

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

# 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 delinea-

## DISCO ROSSO

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

no 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 Uncsaal (serramenti in metallo), Pietro Gimelli, «è intervenire già con il Dpef di giugno e prorogare il bonus per qualche anno, per dare anche alle famiglie 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 subito "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 si-

stema 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.

di RIPRODUZIONE FINI FATA