

25

SCAMBIO INFORMAZIONI
Un impegno allo scambio di informazioni sugli immobili. A renderlo noto è una dichiarazione congiunta tra 25 giurisdizioni (tra cui l'Italia). Viene

riconosciuta la necessità di migliorare gli strumenti che permettono alle autorità fiscali di accedere a dati rilevanti sugli immobili detenuti all'estero e sui redditi derivanti per applicare

correttamente le norme fiscali. Le giurisdizioni mirano ad aderire all'accordo multilaterale sullo scambio automatico di informazioni sugli immobili entro il 2029 o il 2030.

I chiarimenti

Parte il riordino di tutti i titoli edilizi

Altro passaggio di grande rilievo nella legge delega riguarda il riordino dei titoli edilizi. In questo caso l'obiettivo è evitare le ambiguità che hanno generato grande incertezza nell'applicazione del Dpr n. 380/2001. Sarà rivisto il campo di applicazione dei diversi titoli, a partire dalla Cila. E sarà ridefinito il perimetro di applicazione dell'edilizia libera, per la quale non servono titoli. Saranno mantenute le attuali tipologie: permesso di costruire, Scia e Cila ma «puntando a una loro più precisa associazione alle categorie di intervento e a una complessiva modernizzazione». L'obiettivo primario è innalzare il livello di certezza del diritto, accelerare i tempi di conclusione dei procedimenti e favorire la digitalizzazione dell'intero processo di avvio degli interventi in ambito edilizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'allineamento

Difformità: stop al caos delle Regioni

Il disegno di legge punta a definire, a livello nazionale, una «comune classificazione delle tipologie di difformità dal titolo abilitativo edilizio, includendo in questa rivisitazione anche la disciplina delle tolleranze edilizie». Dietro questa definizione c'è la giungla delle leggi regionali che, in questi anni, hanno reso diversa la disciplina delle difformità edilizie da territorio a territorio, facendola cambiare in modo anche rilevante a seconda della disciplina locale. Ora bisognerà fissare degli standard comuni. Anche sulla base del fatto che la delega si richiama esplicitamente ai livelli essenziali delle prestazioni: l'idea è garantire standard minimi uniformi su tutto il territorio nazionale. Nella stessa logica sarà anche confermato il superamento della doppia conformità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il maxi arretrato

Nel decreto delegato la chiusura dei condoni

Nel decreto delegato entrerà la previsione di termini e modalità «di definizione delle procedure amministrative relative all'esame e alla definizione delle istanze di condono edilizio», legate a tutte e tre le edizioni del condono: quelle del 1985, del 1994 e del 2003. Si tratta di una previsione evocata più volte dalla maggioranza, inserita anche tra gli emendamenti alla manovra ma dichiarata inammissibile. L'idea è arrivare a smaltire il colossale arretrato di istanze di condono maturato nel corso di questi decenni. Per questo motivo, le domande presentate, ma non concluse, alla data di entrata in vigore dei decreti di attuazione del Codice dell'edilizia, dovranno essere definite nei tempi e nei modi fissati proprio dal provvedimento. Si punta, così, a chiudere un percorso lunghissimo, per restituire certezza al diritto di proprietà, sbloccare il mercato immobiliare e liberare immense risorse, sia pubbliche che private.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il calendario

Tempi ancora lunghi per le misure operative

Il testo approvato in Consiglio dei ministri è un disegno di legge delega. Quindi, per arrivare a misure operative servirà ancora molto tempo. Il Ddl passerà prima in Parlamento, dove peraltro dovrà essere coordinato con altri due disegni di legge già in discussione alla Camera sullo stesso tema, a firma Erica Mazzetta (Ff) e Agostino Santillo (M5s). Una volta che il passaggio parlamentare sarà stato completato, si passerà ai decreti legislativi delegati: ci saranno dodici mesi di tempo per metterli a punto da parte dell'esecutivo. Prima di arrivare al Codice vero e proprio, allora, potrebbero passare circa due anni. Anche perché in mezzo ci saranno diversi passaggi consultivi. Si arriverà, insomma, a ridosso della scadenza dell'attuale Governo, prevista proprio nel 2027.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DAVIDE ALBERTINI PETRONI
«Intervento da coordinare con il Ddl rigenerazione in discussione al Senato»



FEDERICA BRANCACCIO
«Bisogna dotarsi di una disciplina organica, chiara e trasparente che incida su una materia frammentata»

Affitti brevi, senza aumenti salvo il 96% delle prime case

Cantiere manovra

Solo il 2% degli immobili è destinato alle locazioni sotto i 30 giorni

Giuseppe Latour Giovanni Parente

Il dietrofront che si profila sull'aumento al 26% della tassazione (previsto nel testo del Ddl di Bilancio) mette in salvo il 96% delle prime case destinate ad affitti brevi. Dalla politica arriva un segnale di rassicurazione alle associazioni rappresentative dell'intermediazione immobiliare Fimaa, Fiaip e Anama. Il messaggio è stato portato personalmente dal senatore Renzo Rosso, responsabile nazionale del dipartimento casa di Forza Italia, durante un evento svoltosi ieri a Palazzo Madama. L'ipotesi più probabile è che la correzione di rotta rispetto all'attuale articolo 7 della manovra prenda corpo nel maxiemendamento destinato ad arrivare all'esame della commissione Bilancio del Senato. Anche se per bilanciare il recupero di gettito che era atteso dalla misura, dovrebbe arrivare un abbassamento dell'attuale soglia che fa scattare per chi affitta l'obbligo di aprire una partita Iva (e quindi essere considerato un'impresa): soglia che dovrebbe scattare dal terzo immobile e non più dal quinto, come avvenuto finora.

Rosso ha sottolineato che l'aumento della tassazione dal 21% al 26% contenuto in manovra «rischia di far ripiombare nel nero» e che non c'è connessione tra affitti brevi ed emergenza abitativa: «La crisi abitativa si risolve con altri strumenti, con il piano casa del governo di 850 milioni che dà garanzie a chi affitta se l'inquilino non può pagare».

Un tema su cui il vicepresidente vicario di Fimaa, Maurizio Pezzetta, il presidente nazionale di Fiaip, Fabrizio Segalerba, e il presidente nazionale di Anama, Renato Maffey, hanno tenuto a specificare in una nota congiunta che il mercato degli affitti brevi riguarda «in media del 2% delle abitazioni, con punte del 6% solo in alcune città turistiche, mentre in Italia ci sono oltre 6 milioni di immobili vuoti». A loro avviso, quindi, «molti proprietari tengono le case sfitte perché scoraggiate da contratti rigidi, rischi di morosità, difficoltà di rientrare in possesso dell'immobile e da una fiscalità che penalizza gli affitti di lungo termine». La soluzione? Per i tre rappresentanti della Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare servono, quindi, «interventi mirati, normativi e fiscali, per riportare gli immobili sul mercato e rispondere davvero all'emergenza abitativa, proposte che abbiamo già presentato a livello europeo».

Secondo il polso delle associazioni, il settore delle locazioni brevi è in crescita in Italia nel 2025: nei primi 8 mesi dell'anno ha registrato un valore delle prenotazioni di oltre 8,2 miliardi di euro, ma se si considerano i riflessi sulla ristorazione, i trasporti, la cultura e lo shopping, l'impatto sul Pil vale altri 32,9 miliardi. Inoltre, ha garantito altri 600 milioni circa per manutenzioni delle case. Oltre al gettito che il settore garantisce all'Erario, va considerato anche che vi lavorano 30mila operatori, e se si considera anche l'indotto il numero sale a 150mila posti di lavoro. Il tutto in uno scenario in cui il 96% delle persone affitta un solo appartamento, che nel 30% dei casi proviene da un'eredità. E quindi ne deriva un reddito a sostegno delle famiglie interessate.

IN SALITA IL VALORE DELLE PRENOTAZIONI È IN CRESCITA NEL 2025 E HA SUPERATO GLI 8,2 MILIARDI DI EURO

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal settore giudizi positivo ma sull'urbanistica serve di più

Le reazioni

Brancaccio (Ance):
«Dopo anni di attesa un segnale importante»

Giuseppe Latour

«Un importante segnale di attenzione da parte del Governo, dopo anni di attesa, su un tema fondamentale per la vita e la crescita delle nostre città». La presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, accoglie così l'approvazione del Ddl delega in Consiglio dei ministri.

«Da tempo – prosegue Brancaccio – sottolineiamo la necessità di aggiornare il quadro di norme per rispondere ai bisogni dei cittadini: dalle periferie ai centri storici occorrono soluzioni per combattere il degrado e fornire servizi efficienti». Per farlo, «bisogna dotarsi di una disciplina organica, chiara e trasparente, che superi la frammentazione che oggi caratterizza la materia e riveda con maggior attenzione i confini dei poteri in capo a Stato e Regioni».

Anche Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assolmobiliare, accoglie con favore il «primo significativo passo verso il necessario riordino della disciplina edilizia». Per lui «è fondamentale che un intervento profondo dell'attuale quadro normativo per sostenere in modo deciso i processi di rigenerazione urbana e affrontarli in maniera strutturale l'emergenza abitativa».

C'è, però, una criticità: «La mate-



Operatori. Le reazioni a caldo

ria urbanistica – dice ancora – risulta affrontata solo in modo parziale. La riforma si limiterebbe, infatti, a un intervento circoscritto all'aggiornamento della normativa urbanistica nelle parti più strettamente afferenti alla disciplina edilizia. Riteniamo che un intervento delimitato rischi di non essere sufficiente a sciogliere il complesso intreccio tra normativa edilizia e urbanistica e, di conseguenza, a garantire quel livello di

chiarezza indispensabile per avviare una stagione di rigenerazione urbana all'altezza delle esigenze dei nostri territori». Senza dimenticare la necessità di un coordinamento «anche con il disegno di legge sulla rigenerazione urbana, attualmente all'esame del Senato».

Oice, l'associazione confindustriale che riunisce le società di ingegneria e architettura, esprime particolare apprezzamento per il Ddl. Per Giorgio Lupoi, presidente dell'associazione, «è fondamentale avviare un processo di riforma che consenta anche al settore dell'ingegneria e dell'architettura di avere un quadro chiaro ed uniforme, quindi trasparente e tale da permettere l'avvio delle iniziative sul territorio, a partire da quelle concernenti la rigenerazione urbana, che necessitano spesso di ingenti apporti di capitale privato che a loro volta devono potersi fondare su un quadro di regole chiare e stabili nel tempo». **Dall'Oice** sottolinea che «l'esigenza di ricondurre in un unico codice che semplifichi e razionalizzi le norme oggi frammentate e non più del tutto lineari del testo unico del 2001 è molto avvertita da chi si muove nel campo della progettazione, assumendosi oneri dichiarativi e responsabilità tecniche di non poco conto».

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, si sofferma su alcuni aspetti specifici, considerati particolarmente positivi, come il superamento della doppia conformità e «la previsione di espressa indicazione delle disposizioni che costituiscono principi fondamentali della materia a cui le Regioni devono attenersi nell'esercizio della propria potestà legislativa».

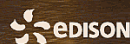
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Futuro in corso.

Da oltre 140 anni, illuminiamo la bellezza di nuova energia. Anche adesso, anche qui.



Teatro alla Scala, Milano.



Diventiamo l'energia che cambia tutto.

