

Edilizia, la mappa delle norme che aspettano i decreti attuativi

17 Settembre 2014

[Il Sole 24 Ore - 15/09/2014 - di Cristiano Dell'Oste - Michela Finizio - Valeria Uva]

Casa, il rilancio aspetta i decreti attuativi

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

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 147/2014), 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 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 gennaio 2015.