

# Immobili

## EFFICIENZA ENERGETICA

### Pronti 200 milioni per riqualificare infissi e impianti degli edifici pubblici

**O**biiettivo: far funzionare ciò che fino a oggi non ha funzionato. Per questa ragione, fra le misure inserite nel decreto Sblocca Italia, sfilano anche il rilancio del cosiddetto **Conto Termico**, misura gestita dal Gse e che ogni anno stanziava 900 milioni per l'aumento di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e piccoli interventi di efficienza energetica. Una possibilità che esiste ed è operativa dal 15 luglio 2013, ma che fino a oggi è stata sottoutilizzata, specie dalla pubblica amministrazione.

Più nel dettaglio, 200 milioni sono le risorse destinate agli interventi di categoria 1, riservata alla Pa e che comprende azioni per incrementare l'efficienza energetica di edifici esistenti, come l'isolamento e la schermatura solare, la sostituzione di infissi di vecchi impianti per la climatizzazione invernale con generatori a condensazione. Gli altri 700 milioni sono invece aperti anche ai privati (platea che è stata ampliata, a luglio, dal decreto 102/2014 fino a comprendere non solo persone fisiche, condomini e titolari di reddito di impresa o agrari, ma anche onlus ed altri enti). Vanno a incentivare le azioni comprese nella categoria 2, cioè i piccoli interventi di sostituzione di impianti obsoleti di riscaldamento o per la produzione di acqua calda sanitaria con nuovi apparati alimentati da fonti rinnovabili o tramite sistemi ad alta efficienza (ex pompe di calore, biomassa, solar cooling).

Entro il 31 dicembre del 2014, il meccanismo di funzionamento del Conto (regolato dal Dm 28/12/2012) dovrà essere aggiornato. Due le principali innovazioni attese. Innanzitutto, la predisposizione di una modulistica unica e predefinita, accessibile online, per inoltrare le domande: già oggi è in funzione un Portaltermico, che consente l'invio in allegato di tutta la documentazione utile alla lavorazione delle pratiche.

In secondo luogo, sarà varato un nuovo sistema per l'erogazione delle risorse, punto su cui già sta lavorando il Gse. Oggi i contributi sono concessi, fino all'esaurimento dei fondi, tramite rimborso su conto corrente in rate annuali costanti, da un minimo di due fino a un massimo di cinque anni, a seconda del tipo di intervento. La copertura raggiunge, comunque e in genere, il 40% del massimale stabilito secondo lo schema del Conto Termico e può salire al 65% previa verifica tecnica del Gse in alcuni casi particolari di categoria 2 (come sancito dal decreto 102/2014).

Infine, lo Sblocca Italia dice che dovranno essere recuperate e rimesse in circolo le risorse non utilizzate: il monitoraggio del sistema di applicazione degli incentivi sarà effettuato entro il 31 dicembre 2015 dal ministero dello Sviluppo economico. A oggi, al Gse sono arrivate 7.450 richieste (più del 90% di privati) di cui 3.558 hanno avuto esiti positivi, per un totale di circa 3 milioni di risorse di cui 1,7 milioni effettivamente già erogate al 31 luglio 2014.

Maria Chiara Voci  
Silvio Rezzonico

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## NUOVE FORMULE PER CASE E UFFICI

### «Rent to buy» con garanzie forti per l'inquilino che acquisterà

**I**l Dl 133/2014 Sblocca Italia codifica il contratto **rent to buy** e risolve alcune criticità che derivavano dalla mancanza di una specifica normativa in materia. Il **rent to buy** all'italiana (oggetto anche di una prima nota del Consiglio nazionale del Notariato) viene dunque definito come il contratto che prevede la concessione del godimento di un immobile (abitativo o non abitativo) con **diritto per il conduttore di acquistarlo** entro una data predeterminata, imputando a prezzo di acquisto la parte di canone di locazione a tal fine indicata nel contratto.

Di questo contratto viene consentita la trascrizione nei registri immobiliari, il che serve:

a) a proteggere il conduttore - futuro acquirente da disavventure che possano accadere in capo al locatore - venditore anteriormente al passaggio di proprietà; con l'importante novità che l'efficacia di questa trascrizione non dura per tre anni al massimo, come accade nel caso della trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma può durare per tutta la durata del contratto di **rent to buy** (senza comunque eccedere un decennio); non si possono dare in **rent to buy** immobili che siano ipotecati (a meno di non frazionare l'ipoteca e attribuire al conduttore, mediante accollo, una quota del mutuo stipulato dal costruttore);

b) la parte dei canoni imputabile a prezzo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento (se il concedente fallisce, sul ricavato dall'asta dell'immobile per primo beneficia il conduttore in **rent to buy**);

c) a rendere opponibile il contratto, che duri oltre 9 anni, agli eventuali «eventi causa» dal locatore, ai quali abbia ceduto l'immobile in questione.

I rapporti tra il locatore e il conduttore vengono regolati con le norme del Codice civile che disciplinano i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario: le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, a quelle di manutenzione straordinaria deve provvedere il locatore. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue e è assai limitata l'esperibilità dell'azione revocatoria. In caso di fallimento del conduttore, il curatore può sciogliersi dal contratto e, in tal caso, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo d'indennità, se non è stato diversamente stabilito nel contratto.

Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI

### Per le dismissioni variante d'uso nell'accordo di programma

**L**e nuove misure dello Sblocca Italia per la **valorizzazione** degli **immobili demaniali** inutilizzati si concentrano una volta di più sulle procedure di variante urbanistica, che sono giustamente ritenute indispensabili per la valorizzazione del patrimonio pubblico. Con particolare ma non esclusivo focus sui beni della Difesa, l'attenzione è posta al modello procedimentale dell'accordo di programma, di cui viene affinata la valenza di variante urbanistica invero già disciplinata dall'articolo 34 del Dlgs 267/2000. È previsto che, allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo, il Comune presenti un proprio progetto di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso al ministero titolare del bene.

Nasce così il procedimento al cui esito, mediante la formazione della variante urbanistica, l'agenzia del Demanio è titolata all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di superficie sull'immobile interessato. In particolare, per gli immobili del demanio militare, entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto, la Difesa, avvalendosi del Demanio, provvede a censire i beni da destinare alla valorizzazione. Sono esclusi gli immobili in corso di trasferimento agli enti locali in forza delle misure sul federalismo demaniale.

Nei 30 giorni successivi, il Demanio e la Difesa possono proporre all'amministrazione comunale un progetto di recupero dell'immobile a diversa destinazione urbanistica, anche previa pubblicazione di un avviso di ricerca sul mercato per sollecitare la presentazione del progetto da parte di privati. L'accordo di programma firmato da Comune, Agenzia e ministero è ratificato dal consiglio municipale nei 30 giorni dalla stipula, costituisce come detto variante alla destinazione d'uso del bene. Il procedimento deve concludersi entro 90 giorni dalla presentazione della relativa proposta.

Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto le Regioni sono chiamate ad adottare misure necessarie a garantire «le occorrenze semplificazioni documentali e procedurali».

Le misure procedurali sulle dismissioni si concludono mostrando bastone e carota agli enti locali. Da un lato, il ministero competente, rilevandone l'inadempimento all'accordo di programma, può proporre al presidente del Consiglio dei ministri la nomina di un commissario ad acta che provveda alle procedure necessarie per attuare la variante urbanistica. Dall'altro lato il decreto prevede che gli enti locali coinvolti nella variante abbiano diritto a una quota dei proventi derivanti dalla valorizzazione.

Guido Alberto Inzaghi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Deduzione del 20% per l'acquisto da un costruttore.** Massimo 60mila euro in otto anni

## Bonus per chi compra e affitta, ma la redditività resta bassa

Saverio Fossati

La speranza è quella di dare una spinta al **mercato immobiliare**, sollevando dalle imprese di costruzioni il macigno dell'invenduto e creando un circolo virtuoso in cui gli affitti siano bassi, quindi facilitino la mobilità e i consumi, e la redditività torni a essere appetibile. Un obiettivo decisamente ambizioso, considerando la massa delle tasse che si è abbattuta sulla proprietà immobiliare, al quale il Dl 133/2014 dedica l'articolo 21.

### Le regole

Il "bonus" consiste nella possibilità di dedurre dal reddito il 20% della spesa sostenuta per l'acquisto di un immobile abitativo nuovo o ristrutturato, direttamente dall'impresa costruttrice o che ha eseguito i lavori, oppure il 20% della spesa sostenuta per costruirlo sul proprio terreno.

L'abitazione dovrà poi essere affittata per almeno otto anni a canone concordato (legge 431/98), oppure con canoni speciali (Dpr 380/2001 o legge 350/2003). Il canone, quindi, non è libero ma, in generale, inferiore a quello a libero mercato. Il contratto, invece, tranne che per durata e canone, può essere anche libero.

L'acquirente deve essere persona fisica non esercente attività commerciale e non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è formalmente solo tra genitori e figli) del futuro inquilino. Tra le condizioni per la concessione dell'agevolazione ci

sono anche: la classe energetica degli immobili, che deve essere A o B; la categoria catastale, che deve essere una A residenziale (abitazioni) con esclusione di A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili); la zona, che non deve essere agricola.

Se mancano i requisiti scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus. A chiarire i dubbi è il meccanismo nel concreto dovrebbe essere un decreto attuativo Economia-Infrastrutture.

### La convenienza

La deduzione massima dal reddito, dunque, sarà di 60mila euro, da dividersi in otto anni, quindi di 7.500 euro all'anno (un risparmio effettivo di 3.075 euro per chi ha un reddito tra i 55mila e i 75mila euro). Il problema è che l'agevolazione provoca effetti diversissimi a causa della persistenza dell'Imu, come si vede nelle elaborazioni qui sotto, e della differenza tra affitti concordati e di mercato: in qualche caso si avvicinano di molto ma in altri, come a Milano, l'eccessiva differenza rende impossibile la convenienza nonostante il bonus.

In ogni caso la redditività netta sembra restare sempre sotto il 3 per cento: a confronto con dei semplici Btp a 15 anni, che danno certo meno problemi di una casa da affittare, sembra davvero difficile che questo strumento possa diventare appetibile per gli investitori. «La soluzione - spiega Achille Colombo Clerici, presidente di As-

soedilizia - potrebbe essere quella di introdurre l'esenzione ventennale dalle imposte sui redditi da locazione per gli immobili nuovi o ristrutturati. E di sollecitare la conclusione dei nuovi accordi territoriali: a Milano la nostra disponibilità c'è». Poco entusiasta Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia («Lo Sblocca Italia ha al centro l'immobiliare, sia pure assistito da insufficienti misure per provocare, ed anche solo dare il segno, di un'inversione di tendenza»).

Perplessi anche gli agenti immobiliari: secondo Paolo Righi (Fiaip) «Le misure sono ancora insufficienti per provocare un'inversione di tendenza del mercato» e per Daniele Angeletti (Fimaa-Concommercio) «Di certo il decreto non porterà alcuno choc per il settore immobiliare». Daniele Barbieri (segretario generale del Sunia, sindacato inquilini) segnalando che il "canone speciale" (Dpr 380/2001 o legge 350/2003) risulta spesso superiore a quello concordato, chiede che «in sede di conversione e con il decreto attuativo, si chiarisca che l'unico canone applicabile sia quello previsto dagli accordi territoriali sui contratti concordati con una riduzione che tenga conto dell'agevolazione fiscale».

In caso contrario il risultato sarebbe un regalo fino a 60mila euro di deduzione fiscale per offrire alloggi in locazione con un affitto più alto di quelli di mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il Sole 24 ORE.com



### SU INTERNET

#### Il testo completo del decreto spiegato articolo per articolo

Da oggi, sul sito web del Sole 24 Ore ([www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)), è disponibile gratuitamente il testo integrale del decreto legge 133 del 12 settembre, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 12 settembre 2014 ed entrato in vigore il giorno stesso.

Al testo di ogni articolo è accompagnata una dettagliata illustrazione del contenuto delle norme in modo da consentire ai lettori, anche professionali, una comprensione immediata della portata della novità senza necessariamente andare a consultare tutte le disposizioni citate. Nel testo, infatti, sono contenuti molti rimandi a leggi precedenti e la lettura risulterebbe complicata per chi non conoscesse già i riferimenti che spaziano dalle norme sulle infrastrutture a quelle sulle autorizzazioni edilizie, dalle disposizioni più di carattere fiscale a quelle contrattuali.

[www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

### Alla ricerca della convenienza

Il confronto tra gli effetti della deducibilità del 20% del costo dell'immobile affittato a canone concordato e il regime di chi compra e affitta a libero mercato. L'esempio è stato fatto su un alloggio di 100 metri quadrati in una città medio-grande in zona semicentrale. La convenienza dell'acquirente-locatore, che ha un reddito tra 55mila e 75mila euro (aliquota Irpef marginale del 41%) si può realizzare solo dove il divario reale tra canone concordato e canone libero sia inferiore al 40%, come avviene per esempio a Genova o a Palermo ma non a Milano

### CHI COMPRA CON IL BONUS

**MILANO**  
Acquisto: 350.000 €  
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €  
**Spesa totale: 388.600 €**  
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 7.500 €  
Affitto concordato (600 € al mese): 7.200 €  
Tassa (cedolare al 10%): 720 €  
Spese condominiali (1.000 €)  
Imu + Tasi: 1.554 €  
Affitto netto: 4.226 + 3.075 (deduzione di 7.500 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 7.301 €  
**Redditività netta sulla spesa totale: 1,88%**

**PALERMO**  
Acquisto: 200.000 €  
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €  
**Spesa totale: 226.600 €**  
Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 5.000 €  
Affitto concordato (560 € al mese): 6.720 €  
Tassa (cedolare 10%): 672 €  
Spese condominiali: 900 €  
Imu: 478 €  
Affitto netto: 4.670 + 2.050 (deduzione di 5.000 € da reddito con aliquota marginale del 41%): 6.720 €  
**Redditività netta sulla spesa totale: 2,96%**

### CHI COMPRA SENZA BONUS

**MILANO**  
Acquisto: 350.000 €  
Spese e imposte sull'acquisto: 38.600 €  
**Spesa totale: 388.600 €**  
Affitto di mercato da 1.200 € al mese: 14.400 €  
Tassa (cedolare al 21%): 3.024 €  
Spese condominiali: 1.000 €  
Imu + Tasi: 1.554 €  
Affitto netto: 9.122 €  
**Redditività netta sulla spesa totale: 2,35%**

**PALERMO**  
Acquisto: 200.000 €  
Spese e imposte sull'acquisto: 26.600 €  
**Spesa totale: 226.600 €**  
Affitto di mercato da 700 € al mese: 8.400 €  
Tassa (cedolare 21%): 1.764 €  
Spese condominiali: 900 €  
Imu: 478 €  
Affitto netto: 5.258 €  
**Redditività netta sulla spesa totale: 2,32%**

## MASTER DI AGGIORNAMENTO TRIBUTARIO 2014 - 2015

8 MEZZE GIORNATE  
1 in videoconferenza

Didactica Professionisti in collaborazione con EUTEKNEFORMAZIONE

Partner e Sponsor: DRC NETWORK, sistemi Professione Informatica

## INSIEME PER UN'OFFERTA REALMENTE COMPLETA

Il Percorso Formativo di **aggiornamento continuo e sistematico** che offre soluzioni concrete per soddisfare le esigenze degli Studi

- 1 Un percorso, organizzato in **oltre 25 sedi in tutta Italia, di 8 incontri di mezza giornata di cui 1 in videoconferenza** dedicati all'Aggiornamento Tributario
- 2 **8 dispense + 2 volumi Eutekne + 3 corsi e-learning sulle materie obbligatorie** il materiale didattico fornito a supporto della pratica professionale ed in più in **OMAGGIO** l'abbonamento gratuito a **Eutekne.Info**

- 3 **Oltre 15 anni di esperienza nel mondo della formazione** professionale a garanzia della qualità nei contenuti, con prezzi sempre competitivi e offerte dedicate
- 4 L'unica struttura che produce contenuti scientifici con un **team interno di oltre 40 esperti e professionisti** per dare risposte efficaci ed immediatamente applicabili

Scopri tutti i dettagli del Master sui nostri siti: [www.didacticaprofessionisti.it](http://www.didacticaprofessionisti.it) - [www.eutekneformazione.it](http://www.eutekneformazione.it)

### QUOTE DI PARTECIPAZIONE

1° Partecipante  
**€ 600,00 + IVA**

Dal 2° Partecipante  
**€ 450,00 + IVA**

Iscritti odcec da meno di 3 anni  
**€ 350,00 + IVA**

Praticanti di Studio\*  
**€ 200,00 + IVA**

\*Per "praticante" si intende NON iscritto ad Albo Professionale

SONO PREVISTE PARTICOLARI AGEVOLAZIONI PER GLI ISCRITTI AGLI ORDINI PATROCINANTI L'INIZIATIVA E ASSOCIAZIONE TRIVENETO