**Roma, 01-09-2014**

**Al via il nuovo pacchetto riforme**

Il CdM di venerdì 29 agosto 2014 annuncia novità in materia di locazioni, grandi opere, appalti e riproposizione dell’eco-bonus e del bonus da 80 euro.

Dal **pacchetto di riforme del Governo Renzi,** arrivato dal Consiglio dei ministri di venerdì 29 agosto 2014, scompaiono le linee guida sulla scuola, depennate dall’ordine del giorno per non congestionare un programma già troppo denso, che include la **riforma della giustizia sia civile che penale, il nuovo codice degli appalti e il pacchetto Sblocca-Italia.**
Nello stesso giorno in cui l'Istat rende ufficiali i dati circa l’ingresso dell’Italia nella fase di deflazione, viene conferma la stagnazione con un Pil bloccato tra il meno o più "0 virgola" con un tasso di disoccupazione pari al 12,6%.
Il presidente del Consiglio Matteo Renzi risponde ai dati statistici, annunciando il nuovo timing del Consiglio dei ministri che passo dopo passo porterà alla rinascita italiana, senza alcun sforamento dai parametri europei, a partire dal vincolo del 3%.
E’ con questa programmazione, che il premier si presenterà a Bruxelles per il confronto con i partner europei. Renzi anticipa che il 6 ottobre 2014 l’Ue tornerà a riunirsi per un vertice sulla crescita.

**Lo sblocca- Italia**- Nelle slide proiettate durante il discorso del Presidente Renzi vengono elencati i contenuti dei provvedimenti appena approvati, a partire dallo sblocca-Italia.
Il premier spiega che ci sono 3,8 miliardi per opere cantierabili a strettissimo giro, un volano per gli investimenti, proprio la voce che sta subendo (più dei consumi) il peso di questa crisi senza fine e che pesa maggiormente sul dato occupazionale.
Nessun timore sulle coperture perché avrà un impatto netto sulla finanza pubblica pari a zero, ma allo stesso tempo consentirà di liberare opere per 10 miliardi di euro.
Il premier cita come esempio la Napoli-Bari e la Palermo-Messina che partiranno anziché nel 2017 nel 2015.
Grande enfasi anche sul nuovo codice degli appalti, una rivoluzione, perché riscrive le regole semplificandole e rendendole omogenee a quelle europee«senza gli appesantimenti italiani.
Renzi conferma anche la riproposizione degli eco-bonus e degli 80 euro.

**Bonus “buy to rent**” : **acquisto destinato alle locazioni -** Con lo sblocca Italia, arriva anche il nuovo sconto fiscale del 20% sull'acquisto di immobili, che diventerà una deduzione di 60.000 euro al massimo in otto anni (7.500 euro all'anno), che dovrebbe incentivare gli investimenti immobiliari.
Il vero problema è che quell’immobile, da acquistare direttamente dal costruttore (impresa di costruzione o ristrutturazione o di compra-vendita), dovrà poi essere locata per almeno otto anni a canone concordato.
Coloro che acquisteranno con il bonus del 20% saranno, dunque, obbligati a locare in base al meccanismo della L. 431/98 o con canoni da housing sociale (DPR 380/2001 e L. 350/2003).
Le condizioni per la concessione dell'agevolazione sono le seguenti:
- l'acquirente deve essere persona fisica, cooperativa edilizia oppure Onlus e non deve essere parente di primo grado (quindi il limite è solo tra genitori e figli) del futuro inquilino;
- la classe energetica degli immobili deve essere del tipo A o B;
- la categoria catastale deve essere necessariamente A (abitazioni) esclusi gli A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili);
- il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due immobili) è di 300.000 euro.
Qualora manchino tali requisiti, scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus, anche se non è ben chiaro cosa debba accadere quando questo si verifica indipendentemente dalla volontà del locatore e, soprattutto, quando la locazione riprende dopo un periodo. Si attende l’emanazione di un Dm attuativo che dirima ogni dubbio in merito.
Che tale norma sia definibile un’agevolazione, in grado di far ripartire il settore immobiliare, è alquanto azzardato.
Altra norma sulle **locazioni riguarda quelli non abitativi**: sarà derogabile la vecchia L. 392/78, purché il canone annuo superi i 100.000 euro (250.000 se alberghi).
Affitto con riscatto Ma nel Dl non ci si ferma qui: si rivitalizza anche il vecchio affitto con riscatto (con trascrizione), con obbligo del concedente, se inadempiente, di rendere tutti i canoni (maggiorati di interessi) incassati sino a quel momento.
Se invece a essere inadempiente è l'inquilino, perde i canoni versati.
Il limite per i canoni in ritardo è determinato dalle parti, ma non può essere inferiore al 5% del loro numero. Quindi, per esempio, con 100 rate mensili se ne possono saltare cinque al massimo, poi l'accordo salta. Ma nel contratto può essere previsto un trattamento più generoso.

**Rottamazione energetica**- Altro bonus è riservato a coloro (privati) che rottamano immobili a bassa prestazione energetica (sempre con esclusione di quelli classificati catastalmente in A1, A8 o A9): le imposte di trasferimento si applicheranno in misura fissa, quindi, attualmente, in 600 euro totali.
Gli immobili (che devono essere abitativi) vanno ceduti a società che abbiano come attività esclusiva o prevalente la costruzione, il ricupero e la rivendita di beni immobili.
Queste dovranno dichiarare nell'atto di acquisto che intendono rivendere l'immobile entro cinque anni dopo aver effettuato interventi di restauro-risanamento conservativo o di ristrutturazione conseguendo la certificazione energetica in classe A o B.
Se poi i lavori sono stati eseguiti su singole unità immobiliari, in luogo della certificazione è sufficiente che la certificazione energetica attesti un miglioramento del fabbisogno di energia primaria pari almeno al 50% rispetto a prima.
Il beneficio fiscale (che è vantaggio dell'acquirente) scatta anche in caso di permuta.

**Semplificazioni edilizie**- Una serie di semplificazioni sono previste per l'attività edilizia, a partire dal regolamento edilizio unico per tutti i Comuni e dal rafforzamento della Scia.
Vengono equiparate alla manutenzione straordinaria (quindi basterà la Scia al posto del permesso di costruire), il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, con aumento delle unità o variazione del carico urbanistico.
In ogni caso non sarà dovuto il contributo di costruzione per accorpamento e frazionamenti e verrà ridotto del 20% per ristrutturazioni e recuperi di immobili in dismissione.
Lo sportello unico dell'edilizia rilascerà l'attestazione della formazione del silenzio-assenso sul permesso di costruire. E le relative varianti saranno realizzabili con semplice Dia purché non difformi agli strumenti urbanistici e ai vincoli.