

Speciale Sblocca Italia

Semplificazioni in edilizia,
bonus adeguamento sismico
e rottamazione energetica degli immobili

Testo riferito alla bozza del 1° settembre 2014

Il Consiglio dei Ministri di venerdì 29 agosto 2014 ha approvato il cosiddetto D.L. "Sblocca Italia", contenente misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e la ripresa delle attività produttive.

Sembra che in questi giorni sia in dirittura d'arrivo il testo definitivo del decreto che, dopo una notevole sfortita, passa dai 100 articoli iniziali a 51.

Il Decreto introduce una serie di novità, modificando anche diversi articoli del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001) e definisce una serie di incentivi, tra cui bonus fiscali e un innovativo meccanismo di "rottamazione energetica" degli immobili.

Ecco una sintesi delle principali novità presenti nella bozza del 1° settembre. Restiamo comunque in attesa di pubblicazione del Decreto in Gazzetta Ufficiale.

Frazionamento e accorpamento unità immobiliari

Gli interventi relativi a frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, anche con aumento delle unità immobiliari o variazione del carico urbanistico, sono del tutto equiparati agli interventi di manutenzione straordinaria; pertanto saranno attuabili con una semplice SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) o CILa (Comunicazione Inizio Lavori asseverata).

Agevolazione contributo di costruzione

Per gli interventi di recupero e riutilizzo degli immobili dismessi o in via di dismissione verrà riconosciuto uno sconto di almeno pari al 20% (stabilito dal Comune) sul contributo di costruzione rispetto a quello dovuto per nuove costruzioni.

Silenzio assenso

Su richiesta dell'interessato, lo sportello unico dell'edilizia dovrà rilasciare l'attestazione della formazione del silenzio-assenso sul permesso di costruire.

Semplificazioni per le varianti

Le varianti in rispetto al permesso di costruire saranno realizzabili con semplice DIA (Denuncia di Inizio Attività) purché non difforni dagli strumenti urbanistici e dopo l'acquisizione di eventuali atti di assenso necessari (autorizzazioni paesaggistiche, pareri preventivi, etc.).

Variations destinazioni d'uso

Sarà sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Le categorie funzionali sono le seguenti:

- residenziale e turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale

Permesso di costruire convenzionato

Il rilascio del “permesso di costruire convenzionato” è possibile qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata.

La convenzione dovrà specificare gli obblighi del soggetto attuatore, cioè:

- la cessione di aree con l'utilizzo di diritti edificatori
- la realizzazione di opere di urbanizzazione
- le caratteristiche morfologiche degli interventi
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale

L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

Permesso di costruire in deroga

Prevista la possibilità di un permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati in aree industriali dismesse, dichiarati di interesse pubblico.

Semplificazione per le Società di investimento immobiliare

Per il rilancio del settore immobiliare sono previste modifiche al regime delle Siiq (Società di investimento immobiliare quotate), con la ridefinizione dei requisiti partecipativi dei soci e si rende più flessibile la gestione degli investimenti.

“Cittadini spazzini”

Se comunità di cittadini o associazioni presentano un progetto di riqualificazione, consistente nella pulizia, nella manutenzione ed abbellimento di aree verdi, piazze o strade anche mediante la collocazione di elementi di arredo urbano o la realizzazione di eventi, questi possono essere esonerati dal pagamento della corrispondente tassa sui rifiuti.

Bonus per adeguamento

Dal 1° gennaio 2015 chi realizza un adeguamento sismico di strutture esistenti potrà godere di una detrazione fiscale tra il 50% e il 65%, fino ad un massimo di 60.000 euro. Le modalità esatte saranno contenute in un Decreto ministeriale che fornirà le linee guida per la definizione di:

- parametri di idoneità sismica per conseguire una classificazione sismica degli edifici
- tipologia degli interventi per migliorare la risposta sismica degli edifici
- relazioni tra riduzione del rischi sismico e detrazione fiscale
- documentazione tecnica per la classificazione sismica prima e dopo l'intervento

Bonus per risparmio energetico

La detrazione fiscale per riqualificazione energetica degli immobili passa dall'attuale 65% al 50%, con un tetto massimo di spesa pari a 96.000 euro.

Bonus acquisto immobili da locare

Viene istituito uno sconto fiscale del 20% sull'acquisto di immobili, che diventerà una deduzione di 60.000 euro al massimo in otto anni (7.500 euro all'anno), che dovrebbe incentivare gli investimenti immobiliari.

L'immobile deve essere acquistato direttamente da impresa di costruzione o ristrutturazione o di compra-vendita e dovrà poi essere locato per almeno 8 anni a canone concordato (in base al meccanismo della L. 431/98 o con canoni da housing sociale - D.P.R. 380/2001 e L. 350/2003).

Le condizioni per la concessione dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'acquirente deve essere persona fisica, cooperativa edilizia oppure Onlus
- non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è solo tra genitori e figli) del futuro inquilino
- l'immobile deve essere di classe energetica A o B
- la categoria catastale deve essere necessariamente A (abitazioni) esclusi gli A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili)
- il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due immobili) è di 300.000 euro

Liberalizzazione locazioni non abitative

Per le locazioni relative agli immobili non abitativi sarà derogabile la vecchia L. 392/78 (Legge sulle locazioni degli immobili urbani – equo canone), purché il canone annuo superi i 100.000 euro (250.000 se trattasi di alberghi).

Rottamazione energetica e permuta

Previsto un interessante e innovativo meccanismo di incentivazione per rottamazione energetica: ai privati che rottamano immobili non di lusso a bassa prestazione energetica, si applicheranno imposte di trasferimento in misura fissa (600 euro totali).

Gli immobili dovranno essere ceduti a imprese di costruzione, che dovranno dichiarare nell'atto di acquisto l'intenzione di rivendere l'immobile entro 5 anni dopo aver effettuato interventi di ristrutturazione conseguendo la certificazione energetica in classe A o B o attestazione del dimezzamento dell'Epi (nel caso di singole unità immobiliari).

A chi acquista gli immobili oggetto dell'agevolazione per la rottamazione o immobili nuovi direttamente dal costruttore spetta una detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per l'acquisto, fino ad un massimo di 150.000 euro, da ripartire in 10 anni.

Se l'acquisto riguarda un immobile facente parte di nuova costruzione di classe energetica A, risultante dalla demolizione di un fabbricato preesistente, la detrazione sale al 65%, fino ad un tetto di spesa di 200.000 euro.