

CANTIERI NORMATIVI

Mattoni «instabili»

di **Mauro Meazza**

La casa, per definizione, è un immobile e ha l'ambizione di durare a lungo. Le norme che la riguardano, invece, sono mobilissime e hanno per lo più vita breve. E, soprattutto, nel loro stratificarsi e mutare, raramente danno l'impressione di seguire un percorso coerente. Tanto da far sorgere un dubbio: qual è realmente - se esiste - la strategia italiana in materia di immobili? Le leggi agevolano oppure scoraggiano la costruzione, l'acquisto, la manutenzione, la vendita degli immobili?

Partiamo dalle ultime novità: il Governo, segnaliamo oggi, lavora a un nuovo decreto casa che dovrà intervenire - a quel che ne sappiamo - sull'edilizia popolare e sugli affitti. Ambiti sicuramente meritevoli di correzioni urgenti, che però allungano ancora la lista di (almeno) due anni passati burrascosamente.

La tassazione sulle locazioni, tanto per dire, è stata appena rivista con un ribasso della «cedolare affitti», che ha ridotto la percentuale di prelievo per cercare di aumentare la platea (finora ridotta) dei suoi estimatori. Gli interventi per agevolare ristrutturazioni e manutenzioni hanno percentuali variabili dal 36% al 65%, a seconda dell'oggetto dell'intervento, del periodo in cui viene effettuato il pagamento dei lavori, del materiale impiegato. E negli ultimi due anni queste percentuali sono state ritoccate, prorogate, alzate e abbassate con fantasia paragonabile a quella di uno stilista. Mentre le Regioni vanno avanti con intento consono ma in ordine sparso sui piani casa.

Continua ▶ pagina 3

Mauro Meazza

Le tasse, le leggi e i mattoni instabili

▶ Continua da pagina 1

Cinque Regioni, tra le 11 dove scadevano le normative sugli ampliamenti, hanno deciso di prorogare il termine mentre per le altre l'orizzonte è già a tutto il 2014. E sui piani casa regionali si avanza così, per proroghe, già dal 2009.

Dell'Imu preferiremmo non dire, perché sicuramente detiene un record: tra il 2012 e il 2013, non è mai riuscita a mantenere le stesse regole tra un versamento e il successivo. Due scadenze o tre scadenze, sulla prima casa e poi non più, con aliquota statale aggiunta oppure solo con quota comunale (con percentuale a sorpresa, da decifrare sui siti dei Comuni a ridosso del termine di pagamento). Per le prime case, ora, dovrebbe finalmente uscire di scena (si attende - senza ironia - una modifica normativa). Ma per chi continua a pagare, già la legge di stabilità prepara regole rinnovate. E chi esce dall'Imu troverà il «Trise», combinazione tutta da scoprire di prelievi su rifiuti e servizi, con rincari quasi certi.

Anche fuori dal territorio fiscale si trovano esempi di irrequietezza regolamentare. È arrivato l'Ace, inteso come attestato di certificazione energetica, con nuovi obblighi fin dagli annunci di vendita o affitto, oltre che nei contratti. Ma già c'è l'«Ape» (attestato di prestazione energetica) che ha sostituito l'«Ace» dopo 18 mesi.

Tanto affaticarsi non sembra aver sortito grandi effetti, anzi: nel primo semestre 2013 le compravendite nel residenziale sono state la metà di quelle del 2004 (200mila contro quasi 400mila). Non è tutta colpa della crisi: nel 2012

lo stesso dato era in calo del 25% rispetto al 2011, e quest'anno c'è stato un nuovo ribasso del 9%. E gli abbonati al «Quotidiano della Casa» e i lettori di «Casa24» conoscono bene la condizione difficile dell'edilizia tutta.

Ma da ultimo sappiate che, qualunque scenario immaginate per il 2014, le cose sono comunque destinate a cambiare con la riforma del Catasto. Da anni in rampa di lancio, ora attende la delega per la riforma fiscale. Oppure sta solo aspettando, per un debutto sereno, un trimestre di quiete.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

