

**CONVERTITO IN LEGGE  
IL DECRETO “SBLOCCA ITALIA”  
LE NOVITA’**

In questa Circolare

- 1. Premessa**
- 2. Grandi locazioni ad uso non abitativo (*modificato*)**
- 3. Locazioni – accordi di riduzione del canone (*modificato*)**
- 4. Acquisto e successiva locazione dell’immobile (*modificato*)**
- 5. Conto termico (confermato)**
- 6. Immobili – contratti di rent to buy (*modificato*)**
- 7. Misure per la riqualificazione degli alberghi (confermato)**
- 8. Disposizioni in materia di autotrasporto (nuovo)**
- 9. Contributo per veicoli a bassa emissione (confermato)**
- 10. Semplificazioni in materia di edilizia (*modificato*)**

## 1. PREMESSA

Con la pubblicazione in GU n. 262/2014 dell'11/11/2014 è stato convertito con modifiche nella Legge n.164/2014 (in vigore dal 12/11/2014) il cd. "Decreto Sblocca Italia" (DL 133/2014).

Si ripercorrono le principali disposizioni contenute nello stesso alla luce delle novità introdotte dalla conversione.

## 2. GRANDI LOCAZIONI AD USO NON ABITATIVO (modificato)

È confermata la modifica alla cd "Legge equo canone" (art. 79, L.392/78) secondo cui le parti possono (facoltà), in presenza di contratti di locazione:

- ad **uso diverso da abitativo** (cioè locazioni ad uso commerciale, industriale ed alberghiero)
  - con **canone annuo superiore a € 250.000**
  - per locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale/comunale
- concordare** per iscritto **termini e condizioni in deroga alla disciplina** di cui alla citata Legge.

NOVITA':

In sede di conversione, il comma 2 "aggiunto" all'art. 18 in esame, dispone che la nuova disciplina **non trova applicazione per i contratti in corso al 12/11/2014**.

**Nota:** per i giudizi in corso al 12/11/2014 continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

## 3. LOCAZIONI – ACCORDI DI RIDUZIONE DEL CANONE (modificato)

Viene confermata la disposizione secondo cui

- è esente dalle imposte di registro e bollo**
- la registrazione dell'atto** con il quale le parti prevedono esclusivamente la **riduzione del canone di un contratto di locazione in essere**.

NOVITA':

In sede di conversione è stata introdotta la possibilità:

- per le parti: di **definire l'accordo di riduzione del canone** del contratto di locazione avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori; in tal caso, il conduttore può inviare al locatore specifica richiesta di riduzione del canone;
- per i Comuni: di **riconoscere un'aliquota IMU ridotta** agli immobili locati per i quali i locatori hanno accettato una riduzione del canone.

## 4. ACQUISTO E SUCCESSIVA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE (modificato)

È confermata, con modifiche, la disposizione che introduce una specifica deduzione dal reddito per gli immobili destinati alla locazione abitativa; sul punto, si rammenta che:

<b>SOGGETTI</b>	sono interessate dalla agevolazione le <b>persone fisiche non esercenti attività commerciali</b> (privati)
<b>FATTISPECIE AGEVOLATE</b>	<p>l'agevolazione in esame spetta per:</p> <p><b>a) l'acquisto di immobili a destinazione abitativa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di nuova costruzione</li> <li>- oggetto di restauro/risanamento conservativo/ristrutturazione (ex art. 3, co. 1, lett. c) e d), DPR 380/01)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> effettuato nel periodo 1/01/2014 - 31/12/2017</p> <p><input type="checkbox"/> ceduti, alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da imprese di costruzione/ristrutturazione immobiliare</li> <li>- dall'impresa che li ha costruiti/ristrutturati (anche se diversa da precedenti)</li> <li>- da cooperative edilizie</li> </ul> <p><b>b) le spese di appalto per la costruzione di unità abitative:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori</li> <li>- o sulle quali "sono già riconosciuti diritti edificatori"</li> </ul>

NOVITA':

In sede di conversione **è stata inserita la condizione secondo cui le unità immobiliari**

- **per essere agevolabili devono risultare "invendute" al 12/11/2014**

La disposizione opera per gli acquisti posti in essere da tale data, in quanto per gli acquisti effettuati secondo il testo "originario" non era richiesta tale condizione.

### **CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE AGEVOLATO:**

L'agevolazione in esame spetta a condizione che l'immobile:

a)	<b>sia a destinazione residenziale (classe A)</b> , e <u>non</u> sia classificato o classificabile nelle categorie catastali <b>A/1, A/8 e A/9</b>
b)	<b>non sia ubicato nelle zone omogenee classificate E</b> (DM 1444/68); ossia non si tratti di costruzione in parti del territorio destinate ad usi agricoli
c)	consegua <b>prestazioni energetiche certificate</b> in <b>classe A o B</b> nazionale ovvero in base alla relativa normativa regionale

Per la **locazione** è, altresì, necessario che:

a)	<b>non sussistano rapporti di parentela entro il 1° grado tra locatore e locatario; pertanto, ai fini dell'agevolazione, l'acquirente non può affittare a parenti di 1° grado (es. In sostanza, è vietata la locazione tra padre e figlio.</b>
b)	<b>il canone di locazione non sia superiore a quello definito:</b> ➔ dalla <b>convenzione-tipo con il Comune</b> (art. 18, DPR 380/01), stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ➔ ovvero al <b>minore importo</b> tra: - contratti a canone concordato (L. 431/98), stipulati tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative - contratti cd. "social housing" (ex art. 3 c. 114 L. n. 350/2003), per i quali il canone non può superare il 5% del valore convenzionale dell'unità locata.

### **MISURA E MODALITÀ DI FRUIZIONE DELL' AGEVOLAZIONE**

La "nuova" deduzione **Irpef** spetta:

- nella misura del **20% del prezzo di acquisto** dell'immobile risultante:
  - dall'atto di compravendita
  - ovvero dell'ammontare complessivo delle spese attestate dall'impresa che esegue i lavori.

NOVITA':

**MUTUO:** la conversione ha previsto che **l'agevolazione è fruibile anche con riferimento agli interessi passivi dipendenti da mutuo per l'acquisto** dell'unità immobiliare in esame.

- nel **limite massimo** complessivo di spesa di **€. 300.000**.

**IMMOBILI PLURIMI:** la deduzione spetta per l'acquisto/realizzazione anche di più unità immobiliari da destinare alla locazione, fermo restando il limite massimo complessivo di € 300.000

La deduzione in esame:

- va **ripartito in 8 quote annuali** di pari importo
- a **decorrere dal periodo d'imposta** nel quale avviene la **stipula del contratto** di locazione.

**INCUMULABILITÀ:** il bonus non è cumulabile con altre agevolazioni per le medesime spese.

NOVITA':

### **CONDIZIONI**

Per usufruire della deduzione, è necessario che l'unità abitativa acquistata:

- entro 6 mesi** dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione
- sia destinata alla locazione per almeno 8 anni** "e purché tale periodo abbia **carattere continuativo**".

**Nota:** la deduzione **non viene meno** se il contratto di locazione si risolve **prima del decorso di 8 anni**:

- per cause non imputabili al locatore
- ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla data della risoluzione del precedente contratto

### **TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE AGEVOLATO**

NOVITA':

In sede di conversione viene stabilito che, le persone fisiche non esercenti attività commerciale, "conservano" la deduzione anche laddove **cedono in usufrutto**, "...contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione" **le unità immobiliari acquistate** con le agevolazioni in esame, **a soggetti giuridici**:

- pubblici o privati
- operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale.

a condizione che:

- venga mantenuto il vincolo alla locazione
- il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite.

**Disposizioni attuative:** ulteriori modalità attuative saranno definite con un apposito DM.

## **5. CONTO TERMICO (confermato)**

In sede di conversione viene confermato che, al fine di agevolare l'accessibilità di imprese, famiglie e soggetti pubblici ai contributi per la produzione di **energia termica da fonti rinnovabili** e per interventi di efficienza energetica:

- entro il 31/12/2014
- sarà definito con decreto del Mise
- **l'aggiornamento del sistema di incentivi** (art. 1, c. 154 L. 147/2013).

A tal fine saranno adottati:

- criteri di semplificazione:** possibilità di utilizzo di moduli predeterminati e accesso on line;
- obiettivi di diversificazione e innovazione tecnologica, in grado di favorire il massimo accesso alle risorse già definite ai sensi dell'art. 28 del Dlgs.28/2011.

**Nota:** entro il 31/12/2015 il Mise effettua il monitoraggio del sistema di incentivi aggiornato e, se del caso, adotta entro i successivi 60 giorni un decreto correttivo, in grado di dare la massima efficacia al sistema.

## **6. IMMOBILI – CONTRATTI DI RENT TO BUY (modificato)**

In sede di conversione alcune modifiche hanno interessato anche le disposizioni relative ai contratti cd. "rent to buy"; come noto, infatti, in relazione ai contratti (diversi dal leasing):

- che prevedono la **concessione immediata del godimento di un immobile**;
- con **diritto (facoltà) per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato** (cd. "opzione di riscatto")

“recuperando” i canoni versati per il godimento stesso

è disposto che

➤ **vengono trascritti come contratti preliminari** di compravendita (art. 2645-bis c.c.).

NOVITA':

In sede di conversione è stato aggiunto il “nuovo” comma 1-bis secondo cui:

➤ le parti definiscono **nell'ambito del contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare** l'immobile (riscatto) entro il termine stabilito.

## **EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE**

Secondo l'art. 2645-bis c. 3, gli effetti della trascrizione del preliminare **vengono meno** se:

- entro 1 anno** dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo
- e in ogni **caso entro 3 anni** dalla trascrizione del preliminare

**non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo** o di altro atto che comunque costituisce esecuzione del contratto preliminare.

**Nota:** il termine triennale previsto dal comma 3 dell'art. 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a 10 anni.

La trascrizione produce gli stessi effetti di cui all'art. 2643, comma 1, n. 8, C.c., relativamente alla trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a 9 anni.

**Nota:** si rammenta che ai contratti in esame sono, altresì, applicabili:

- l'art. 2668, co. 4, C.c., relativo la cancellazione della trascrizione dei preliminari
- l'art 2825-ter, C.c. relativo l'ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare
- gli artt. da 1002 a 1007 e 1012 e 1013, C.c. in quanto compatibili.
- l'art. 2932, C.c. in caso di inadempimento.

Inoltre, qualora il contratto in esame abbia ad oggetto un'abitazione, **il divieto** di cui all'art.8 del D.Lgs.122/2005, **opera fin dalla concessione del godimento**.

**Art.8 c.1 DLgs. 122/2005:** *“il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile”.*

## **RISCATTO**

A seguito del “nuovo” comma 5-bis all'art. 8 del DL 47/2014, le disposizioni relative il **riscatto a termine dell'alloggio sociale**:

*“... si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione”.*

L'efficacia di tale ultima disposizione è **subordinata all'autorizzazione dell'UE**.

## **RISOLUZIONE CONTRATTO**

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, e comunque non inferiore a 1/20 del loro numero complessivo. Tuttavia, in caso di risoluzione per inadempimento:

<b>DEL CONCEDENTE</b>	questi è tenuto a restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.
<b>DEL CONDUTTORE</b>	il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e, se nel contratto non è disposto diversamente, acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

## 7. MISURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALBERGHI (confermato)

Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti per la riqualificazione degli alberghi, è confermata l'emanazione di un apposito DPCM con il quale saranno definite le condizioni di esercizio dei cd "condhotel", ovvero:

➤ alberghi aperti al pubblico (a gestione unitaria) composti da:

- una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività
- unità abitative a destinazione residenziale, dotate di cucina, la cui superficie non può superare il 40% della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Il DPCM stabilirà criteri e modalità per la **rimozione del vincolo di destinazione** alberghiera:

- in caso di interventi edilizi sugli alberghi esistenti
- limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

## 8. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTOTRASPORTO (NUOVO)

In sede di conversione sono introdotte specifiche disposizioni per il settore dell'autotrasporto.

### CONTRIBUTI PER INVESTIMENTI E FORMAZIONE

Il c. 2 del "nuovo" art. 32-bis, prevede, per le **imprese di autotrasporto che hanno ottenuto i contributi** di cui al DPR n. 227/07:

CONTRIBUTO	DISPOSIZIONI	NORMA
ACQUISIZIONE DI BENI CAPITALI	<p><b>l'obbligo di utilizzare gli stessi come credito d'imposta</b> in compensazione mediante F24, salvo la possibilità di richiedere espressamente l'utilizzo "del contributo diretto"; il credito d'imposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> non è soggetto al limite annuale pari a € 250.000 (L.244/2007)</li> <li><input type="checkbox"/> può essere utilizzato in compensazione solo successivamente alla comunicazione, da parte del MIT alle Entrate degli elenchi dei beneficiari e dei relativi contributi spettanti.</li> </ul>	Art. 2 c. 2 lett. c) e d) DPR 227/07
FORMAZIONE	la possibilità di utilizzare gli stessi come credito d'imposta con le suddette modalità purché vi sia esplicita richiesta del beneficiario.	Art. 2 c. 2 lett. f) DPR 227/07

### TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, il comma 4 **dispone l'obbligo**:

- per "tutti i soggetti della filiera dei trasporti"
- di utilizzare strumenti elettronici di pagamento**, ovvero il canale bancario (attraverso assegni, bonifici bancari o postali) e comunque ogni altro strumento idoneo a garantire la piena tracciabilità delle operazioni, indipendentemente dall'ammontare dell'importo dovuto.

In caso di **violazione** della "nuova" disposizione, è applicabile l'art. 51 c.1 D.Lgs.231/07, ossia l'obbligo in capo ai soggetti destinatari della normativa antiriciclaggio (commercialisti, consulenti del lavoro, società di servizi, ecc.) in relazione ai loro compiti di servizio e nei limiti delle loro attribuzioni e attività, di comunicare al MEF le infrazioni di cui abbiano notizia.

## 9. CONTRIBUTO PER VEICOLI A BASSA EMISSIONE (confermato)

E' confermata (con modifica del DL 83/2012) l'estensione del contributo:

- ai soggetti che acquistano veicoli a bassa emissione dal 14/03/2013 fino al 31/12/2015
- a condizione che rottamino di un veicolo della medesima categoria di quello nuovo.

L'incentivo è riconosciuto dal rivenditore mediante compensazione con il prezzo di acquisto ed è rimborsato allo stesso dall'impresa costruttrice / importatrice.

La disposizione è stato oggetto di approfondimento nella Info fisco 277/2014, cui si rimanda.

## 10. SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA (modificato)

Resta confermato che sono segnalate mediante SCIA 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
- 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.

Sono, inoltre, previsti i seguenti interventi:

<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<p>viene ampliata la nozione di "manutenzione straordinaria" inserendo tra le pere e modifiche necessarie per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> rinnovare/sostituire parti anche strutturali degli edifici</li> <li><input type="checkbox"/> realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici</li> </ul> <p>gli interventi consistenti nel <b>frazionamento o accorpamento</b> delle unità immobiliari anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché <u>non</u> venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 3, DPR 380/01).</p> <p>Inoltre, gli <b>interventi di manutenzione straordinaria</b>, compresa l'apertura di porte o lo spostamento di pareti interne, <b>possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo</b>. A tal fine, l'interessato, trasmette all'amministrazione comunale una comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi</li> <li><input type="checkbox"/> non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.</li> </ul>
<b>CONSERVAZIONE</b>	<p>si prevede che attraverso lo strumento urbanistico siano individuati gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.</p> <p>In tal caso, in alternativa all'espropriazione, il Comune può favorire la riqualificazione delle aree <b>attraverso forme di compensazione "incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta"</b> rispondenti al pubblico interesse ed in ogni caso rispettose dell'imparzialità. Nelle more dell'attuazione del piano, il proprietario può eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario (art. 3-bis, DPR 380/01).</p>

## MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

Salvo 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) ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate:

<input type="checkbox"/> <b>residenziale</b>	<input type="checkbox"/> <b>commerciale</b>
<input type="checkbox"/> <b>turistico-ricettiva</b>	<input type="checkbox"/> <b>rurale</b>
<input type="checkbox"/> <b>produttiva e direzionale</b>	

**Nota:** la destinazione d'uso di un fabbricato (o di una unità immobiliare) è quella prevalente in termini di superficie utile. Salvo diversa previsione da parte di leggi regionali o strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria è sempre consentito. In sede di conversione è stabilito che le Regioni adeguano la propria legislazione ai suddetti principi entro 90 giorni dalla entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione le disposizioni in esame.

### **PERMESSO DI COSTRUIRE "CONVENZIONATO"**

E' possibile il rilascio di un permesso di costruire "convenzionato", ovvero:

- con **modalità semplificate**
- sulla base di **una convenzione:**

NOVITA':

- "**approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale**" (è eliminata la dicitura "sotto il controllo del Comune")
- che dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

Sono, in particolare, soggetti alla convenzione:

<b>a)</b>	<b>la cessione di aree</b> anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori
<b>b)</b>	<b>la realizzazione di opere di urbanizzazione</b> fermo restando quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g), del DLgs.163/2006.
<b>c)</b>	<b>le caratteristiche morfologiche degli interventi</b>
<b>d)</b>	<b>la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale</b>

**Nota:** la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

<b>ALTRE DISPOSIZIONI IN SINTESI</b>	
<b>FONDO PER LA PATRIMONIALIZZAZIONE DELLE IMPRESE</b> (art. 15)	E' confermata l'istituzione di un <b>Fondo privato di servizio per il rilancio delle imprese industriali italiane con almeno 150 addetti</b> , caratterizzate da equilibrio economico operativo, ma con necessità di adeguata patrimonializzazione.
<b>CREDITO – LAVORATORI di AZIENDE CONFISCATE</b> (art. 15-bis)	<b>In sede di conversione è stata introdotta una norma diretta a favorire l'accesso ai finanziamenti</b> di cui alla L. n.49/1985, <b>da parte delle cooperative di lavoratori provenienti da aziende confiscate.</b>
<b>TRIBUTI LOCALI – INTERVENTI REALIZZATI DA PRIVATI</b> (art. 24)	A fronte di <b>interventi realizzati da cittadini</b> , singoli ed associati - quali ad esempio la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade - <b>i Comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi locali, purché di durata temporanea.</b>
<b>MADE IN ITALY E INVESTIMENTI</b> (art. 30)	Con apposito DM del Mise sarà varato un Piano per la promozione straordinaria del Made in Italy e l'attrazione degli investimenti in Italia.

**Studio Dott. Begni & Associati**