

Immobili
 LE NOVITÀ IN ARRIVO

Fuori termine

Non è ancora stato rivisto l'elenco dei Comuni in cui si possono stipulare contratti concordati

Permessi leggeri

Sulle autorizzazioni paesistiche semplificate sono tre i provvedimenti da varare

Casa, il rilancio aspetta i decreti attuativi

Dai rimborsi Imu al bonus alberghi, la mappa delle norme scadute o da emanare nei prossimi mesi

Cristiano Dell'Oste
Michela Finizio
Valeria Uva

C'è un piano casa ancora tutto da scrivere. È racchiuso nei provvedimenti attuativi scaduti o da emanare nelle prossime settimane, e pensati per rilanciare il settore immobiliare. Si va dall'allargamento della lista dei "piccoli lavori" che possono avere l'autorizzazione paesaggistica semplificata fino alla definizione delle regole per applicare il credito d'imposta riservato a chi ristruttura hotel e alberghi.

Lo stesso accesso al bonus fiscale del 20% sull'Irpef per chi acquista case e le affitta a canone concordato, appena introdotto dal governo Renzi per "sbloccare" il mercato delle locazioni (Dl 133/2014), nonostante una norma molto dettagliata, lascia spazio a un ulteriore decreto attuativo dei ministeri delle Infrastrutture e Finanze. Comunque, prima ancora che il Parlamento avvii la conversione del decreto legge, i ministeri, la Conferenza Stato-Regioni e diversi organismi come il Cipe o l'Autorità per l'energia sono chiamati a concretizzare molte delle

norme edilizie contenute nell'ultimo decreto casa (Dl 47/2014), nella legge di stabilità per il 2014 (legge 147/2013) o in altri provvedimenti ancora più vecchi.

In gioco ci sono norme che potrebbero avere un grande impatto sui cittadini e le imprese. Si pensi alle regole - ancora mancanti - per i rimborsi della quota statale dell'Imu e degli altri tributi statali riscossi dai Comuni, come la maggiorazione Tares pagata nel 2013. O al regolamento per far pagare la Tari sui rifiuti in base al principio "chi inquina paga" (e non, come accade oggi, in base a indici di producibilità teorica di rifiuti). O si pensi, ancora, alla riscrittura dell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, nei quali è possibile stipulare contratti a d'affitto a canone concordato pagando la cedolare secca al 10%: il Parlamento ha imposto al Cipe di intervenire entro 30 giorni - termine oggettivamente troppo breve per un lavoro così complesso e già scaduto - ma è chiaro che il perimetro delle città in cui si può avere la tassazione più leggera è un elemento decisivo per i proprietari di immobili.

Anche il mercato immobiliare attende alcune misure per ridare ossigeno alle compravendite, tornate ormai ai livelli degli anni 80. Ad esempio, come previsto dal decreto casa, deve ancora essere approvato il decreto delle Infrastrutture che dovrebbe definire i modelli contrattuali per far decollare il *rent to buy* nell'ambito del *social housing*: le formule alternative per l'acquisto degli immobili, finora applicate sul territorio in modo disomogeneo e senza garanzie per le parti, potrebbe rendere appetibile parte dell'ormai ampio stock di invenduto. Resta incompiuta, sempre nell'ambito di un atto di compravendita, anche la norma della legge di Stabilità per il 2014 che istituiva l'obbligo per i notai di versare le somme in un conto corrente dedicato.

Altre disposizioni sono destinate a cambiare ancora le regole per l'efficienza energetica e gli incentivi. Mentre lo "sblocca Italia" promette un decreto che semplifichi l'accesso al Conto termico, l'attestato di prestazione energetica (Ape) che certifica la "performance" di un edificio resta ancora legato alle vecchie modalità di calcolo in attesa dei nuovi criteri.

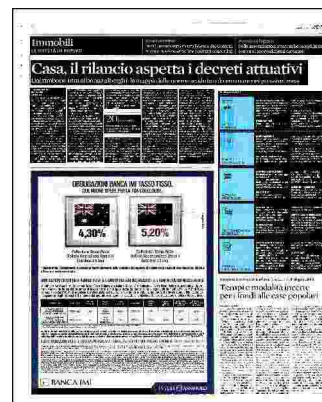
Cantiere ancora aperto anche per le autorizzazioni paesaggistiche, obbligatorie per i lavori su edifici vincolati o in aree di pregio. Dopo la semplificazione del 2010 per i lavori minori, altri due decreti (eredità Monti e Renzi) hanno "promesso" di estendere i casi in cui si possono usare procedure semplificate, ma di fatto l'elenco resta quello limitato di quattro anni fa. E ora lo "sblocca Italia" annuncia l'ennesima estensione, con, in più, l'esonero dall'autorizzazione per alcuni lavori, tutti da individuare però.

Di certo, la mole dei decreti da adottare (o scaduti) dice molto sulla tecnica legislativa seguita negli ultimi anni: prima, l'urgenza dei decreti; poi, la lentezza dell'attuazione. E, sullo sfondo, un'evoluzione normativa che spesso cambia obiettivo e punta su nuovi strumenti. Come dimostra il caso dell'ormai dimenticata Imu secondaria sull'occupazione degli spazi pubblici e le insegne pubblicitarie. Il regolamento non arriverà, con ogni probabilità, ma formalmente l'imposta è ancora prevista per il 1° gennaio 2015.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

20 per cento

Il bonus dello «Sblocca Italia»
 La deduzione per chi acquista case destinate alla locazione



Le disposizioni



TARIFFA LEGATA AI RIFIUTI
Avrebbe dovuto essere emanato entro fine luglio il regolamento con i criteri per collegare la Tari alla quantità di rifiuti prodotti
Legge 147/2013, articolo 1, comma 667

dell'Imu pagata dai contribuenti
Legge 147/2013, articolo 1, comma 724

RIMBORSI IMU
Mancano ancora le istruzioni sul rimborso della quota statale

CEDOLARE AL 10%
È scaduto il 27 giugno il termine entro cui il Cipe doveva rivedere la lista Comuni in cui si può stipulare contratti agevolati con cedolare al 10%
DL 47/2014, articolo 22, comma 2-ter



BONUS ALBERGHI
Per far partire il credito di imposta manca un decreto con le regole operative del bonus riservato a chi ristruttura hotel e alberghi.
Scadenza: 31 ottobre
DL 83/2014, articolo 10, comma 4

non riesce più a pagare l'affitto. Ma il decreto attende la «Gazzetta» e le assegnazioni ai Comuni
DL 47/2014, articolo 2, comma 2

MOROSITÀ INCOLPEVOLE
Le Infrastrutture hanno ripartito i primi 20 milioni di sostegno a chi

ACQUISTI PER AFFITTI
Lo Sblocca Italia riserva a un decreto le «ulteriori istruzioni» operative per il bonus fiscale a chi compra un alloggio da affittare
DL 133/2014, articolo 21, comma 6



COMPRAVENDITE SICURE
Per tutelare l'acquirente, la legge prevede che i notai versino le somme su un conto corrente dedicato. L'attuazione, attesa per aprile 2014, manca ancora
Legge 147/2013, articolo 1, comma 67

con opzione di futura vendita ("con riscatto") per gli alloggi sociali e le modalità di fruizione del credito d'imposta
DL 47/2014, articolo 8, comma 2

RENT TO BUY
Le Infrastrutture dovranno disciplinare i contratti d'affitto

ALBERGHI «FLESSIBILI»
Per rilanciare l'offerta turistica un Dpcm definirà le condizioni di esercizio dei condo-hotel
DL 133/2014, articolo 31, comma 1



FOTOVOLTAICO
Entro il 19 novembre l'Autorità per l'energia deve rivedere lo scambio sul posto e dettare le regole applicative del taglia-incentivi
DL 91/2014, articoli 25-bis e 26

bonus per le rinnovabili termiche
DL 133/2014, articolo 22

CONTO TERMICO
Lo Sblocca Italia prevede che entro dicembre 2014 con decreto venga rivisto e semplificato l'accesso ai

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Valgono ancora le vecchie modalità di calcolo per l'Attestato di prestazione energetica (Ape), in attesa del decreto che dovrà ridefinire anche la progettazione di caldaie e condizionatori
DL 63/2013, articolo 4



LAVORI SU BENI VINCOLATI
È in ritardo di 18 mesi il secondo intervento di snellimento dell'autorizzazione paesaggistica per lavori minori, previsto dal "Semplifica Italia" di Monti. Intanto, il Dl cultura ha previsto un terzo regolamento per ampliare l'applicazione dell'autorizzazione semplificata e lo sblocca Italia prevede casi di esonero

DL 5/2012, articolo 44; DL 83/2014, articolo 12, comma 2; DL 133/2014, articolo 25

GLI IMPIANTI
Il nuovo libretto di impianto è congelato fino al 15 ottobre. Manca un modello unico per la conformità degli impianti, atteso dal 2012
Dpr 74/2013, articolo 7 comma 5 DL 5/2012, articolo 9, comma 1