

**Incentivi e semplificazioni.** La mancata emanazione delle istruzioni blocca le norme o lascia in vigore quelle già vigenti

# Immobili, 12 decreti in ritardo

Mancano le regole attuative su bonus fiscali, regolamenti edilizi e paesaggio

PAGINA A CURA DI

**Raffaele Lungarella**

Per la semplificazione e l'accelerazione delle pratiche edilizie all'appello mancano ancora diversi decreti e regolamenti attuativi delle norme di legge che negli ultimi due anni hanno puntato a rendere più fluidi i meccanismi per i lavori e a rilanciare il mercato della casa. Anche in questo campo, l'urgenza che i governi chiamano in causa per giustificare l'emanazione di decreti legge spesso svanisce quando arriva il momento di emanare direttive e decreti ministeriali per dettagliare le misure da adottare, individuare i beneficiari di eventuali agevolazioni, stabilire criteri e modalità operative. Il record nel ritardo di attuazione, in questo campo, spetta alla semplificazione per i piccoli interventi su beni vincolati.

## Autorizzazione paesaggistica

Entro il 10 febbraio del 2013 il ministero per i Beni culturali avrebbe dovuto emanare un regolamento per semplificare ulteriormente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità. A maggio di quest'anno, il termine è stato spostato allo scorso 30 novembre, cioè a 32 mesi dall'entrata in vigore del decreto legge 5/2012, che per primo prevedeva il nuovo intervento.

Se tutto procederà come previsto, il contatore dei mesi di ritardo dovrebbe fermarsi sul numero 37: il calendario dell'agenda per la semplificazione 2015-2017 del ministro della **Funzione pubblica**, **Marianna Madia** annuncia che il regolamento sarà predisposto entro marzo 2015. Il testo dovrà disciplinare anche gli interventi minimi per i quali l'autorizzazione paesaggistica

non sarà più necessaria. Nel frattempo, il procedimento semplificato esistente oggi continuerà ad essere applicato agli interventi di lieve entità elencati nell'Allegato al Dpr 139/2010.

## Ambiente

Continuano a essere applicati i criteri e le regole vigenti anche per la mancata emanazione di decreti e regolamenti in materia energetica e ambientale. La legge di stabilità per il 2014 (legge 147/2013) fissò alla fine dello scorso giugno il tempo a disposizione del ministero **dell'Ambiente** per dire ai Comuni come calcolare le tariffe per la copertura totale dei costi del servizio relativo ai rifiuti urbani. Ma i criteri non sono ancora stati decisi. Non è, invece, prevista scadenza per il decreto interministeriale con cui rivisitare le metodologie di calcolo per le prestazioni energetiche degli edifici e per l'installazione di fonti energetiche alternative, ma il decreto legge che ne prevede l'adozione (Dl 63/2013) è di giugno 2013.

## Alberghi e condo-hotel

La mancata emanazione degli atti amministrativi può anche bloccare sul nascere la realizzazione di alcuni programmi. È il caso di alcuni interventi da realizzare nel campo della ricettività alberghiera. Entro lo scorso 31 ottobre era atteso un decreto interministeriale con le indicazioni di beneficiari, tipi di opere ammissibili per riquilibrare gli alberghi riconoscendo un credito d'imposta sulle spese sostenute per realizzare gli interventi.

Inoltre, finché non arriverà il Dpcm (per la cui emanazione non c'è scadenza) di dettaglio delle iniziative, resta bloccata anche la norma, introdotta dal

decreto legge Sblocca Italia, che favorisce gli investimenti per la trasformazione in hotel fino al 40% della superficie di un condominio (i cosiddetti condo-hotel).

## Aiuti per la casa

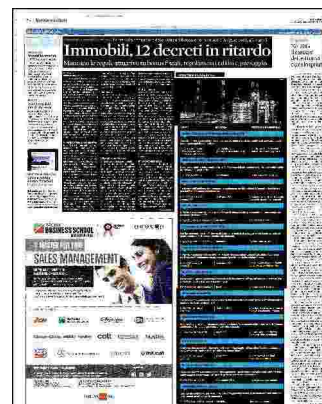
Ferme per ora anche le iniziative nel settore della casa previste dal piano casa Renzi e dal recente Sblocca Italia. I ministri delle Infrastrutture e dell'Economia, con loro decreti, devono definire le caratteristiche dei contratti sottoscritti da proprietari e inquilini che vogliono beneficiare delle agevolazioni fiscali, previste dal Dl 47/2014, per favorire l'acquisto di una casa dopo almeno sette anni di affitto. L'assenza di un decreto ministeriale congela anche gli investimenti dei privati intenzionati ad acquistare, avvalendosi di una deduzione dal reddito del 20% su un prezzo fino a 300 mila euro, un'abitazione da affittare per otto anni a canone concordato o comunque più basso di quello di mercato. In entrambi questi casi non è prevista scadenza per gli atti di attuazione.

## Imu e cedolare secca

Anche il Cipe è in ritardo. Entro lo scorso 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei Comuni ad alta tensione abitativa dove applicare la cedolare secca con aliquota al 10% alle case affittate a canone concordato, come prevede il Dl 47/2014. Intanto, resta valido l'elenco del 2004.

Devono ancora attendere, infine, i contribuenti che hanno versato erroneamente la quota statale dell'Imu: i Comuni non possono rimborsarla perché, a un anno dall'approvazione della norma che lo prevede, mancano le indicazioni ministeriali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Attuazione da completare****NORMA** : **SCADENZA** : **EFFETTI DELL'INADEMPIENZA****SEMPLIFICAZIONE DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA****Decreto ministeriale per ridefinire e ampliare la lista delle opere di lieve entità a cui applicare l'autorizzazione paesaggistica semplificata**

DL 5/2012, articolo 44 DL 83/2014, articolo 12, DL 133/2014, articolo 25	10 febbraio 2013 (proroga 30 novembre 2014)	Vale la lista degli interventi contenuta nel Dpr 139/2010
--	--	--

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI****Decreto interministeriale per definire le modalità calcolo delle prestazioni energetiche e di utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici**

DL 63/2013, articolo 4	Non definita	Resta la normativa vigente
------------------------	--------------	----------------------------

**CALCOLO DELLA TARIFFA RIFIUTI****Il ministero dell'Ambiente deve emanare un regolamento con disposizioni ai Comuni per individuare una tariffa commisurata al servizio reso**

L. 147/2013, articolo 1, comma 667	27 giugno 2014	Restano i criteri attuali di calcolo per metri quadrati e occupanti
---------------------------------------	----------------	--

**RIMBORSI IMU STATALE****Il Mef deve comunicare ai Comuni le modalità per il rimborso della quota statale dell'Imu versata erroneamente dai contribuenti**

L. 147/2013, articolo 1, comma 724	Indefinita	Bloccati i rimborsi
------------------------------------	------------	---------------------

**TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI****Con Dpcm devono essere definite modalità, termini e condizioni per la gestione del conto corrente sul quale il notaio versa il prezzo di vendita di un immobile**

L. 147/2013, articolo 1, comma 67	Indefinita	Resta la normativa vigente
-----------------------------------	------------	----------------------------

**COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA****Il Cipe deve aggiornare l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa in cui è possibile stipulare contratti di locazione abitativa a canone concordato beneficiando della cedolare al 10%**

DL 47/2014, articolo 9 comma 2-ter	27 giugno 2014	Vale l'attuale elenco di Comuni previsto dalle delibere Cipe
---------------------------------------	----------------	---

**INCENTIVI CASE A RISCATTO****Decreto del ministero Infrastrutture con le clausole dei contratti d'affitto e del successivo riscatto (rent to buy) e le modalità d'accesso ai benefici fiscali**

DL 47/2014, articolo 8, comma 4	Indefinita	Norma priva di istruzioni
---------------------------------	------------	---------------------------

**RINNOVAMENTO ALBERGHI**

**Con decreto interministeriale devono essere definiti interventi e procedure per il credito d'imposta per migliorare le strutture alberghiere**

DL 83/2014, articolo 10, comma 4      31 ottobre 2014      Norma priva di istruzioni, anche se già formalmente in vigore

**REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO**

**Governmento, Regioni e Comuni devono adottare uno schema di regolamento edilizio-tipo per tutti i Comuni, stabilendo poi le modalità per l'adozione a livello comunale**

DL 133/2014, articolo 17 bis      Indefinita      Resta la disciplina vigente prevista a livello comunale

**ACQUISTO PER AFFITTO**

**Un decreto interministeriale deve definire le modalità per applicare l'incentivo fiscale (deduzione del 20%) a favore di acquirenti di case a affittare a canone ridotto**

DL 133/2014, articolo 21, comma 6      Indefinita      Norma priva di istruzioni anche se già in vigore

**INCENTIVI ENERGIA TERMICA**

**Un decreto del ministero dell'Economia deve agevolare la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e aggiornare il sistema degli incentivi previsto ora dal "conto termico"**

DL 133/2014, articolo 22      31 dicembre 2014      Resta la disciplina vigente

**TRASFORMAZIONE CASE IN HOTEL**

**Un Dpcm deve dettare i criteri e definire gli incentivi per favorire l'utilizzo a fini alberghieri (condo-hotel) di appartamenti con servizi aggiuntivi**

DL 133/2014, articolo 31, comma 1      Indefinita      Norma priva di istruzioni



MARKA