



News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

DL sblocca Italia: le misure a favore dell'edilizia

(DL n. 133 del 12.09.2014)

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che con il **DL n. 133 del 12.09.2014** sono state introdotte alcune **misure per il rilancio dell'edilizia**. Tra le maggiori novità segnaliamo una **nuova agevolazione, consistente in una deduzione ai fini IRPEF in favore di chi acquista un immobile ad uso abitativo per cederlo in affitto**. I proprietari potranno accedere, qualora sussistano le condizioni previste dalla legge, ad una **deduzione pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita nel limite massimo complessivo finale di 300.000 euro**. Il DL sblocca Italia introduce anche misure di **semplificazione in materia di edilizia tra cui segnaliamo**, in particolare, la **possibilità di frazionare un'unità immobiliare in più unità immobiliari, ovvero di accorpate più unità immobiliari effettuando la comunicazione di inizio lavori (CIL) al Comune**. Tali opere non sono più **classificate come ristrutturazione edilizia, ma interventi di manutenzione straordinaria**. Dunque, **non sarà più necessario il permesso di costruire**. Inoltre, per quanto riguarda **i lavori nell'unità immobiliare che non prevedano interventi sulle parti strutturali**, sarà sufficiente la **comunicazione di inizio lavori (CIL) al Comune e la dichiarazione di un tecnico abilitato che non si interviene sulle parti strutturali**. Rientrano in tale fattispecie i lavori che cambiano le superfici interne ma non la volumetria complessiva dell'edificio.

Premessa

Con il **DL n. 133 del 12.09.2014** sono state introdotte alcune **nuove disposizioni in materia di edilizia**. Le disposizioni, contenute negli articoli da 17 a 27, prevedono **l'introduzione di**

un'agevolazione a favore dell'acquisto di abitazioni da cedere in locazione. Vengono previste, inoltre, **numerose semplificazioni edilizie:** si segnala, in particolare, che il **frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari non vengono più considerate ristrutturazioni edilizie ma solo interventi di manutenzione ordinaria,** mentre **per gli interventi che non insistono su parti strutturali è ora necessaria solamente la comunicazione di inizio lavori, oltre alla dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la natura dei lavori.**

Con la presente trattazione analizziamo nel dettaglio il **contenuto del DL n. 133/2014**, con particolare riguardo alle novità in materia di edilizia.

Osserva

Si rammenta che le disposizioni contenute nel DL n. 133/2014 potrebbero essere **oggetto di modifica da parte del legislatore in sede di conversione.**

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni da locare

L'articolo 21 del DL n. 133/2014 prevede un'agevolazione a favore di coloro che **nel periodo 01.01.2014-31.12.2017 acquistano un'abitazione** (o più di una) di **nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, cedute da cooperative edilizie o imprese di costruzione.**

Osserva

Secondo quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 21, **l'agevolazione spetta anche per le spese sostenute nell'ambito di appalti per la costruzione di opere su terreno edificabile già di proprietà del contribuente.**

Il proprietario, non persona fisica e non esercente attività commerciale potrà **beneficiare di un credito d'imposta massimo pari al 20% del costo d'acquisto, con un massimale di 300.000 euro.** La deduzione è ripartita in **8 anni, per quote di pari importo, e non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali.

La deduzione, spetta a condizione che:

- **l'unità immobiliare acquistata o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni** e sempreché tale periodo abbia **carattere continuativo**, il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al

locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;

- **l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;**
- l'unità immobiliare **non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E**, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- **l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B**, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
- **il canone di locazione non sia superiore** a quello definito tramite **canone concordato**;
- **non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.**

Riduzione del canone di affitto

Secondo quanto previsto dall'articolo 19 del DL n. 133/2014 **la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.**

Rent to buy: definizione della disciplina

L'articolo 23 del DL n. 133/2014 regola l'istituto del **"rent to buy"**, ovvero l'istituto del **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**. Viene previsto, in particolare, che **"i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile"**.

In riferimento alla **risoluzione del rapporto contrattuale**, invece, viene **stabilito** che **il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.**

A tali contratti si applicano le seguenti disposizioni:

DISPOSIZIONI APPLICABILI	
Art. 2668 - Cancellazione della trascrizione	<i>[...] Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata</i>

	<i>in giudicato.</i>
Art. 2775 bis - Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari	<p><i>Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.</i></p> <p><i>Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.</i></p>
Art. 2825 bis - Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare	<p><i>L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Se l'accollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare</i></p>

Nel caso di **inadempimento** si applica l'articolo 2932 cc, ai sensi del quale *"Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile".*

Agevolazioni sulla tutela e la valorizzazione del territorio

Secondo quanto stabilito dall'articolo 24 **i Comuni possono definire criteri e condizioni per la realizzazione di interventi agevolati in materia di riqualificazione del territorio.** Gli interventi (i cui programmi possono essere presentati da cittadini singoli o associati) possono **riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade.**

Le riduzioni e le esenzioni stabilite dal Comune devono essere relative alla specifica attività posta in essere e devono prevedere, nel dettaglio, il tributo interessato.

Semplificazioni in materia edilizia

In riferimento alle **semplificazioni in materia edilizia dobbiamo segnalare le seguenti modifiche alle previgenti disposizioni:**

LE SEMPLIFICAZIONI	
Interventi di manutenzione straordinaria	Vengono considerati, ora, interventi di manutenzione straordinaria quelli che non alterano la volumetria complessiva degli edifici. Viene stralciato il riferimento alle superfici.
	Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
Interventi di manutenzione ordinaria	Previa comunicazione, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Viene stralciato, in tal caso, la limitazione relativa all'aumento del numero di unità immobiliari relativa all'incremento dei parametri urbanistici.
	In riferimento ai fabbricati per l'esercizio dell'impresa viene stabilito che modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa possono essere considerati interventi di manutenzione ordinaria purché non riguardino parti strutturali
	Limitatamente agli interventi sopra indicati, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
Interventi di trasformazione	Per effetto di una modifica, vengono considerati tali gli interventi che modificano la volumetria complessiva degli edifici, e non più "l'aumento

urbanistica	<i>delle unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici”.</i>
Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica	Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.
Permesso di costruire	Viene stabilita che la proroga può essere concessa anche in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari (prima poteva essere concessa esclusivamente in riferimento a tali ipotesi). La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. I termini per il procedimento di rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
SCIA	Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: → residenziale e turistico-ricettiva; → produttiva e direzionale; → commerciale; → rurale.

Liberalizzazione delle grandi locazioni

Secondo quanto previsto dall'articolo 18 del DL n. 133/2014, **nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone superiore ad euro 150.000 annui è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 392/78.**

Viene richiesta la forma scritta dei contratti ai fini della prova.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti