

# Il mattone chiama le riforme

## Le attese 2010 sono per l'attuazione del piano casa e l'edilizia sociale

PAGINA A CURA DI  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Saverio Fossati**

Qualche certezza (le detrazioni fiscali), qualche delusione (la cedolare secca) e tante belle speranze (il piano casa e la semplificazione delle procedure edilizie). Di pari passo con la discussione della Finanziaria, si delineano le principali novità - sul fronte normativo e fiscale - con cui dovranno fare i conti i proprietari e gli inquilini nei prossimi mesi (si vedano anche le schede).

Il punto forte di questa "agenda 2010" è il piano casa, che è finalmente entrato nel vivo, con 16 leggi regionali approvate. E se è vero - come ha rilevato il Cresme -

che il 12% dei potenziali beneficiari è interessato a ingrandire la propria abitazione, i prossimi mesi saranno il momento della verità. Di fatto, la primavera offrirà la prima occasione per l'avvio dei cantieri, ed è proprio in questo periodo che conviene verificare concretamente la fattibilità degli interventi (che dovranno fare i conti con i limiti stabiliti a livello regionale e comunale).

L'interesse dei proprietari, in questo caso, si intreccia alle attese delle imprese. «La scossa

all'edilizia quest'anno non c'è stata, ma il piano casa rimane un fatto positivo. Certo, bisogna rilevare che la misura della demolizione con ricostruzione è stata recepita adeguatamente dalle leggi regionali: questo tipo di misura deve essere a regime, non può avere una scadenza», osserva Angelo Artale, direttore generale di Finco, che riunisce le imprese della filiera delle costruzioni.

Legate a doppio fino ai lavori straordinari sono anche le detrazioni fiscali sulle quali si può contare anche per l'anno prossimo: il 36% sulle ristrutturazioni (portato fino al 2012), l'Iva al 10% e il 55% sul risparmio energetico.

Su quest'ultima misura, però, pesa l'ombra del mancato rinnovo. Al momento sono "agevolabili" solo le spese sostenute fino al 31 dicembre 2010 e le imprese del settore - che premevano per la proroga - hanno ottenuto dal sottosegretario all'Economia, Luigi Casero, solo la disponibilità a portare avanti il 55% con interventi legislativi l'anno prossimo. Ora l'importante, sottolinea il direttore di Unceaal (serramenti in metallo), Pietro Gimelli, «è intervenire già con il Dpef di giugno e prorogare il bonus per qualche anno, per dare anche alle fami-

glie la stabilità necessaria a programmare i lavori».

Dopo la mancata emanazione del decreto legge del governo, diventano fondamentali le due misure di semplificazione degli iter autorizzativi attualmente pendenti: il Ddl che punta ad allungare la lista delle attività edilizie avviabili senza Dia, inserendo tra le altre anche la manutenzione stra-

ordinaria che non interessa le strutture portanti; e il regolamento che punta a snellire l'iter dell'autorizzazione paesaggistica per i lavori di lieve entità. Qualche riflesso positivo sui lavori, poi, potrebbe averlo anche la riforma del condominio, che interviene nel contrasto della morosità - uno dei maggiori ostacoli alla manutenzione straordinaria - e semplifica le procedure decisionali (si veda l'articolo in basso).

Fin qui, si parla di misure rivolte a chi una casa ce l'ha già. Per coloro che tribolano con l'affitto, invece, ci sarebbe l'altro piano casa, quello rivolto all'edilizia sociale. Anche se il condizionale è d'obbligo, vista la lentezza della procedura. La partita, comunque, si gioca su due campi: la ripartizione dei 200 milioni di euro assegnati dal governo alle regioni per i lavori su-

bito "cantierabili", ormai in dirittura d'arrivo; e la definizione, prevista entro il 10 dicembre, del regolamento per il funzionamento del fondo nazionale destinato a fare da capofila nel sistema dei fondi immobiliari.

Sempre sul fronte delle locazioni, è sfumata la possibilità di introdurre la cosiddetta cedolare secca, cioè la tassazione ad aliquota fissa al 20% sui redditi che i proprietari ricavano dagli affitti. La misura era sostenuta sia da Confedilizia (proprietari) sia dal Sunia (sindacato inquilini), ma si è scontrata contro la politica del rigore di bilancio.

L'ipotesi era quella di applicare la cedolare solo ai proprietari che avessero scelto il canale concordato. Peraltro, la misura sarebbe stata davvero efficace in chiave sociale solo se le sigle degli inquilini e della proprietà avessero corretto al rialzo il canone concordato, così da renderlo un po' più appetibile per i proprietari. Oggi il canone concordato in molte grandi città è intorno al 50% dei valori di mercato e la cedolare secca non sarebbe bastata a renderlo competitivo; al contrario, portandolo al 65-70% degli affitti di mercato l'operazione avrebbe potuto funzionare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### DISCO ROSSO

Niente da fare per la cedolare sugli affitti: la Finanziaria non contiene neppure la versione leggera abbinata ai canoni concordati

## Immobili

### L'AGENDA DEL PROSSIMO ANNO


**Conferme.** Il 36% resterà fino al 2012, mentre per il 55% rimangono a disposizione 12 mesi

**Speranze.** Il Ddl sulla semplificazione amplia i confini delle attività «libere»



## Le partite aperte

I capitoli in agenda per proprietari e inquilini

 Iter in corso

### ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA



Classico tema ricorrente che fa capolino a ogni Finanziaria (o quasi), l'assicurazione obbligatoria sulla casa contro i rischi sismici, idrogeologici, statici e ambientali è stata ipotizzata nell'ambito della riforma della Protezione civile. Al momento, però, la sua sorte appare decisamente incerta.

 Misura varata o confermata

### CEDOLARE SUGLI AFFITTI



Sostenuta sia da Confedilizia (proprietari di immobili) sia dal Sunia (inquilini) la cedolare secca sugli affitti resta fuori dalla Finanziaria 2010. Non passa neppure la formula "leggera", in cui l'imposta sostitutiva ad aliquota fissa veniva applicata solo a chi avesse scelto i contratti a canone concordato.

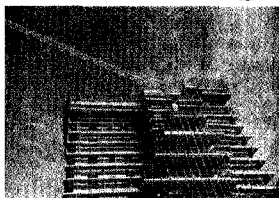
 Provvedimento bocciato

### DETRAZIONI FISCALI



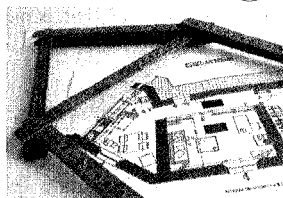
Prolungata fino alla fine del 2012 la detrazione del 36% sui lavori di ristrutturazione. Stabilizzata anche l'Iva al 10 per cento. Nessuna proroga, per ora, per la detrazione del 55% sul risparmio energetico: in base alla normativa attuale sono "agevolate" solo le spese che saranno sostenute entro il 31 dicembre 2010.

### EDILIZIA SOCIALE



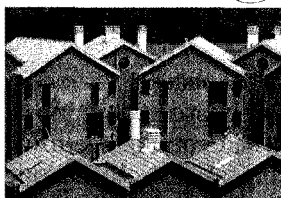
Il piano per realizzare alloggi destinati a giovani coppie, stranieri, anziani e famiglie sotto sfratto prosegue su due livelli. Entro il 10 dicembre dovrebbe essere pronto il regolamento del fondo immobiliare nazionale. A giorni, invece, è atteso il decreto che dividerà tra le regioni le risorse per i lavori subito "cantierabili".

### LIBRETTO DEL FABBRICATO



Introdotta (e bocciata) negli anni scorsi a livello locale, il libretto del fabbricato è riapparso in due delle leggi sul piano casa: quelle di Lazio e Basilicata, che impongono a chi effettua lavori straordinari di preparare un fascicolo con i documenti relativi allo stabile. Il governo, però, le ha impugnate davanti alla Corte costituzionale.

### PIANO CASA



Dopo l'intesa siglata il 1° aprile con il governo, 16 regioni hanno approvato le leggi per regolare i lavori straordinari di ampliamento e demolizione con ricostruzione. In molti casi è già possibile presentare le istanze per i lavori e, anche nelle regioni arrivate per ultime, presto scadranno i termini assegnati ai comuni per deliberare.

### RIFORMA DEL CONDOMINIO



Proseguono oggi davanti alla commissione Giustizia del Senato le audizioni delle sigle degli amministratori condominiali e dei proprietari di case. Il testo unificato (Ddl 71 e congiunti) riscrive buona parte degli articoli del Codice civile con cui ogni giorno fanno i conti i 12 milioni di famiglie italiane che abitano in condominio.

### SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA



Previsto entro il 10 aprile, il decreto legge di semplificazione delle procedure edilizie non è ancora stato emanato. Ora ci riprova il Ddl di semplificazione - varato dal Consiglio dei ministri del 12 novembre scorso - amplia il novero delle attività edilizie "libere", inserendo ad esempio i cambi d'uso nell'ambito della stessa categoria.

### SEMPLIFICAZIONE PAESAGGISTICA



Oltre a quella dell'edilizia, un'altra semplificazione burocratica potrebbe riguardare il 75% dei lavori di lieve entità sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (vincolo che riguarda circa metà del territorio italiano). Le nuove norme sono nella proposta di regolamento che giovedì scorso ha ricevuto l'ok della Conferenza Stato-Regioni.