclusione dei beni infrastrutturali) dei quali abbiano, a qualunque titolo, la disponibilità.

Quindi, occorrerà distinguere gli immobili in base al relativo titolo di proprietà o di possesso, determinandone la consistenza complessiva; per quelli detenuti a titolo reale bisognerà precisare eventuali proventi annuali derivanti da locazioni o dalla costituzione di diritti in favore di terzi; per quelli detenuti in possesso bisognerà quantificare gli oneri annui complessivamente sostenuti.

Le spese delle Amministrazioni statali (art.2, commi da 615 a 626).

I commi da 615 a 626 recano disposizioni di carattere generale di contenimento e razionalizzazione delle spese.

Si segnalano, in particolare, i commi da 618 a 623 che pongono un limite alle spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e da parte di enti e organismi pubblici;

Gli alloggi militari (art.2, commi da 627 a 631).

I commi da 627 a 631 prevedono che il Ministro della difesa predisponga un nuovo programma pluriennale relativo alla costruzione, acquisto e ristrutturazione degli alloggi di servizio per il personale militare.

In particolare:

- il comma 627 prevede che la predisposizione del nuovo programma, resa necessaria dalla riforma strutturale connessa al nuovo modello delle Forze Armate, si ispiri a criteri di semplificazione, razionalizzazione e contenimento della spesa;
- il comma 628, lett.a), individua tre categorie di alloggi di servizio; alla lett.b) dispone l'alienazione della proprietà, dell'usufrutto, della nuda proprietà di almeno 3.000 alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali della Difesa destinandone i proventi al medesimo ministero; alla lett.c) stabilisce la procedura di alienazione; alla lett.d) ne completa la disciplina mediante un

rinvio al Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, precisando che essa ha a oggetto immobili ulteriori rispetto a quelli individuati secondo i criteri previsti dall'art.1, comma 263 della legge Finanziaria 2007;

- il comma 629 impegna il Ministero della difesa ad adottare, entro 8 mesi dall'entrata in vigore della legge finanziaria, un regolamento di attuazione del programma infrastrutturale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione degli alloggi di servizio;
- il comma 630 sospende, fino all'entrata in vigore del suddetto regolamento, le azioni di recupero forzoso degli alloggi di servizio attualmente abitati da utenti in regola con i pagamenti;
- il comma 631 dispone l'abrogazione del comma 11-*quater* dell'art.26 del dl 30 settembre 2003, n.269, che ha esteso agli alloggi di servizio per il personale delle Forze Armate la disciplina relativa all'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico mediante cartolarizzazioni recata dal dl 25 settembre 2001, n.351, ma con una serie di eccezioni; in conseguenza di tale abrogazione, gli immobili originariamente individuati per la vendita rimangono pertanto nella disponibilità del Ministero della difesa.

Immobili statali (art.3, commi 1 e 2).

Il comma 1 modifica l'art. 1, commi 204 e da 206 a 208 della l. 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007) in materia di riduzione del costo degli immobili in uso alle Amministrazioni statali, disponendo criteri di riduzione per il 2008 e per gli anni successivi; inoltre, detta i parametri per la determinazione del costo d'uso dei singoli immobili di proprietà statale in uso alle Amministrazioni dello Stato.

Il comma 2 stabilisce che dall'attuazione del comma 1 debbano risultare riduzioni di spesa non inferiori a 140 milioni di euro per il 2008, 80 milioni di euro per il 2009 e 70 milioni di euro a decorrere dal 2010.

Fatturazione elettronica (art.1, commi da 209 a 214).

Di particolare rilievo è la disposizione di cui all'art.1, comma 209 e seguenti della Finanziaria 2008, che prevede, decorsi tre mesi dall'entrata in vigore di un apposito dm da emanare entro il 31 marzo 2008, l'obbligo di emissione, trasmissione, conservazione e archiviazione delle fatture (anche in forma di nota, conto, parcella e simili) con modalità elettroniche, in relazione a tutte le prestazioni rese nei confronti delle Amministrazioni statali e agli enti pubblici nazionali; per tali ultimi soggetti è stato introdotto il divieto di accettare fatture in forma cartacea, avendo l'obbligo in caso contrario di non disporre i relativi pagamenti.

Blocco dei pagamenti dalla P.A. (art.19, dl 1° ottobre 2007, n.159).

Ricordiamo che il collegato alla Finanziaria 2007 ha introdotto il nuovo art.48-*bis* del dpr 29 settembre 1973, n.602, ai sensi del quale le Pubbliche Amministrazioni, ovvero le società a prevalente capitale pubblico, sono obbligate a bloccare il pagamento, a qualsiasi titolo, per importi superiori a 10 mila euro (inclusa Iva) nei confronti dei soggetti inadempienti all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di cartelle di pagamento per almeno 10 mila euro.

I controlli delle inadempienze del contribuente vengono effettuati mediante richiesta alla società concessionaria della riscossione Equitalia SpA.

Il collegato alla Finanziaria 2008 ha tuttavia disposto che la cogenza ed applicabilità del citato art.48-*bis* sia subordinata all'emanazione di un futuro regolamento attuativo.

Inoltre, con un ulteriore decreto di futura emanazione, il limite di 10 mila euro riferito all'inadempienza del contribuente, è modificabile in diminuzione o in aumento, pur non potendo superare i 20 mila euro.

16. Altri interventi.

Arbitrato negli appalti pubblici (art.3, commi da 19 a 23).

Le norme in commento fanno divieto alle Pubbliche Amministrazioni (ma anche per le Società pubbliche e gli enti pubblici economici) di inserire clausole compromissorie in tutti i loro contratti aventi a oggetto lavori, forniture e servizi ovvero, relativamente ai medesimi contratti, di sottoscrivere compromessi; viene, inoltre, vietata la sottoscrizione di compromessi per gli stessi contratti.

La sottoscrizione delle clausole compromissorie e dei compromessi, oltre a comportare la nullità degli stessi, configura ipotesi di illecito disciplinare con conseguente responsabilità erariale per i responsabili dei procedimenti.

Viene disciplinato il periodo transitorio e sono dettate disposizioni per il monitoraggio degli effetti finanziari.

In tema di appalti pubblici, infine, con riferimento alle questioni inerenti il caso di mancato accordo bonario, il comma 23 fissa la responsabilità per la commissione o il responsabile del procedimento da cui dipende la mancata proposta nei termini previsti dalla legge in materia.