



CANOVA CLUB
ROMA

2 ALLEGATI

L'ALMANACCO di CANOVALANDIA (Canova Club e dintorni)

a cura di Federico Farinelli

www.canova.club

In grassetto il tema degli argomenti per saltarli se non di Vostro gradimento.

A: Eventi **B:** Attività ancillari **C:** tutto il resto

Per ulteriori informazioni: canovaroma@canova.club, tel. **06.3207527** o **366.8925090**

Sito web storico: www.canovaclub.org

Per **Canovalandia Onlus** visita il sito: www.canovalandiaonlus.it

Per il **Premio R.O.S.A.** visita il sito: www.premiorosa.org

A 1 - Canova Club Roma – Modulo di prenotazione Cenacolo di lunedì 28 novembre 2016

Prenotazione Serata del 28 novembre 2016

Costo della serata € 65,00 per i Non Soci - Soci in quota

La prenotazione (fino a capienza) deve pervenire **entro e non oltre giovedì 24 novembre p.v.** e va effettuata **via e-mail (eventi@canova.club)** e deve contenere le seguenti indicazioni:

La Signora/Il Signor.....

contattabile al n° telefonico e/o e-mail.....

Socio Sostenitore (della Solidarietà) Frequentatore presentato dal Socio.....

Da solo Con i seguenti nominativi **di cui risponde in caso di assenza:**

nome.....cognome.....

nome.....cognome.....

nome.....cognome.....

nome.....cognome.....

nome.....cognome.....

A 2 – Canova Club Milano – lunedì 21 novembre p.v. – Referendum Costituzionale.

Schieramento del SI - Visione Tecnico-Costituzionale: **GIULIO ENEA VIGEVANI**, Prof. Ordinario di Diritto Costituzionale presso l'Università degli Studi di Milano-Bicocca

Visione Politica: **MATTEO COLANINNO**, Partito Democratico; **MAURIZIO LUPI**, Nuovo Centrodestra

Schieramento del NO - Visione Tecnico-Costituzionale: **VALERIO ONIDA**, Prof. Ordinario di Diritto Costituzionale presso l'Università degli Studi di Milano e Presidente Emerito della Corte Costituzionale

Visione Politica: **MARIASTELLA GELMINI**, Forza Italia; **STEFANO PARISI**, candidato alla leadership del Centrodestra

Location: **Westin Palace Hotel – Piazza della Repubblica, 20 – Milano - Check in-Aperitivo dalle 18:30 – Inizio serata ore 19:30 CCC (Chi C'è C'è) con cena a seguire. (Serata in quota per i Soci; "no cena" solo per i Soci)**

Adesioni via mail a segreteria@canovaclubmilano.it. Grazie.

B 1 - Premio R.O.S.A. Canova Club – Ricerca Candidate

Care Amiche e cari Amici, siamo alla ricerca di donne da candidare per la XIII edizione del Premio R.O.S.A. a donne di successo per Risultati Ottenuti Senza Aiuti. Se qualcuno di Voi, come negli scorsi anni, ha da segnalare qualche nome con gli skills R.O.S.A., può farlo comunicando il nominativo (possibilmente accompagnato da indirizzo mail e/o numero telefonico) alla Segreteria del Canova Club Roma

canovaroma@canova.club o direttamente a me al seguente indirizzo mail: carlottagaudioso@libero.it.
Grazie per la collaborazione. **Carlotta Gaudioso**.

C 1 - Norme Comportamentali in caso di sisma – dal Socio Paolo Crisafi

Cari Amici, d' intese con il Socio PAOLO CRISAFI, DG Assoimmobiliare, per dare maggiore consapevolezza e conoscenza a tutti i Soci ed Amici del Canova si è pensato di riassumere: 1) le norme comportamentali per cittadini in caso di sisma; 2) l'escursus di quanto fatto fino ad ora dagli esperti pubblici e privati a seguito del sisma del 24 agosto e dei successivi sino al 30 ottobre 2016 unitamente alle possibili proposte che potrebbero essere recepite nel C dei M del 31.10.2016 e/o in emanandi provvedimenti per la messa in sicurezza della popolazione e degli immobili. Tutti i dettagli in allegato.

C 2 - Tempo Libero - il Cenacolo dei Viaggiatori – Proposte per Capodanno

Il nostro inesauribile (nelle proposte) Tesoriere **Pippo Ibrido** ci offre per il prossimo Capodanno tre interessanti offerte di viaggio:

1) **CAPODANNO IN ARGENTINA**, dal 29 Dicembre 2016 al 12 Gennaio 2017.

2) **CAPODANNO A MALTA** dal 31 Dicembre 2016 al 4 Gennaio 2017

3) **CAPODANNO A PARMA E PIACENZA** dal 29 Dicembre 2016 al 2 Gennaio 2017

Per chi prenoterà entro il 15 novembre, il "Cenacolo" regalerà la polizza assicurativa! Non lasciatevi sfuggire questa occasione. Info dettagliate e prenotazioni allo 0644234698 o via mail a: info@ilcenacolodeiviaggiatori.it. **Citando Canova Club**.

ALLEGATI

SINTESI

NORME PER LA PREVENZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMMOBILI IN CHIAVE ANTISISMICA E IDROGEOLOGICO E PER SALVAGUARDARE LA POPOLAZIONE

Working paper 24 ottobre 2016 mattina

INDICE

Legenda

misure con esigenza di copertura ma con impatti positivi per la ripresa (in colore rosso) pag.1-3,
con indicazione dei **benefici** delle proposte normative (in colore verde)

misure a costo zero pag. 4- 5
con indicazione dei **benefici** delle proposte normative (in colore verde)

Conclusioni e estensori (pag. 6-7))

- Obbligatorietà dell'assicurazione per la copertura dell'evento terremoto e detraibilità dei premi assicurativi

La proposta riconosce alle persone fisiche e giuridiche una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 65% dei premi per assicurazioni aventi per oggetto i danni causati a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, in conseguenza di terremoto intendendosi per tale un sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene. Inoltre, per gli stessi soggetti diventa obbligatoria l'assicurazione per la tutela dal rischio sismico.

I benefici che si possono trarre: la proposta rende obbligatoria l'assicurazione per la tutela dal rischio sismico con riguardo a fabbricati destinati a uso abitativo o ad attività produttive, riconoscendo alle persone fisiche e giuridiche una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 65% dei premi per assicurazioni.

(necessita copertura finanziaria)

- Incremento della detrazione fiscale (percentuale e rateazione) per interventi di adeguamento alla normativa antisismica

La proposta normativa prevede, in relazione al superiore interesse della tutela della pubblica incolumità, che per le spese sostenute per gli interventi di adeguamento antisismico relativi alla messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio e alla realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad uso residenziale (non solo abitazione principale), spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 75%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 200.000 euro per unità immobiliare.

I benefici che si possono trarre: favorire gli interventi di adeguamento antisismico su costruzioni destinate a uso di civile abitazione, con incremento della percentuale di detrazione e riduzione del periodo di rateazione del credito fiscale (dimezzato da 10 a 5 anni).

(necessita copertura finanziaria)

-Previsione “a regime” della cessione della detrazione per le spese di interventi antisismici per i soggetti “no tax area”

La proposta prevede - in analogia a quanto previsto nella disposizione di favore contenuta nell'articolo 14, comma 2-ter, del D.L. n. 63/2013, introdotta dall'articolo 1, comma 74, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, per effetto della quale i soggetti che si trovano nella cosiddetta “no tax area”, per i quali non è dovuta l'IRPEF, possono cedere, ai fornitori che hanno realizzato interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di edifici, il credito corrispondente alla detrazione del 65% per le spese relative ai predetti interventi - la previsione “a regime” di siffatto favor fiscale e la doverosa estensione per interventi di adeguamento antisismico (qui la detrazione è pari al 75%). Inoltre, al fine di favorire la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese di adeguamento antisismico e di riqualificazione energetica di parti condominiali, la proposta prevede che la detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo, anziché in 10 quote.

I benefici che si possono trarre: favorire per i soggetti che si trovano nella cosiddetta “no tax area”, per i quali non è dovuta l'IRPEF, gli interventi di adeguamento antisismico e di bonifica amianto, nonché di riqualificazione energetica, prevedendo “a regime” siffatto favor fiscale della cessione del credito corrispondente alla detrazione del 65%, in scadenza al 31 dicembre 2016 per tale ultima tipologia di interventi.

(necessita copertura finanziaria)

-Aliquota IVA ridotta al 5% per interventi di messa in sicurezza statica e bonifica amianto degli edifici residenziali

Ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità si prevede che gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di rimozione dell'amianto realizzati su fabbricati abitativi sono soggetti all'aliquota IVA ridotta al 5 per cento, in coerenza con la disciplina comunitaria in materia di IVA.

I benefici che si possono trarre: la proposta introduce l'aliquota IVA ridotta al 5 per cento con specifico riguardo agli interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di bonifica dell'amianto realizzati su fabbricati abitativi, con lo scopo di stimolare l'effettuazione di detti interventi di rilevanza sociale stante l'interesse protetto dalla norma (sicurezza delle strutture residenziali e incolumità pubblica).

(necessita copertura finanziaria)

F6 Misure per l'incentivazione degli investimenti in immobili residenziali oggetto di interventi di adeguamento antisismico

La proposta normativa prevede, a protezione dell'integrità fisica dei cittadini, che per gli atti traslativi a titolo oneroso a favore di soggetti che svolgono attività di impresa, ovvero di fondi di investimento alternativi immobiliari, aventi ad oggetto unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, sui quali realizzare interventi di adeguamento antisismico relativi alla messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro cinque anni dalla data di ultimazione dell'intervento.

Per l'acquisto dei predetti immobili in quanto oggetto dei citati predetti interventi di ristrutturazione edilizia, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 30 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime. La deduzione è ripartita in sei quote annali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula dell'atto di trasferimento e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

I benefici che si possono trarre: favorire gli interventi di adeguamento antisismico aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità.

(necessita copertura finanziaria)

- Obbligatorietà dell'assicurazione per la copertura da eventi di dissesto idrogeologico e detraibilità dei premi assicurativi

La proposta riconosce alle persone fisiche e giuridiche una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 65% dei premi per assicurazioni aventi per oggetto i danni causati a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive ricadenti in aree soggette a rischio idrogeologico. Inoltre, per gli stessi soggetti diventa obbligatoria l'assicurazione per la tutela dal rischio idrogeologico.

I benefici che si possono trarre: la proposta rende obbligatoria l'assicurazione per la tutela da rischio idrogeologico con riguardo a fabbricati destinati a uso abitativo o ad attività produttive, riconoscendo alle persone fisiche e giuridiche una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 65% dei premi per assicurazioni.

(necessita copertura finanziaria)

- Incremento della detrazione fiscale (percentuale e rateazione) per interventi di adeguamento idrogeologico

La proposta normativa prevede, in relazione al superiore interesse della tutela della pubblica incolumità, che per le spese sostenute per gli interventi di adeguamento idrogeologico riferite a costruzioni adibite ad uso residenziale (non solo abitazione principale), spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 75%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 200.000 euro per unità immobiliare.

I benefici che si possono trarre: favorire gli interventi di adeguamento idrogeologico su costruzioni destinate a uso di civile abitazione, con incremento della percentuale di detrazione e riduzione del periodo di rateazione del credito fiscale (dimezzato da 10 a 5 anni).

(necessita copertura finanziaria)

- Aliquota IVA ridotta al 5% per interventi su edifici residenziali siti in aree soggette a rischio idrogeologico

Al fine di limitare i rischi e i danni derivanti da dissesto idrogeologico la proposta prevede che gli interventi edilizi su edifici residenziali sono soggetti all'aliquota IVA ridotta al 5 per cento, in coerenza con la disciplina comunitaria in materia di IVA.

I benefici che si possono trarre: la proposta introduce l'aliquota IVA ridotta al 5 per cento con specifico riguardo agli interventi su edifici residenziali al fine di limitare i rischi e danni derivanti da dissesto idrogeologico, con lo scopo di stimolare l'effettuazione di detti interventi di rilevanza sociale stante l'interesse protetto dalla norma (sicurezza delle strutture residenziali e incolumità pubblica).

(necessita copertura finanziaria)

- Potenziamento delle attività delle ARPA territoriali attraverso un processo di sussidiarietà per talune fasi tecniche, al fine di una riduzione dei tempi di istruttoria delle pratiche di bonifica

I benefici che si possono trarre: garantire tempi certi per la realizzazione degli interventi di bonifica, messa in sicurezza permanente e di messa in sicurezza operativa, attraverso il ricorso a albi sussidiari di soggetti professionali o società di laboratori accreditati. La sussidiarietà in questo caso permette di alleggerire i carichi di alcune attività tecniche oggi svolte dalle Agenzie Regionali per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) territorialmente competenti, risolvendo un problema di tempi di risposta al privato senza potenziamento pubblico delle strutture. Questo consentirebbe per gli interventi di bonifica - sempre crescenti in relazione allo spostamento dell'attività immobiliare verso il recupero di aree già antropizzate - che i proponenti possano avvalersi dei soggetti professionali e laboratori d'analisi accreditati e iscritti a detti Albi secondo i criteri stabiliti dal pubblico e controllati dal pubblico.

Si verrebbe così ad attivare un sistema privato accreditato che supporta i picchi di domanda, mantenendo comunque in capo alle ARPA tutte le funzioni di controllo e autorizzative. Il privato potrà optare per il servizio pubblico o per quello privato pagando le spese necessarie.

L'iniziativa potrebbe risolvere il problema della carenza di organico e della dimensione dei laboratori pubblici dell'ARPA spostando attività su strutture sussidiarie.

Velocizzare le fasi tecnico-amministrative previste dalle procedure di bonifica è uno dei punti strategici per accelerare il processo di ripresa degli investimenti, e, in particolare, di quelli che hanno ad oggetto la rigenerazione del territorio e la riqualificazione ambientale.

E' una modalità già positivamente e storicamente sperimentata in altri ambiti come la sanità, con il vantaggio che l'uso di soggetti accreditati per queste attività non genera nessun bisogno di sostegno economico pubblico perché gli operatori privati già ora pagano i costi delle analisi durante l'istruttoria della bonifica.

- Semplificazione delle procedure di rilascio del certificato di avvenuta bonifica del suolo

I benefici che si possono trarre: riduzione dei tempi per il rilascio del certificato di avvenuta bonifica e conseguentemente di avvio dei lavori. Si tratta di estendere alle bonifiche ordinarie di cui all'articolo 242 del D. Lgs. 152/2006, contenente il Testo unico dell'ambiente, la procedure di bonifica semplificata ex articolo 242-bis del D. Lgs. n. 152/2006, che ha dimostrato una efficacia nella riduzione dei tempi delle procedure. La norma non comporta oneri a carico dello Stato, ma potrebbe consentire di eliminare un passaggio burocratico formale rimasto in capo alle province.

-Nullità degli atti comportanti l'alienazione di immobili esistenti non conformi alla normativa antisismica

La proposta prevede che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali relativi ad edifici, o loro parti, già esistenti e ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, sono nulli e non possono essere stipulati qualora non contengano la dichiarazione resa in atti dall'alienante della conformità degli immobili alla normativa antisismica vigente alla data del trasferimento. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità, rilasciata da un tecnico abilitato a effettuare verifiche statiche, alla normativa in materia di idoneità statica di parti strutturali di edifici tenendo conto della sismicità della zona. Il notaio sorveglia, nella stipula degli atti, sul rispetto dei predetti obblighi. Si prevede un periodo di grazia prima dell'applicazione "a regime" della norma: (i) 5 anni per gli immobili a destinazione abitativa, ricettiva e alberghiera di ogni specie, e per quelli di pertinenza di soggetti pubblici; (ii) sette anni negli altri casi.

I benefici che si possono trarre: la proposta, indice di civiltà giuridica, contribuisce a promuovere interventi di adeguamento antisismico sugli immobili incidendo sulla commerciabilità dei beni ove non compatibili con le prescrizioni delle norme tecniche tenuto conto della zona sismica. La leva civilistica è qui diretta a proteggere il superiore interesse alla sicurezza degli immobili e alla pubblica incolumità, sancendo la non circolazione dei beni quando questi non siano stati conformati alle prescrizioni tecniche di natura antisismica vigenti alla data del trasferimento.

- **Tema trasversale all'immobiliare : gli standard e le buone pratiche internazionali globali da applicare sul territorio e in particolare relativamente ai Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e periti indipendenti per immobili a garanzia dei crediti**

Sarebbe opportuno indicare espressamente nel decreto legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che recepisce nel nostro ordinamento la direttiva 2014/17/UE (*Mortgage Credit Directive* - MCD) sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, la circostanza che il perito - persona fisica o giuridica qualificata - abbia ad offrire adeguate garanzie di professionalità nelle prestazioni estimative su immobili, tenuto conto di *standard* valutativi di carattere internazionale globale e delle *best practice* applicate dalla parte più avanzata dell'industria immobiliare, da assumere come applicabili anche da parte di soggetti istituzionali che esercitano, per finalità statutarie, anche attività estimative immobiliari. Si rammenta che il citato decreto legislativo introduce l'articolo 120-*quinquiesdecies* nel Testo unico bancario (TUB), per effetto del quale si disciplina i casi in cui il consumatore è in ritardo nei pagamenti delle rate di rimborso del credito e si procede pertanto all'avvio di procedure esecutive.

I benefici che si possono trarre: garantisce la professionalità dei periti e la trasparenza delle valutazioni.

Conclusioni ed Estensori del documento

Il documento è frutto di un estratto di articolato lavoro svolto - alla luce delle interlocuzioni tra la PA (il Governo, i Ministeri, il Parlamento le Istituzioni e Agenzie fiscali, di vigilanza e tecniche nazionali e locali) e l'Industria Immobiliare - per individuare norme sempre più chiare ed efficaci per i cittadini, gli operatori, gli investitori nazionali ed internazionali in materia di:

- *Riqualificazione del territorio*
- *Miglioramento operatività strumenti finanziari immobiliari*
- *Valorizzazione e dismissione immobili pubblici*
- *Misure di stimolo al Settore turistico alberghiero e social housing*
- *Semplificazione trasparenza e certezza degli investimenti sia dal punto di vista edilizio urbanistico che dal punto di vista fiscale*
- *Parità di trattamento tra gli operatori nazionali e internazionali, nel rispetto della normativa antiriciclaggio, con norme rivolte a investitori esteri residenti in paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni, e previsioni di applicazione di aliquote convenzionali*

In particolare il presente documento tratta gli interventi di adeguamento/prevenzione antisismica e/o alluvioni – eventi atmosferici/ambientali e la salvaguardia della popolazione.

Vi sono state interlocuzioni e/o sono in corso attività di indirizzo e/o elaborazione in particolare alla luce degli spunti/indicazioni offerti durante incontri diretti e/o durante tavoli istituzionali e/o seminari, tra cui:

-Il coordinamento da parte del Vice Ministro Calenda (ora Ministro) di alcuni esperti pubblici e privati (tra cui si segnala Stefano Scalera, Fabrizio Pagani, Andrea Napoletano, Aldo Mazzocco, Antonella Manzione, Paolo Crisafi,) poi allargatosi ad altri esponenti di Governo (Vice Ministro Nencini, Sott. Gioacchino Alfano in particolare) e/o a tecnici della task force finanza per la crescita e a ulteriori : Simone Tani, Marco Simoni, Antonella Manzione Roberto Reggi, Luca Andreoli;

-l'incontro del 6 settembre 2016 a Palazzo Chigi con il premier Matteo Renzi, il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Claudio De Vincenzi, il sg Paolo Aquilanti e il vsg Luigi Fiorentino, oltre che con il Rettore al Politecnico di Milano Giovanni Azzone con rappresentatività di Assoimmobiliare per questa e future riunioni tramite una delegazione composta da uno o più dei seguenti nominativi: Mirko Annibali, Paolo Crisafi e Aldo Mazzocco (nel caso supportati da altri esperti);

-i confronti istituzionali diretti e/o a margine del Re Meeting di ottobre 2016 cui sono stati presenti con saluti e/o interventi : il Ministro per Gli Affari Regionali e le Autonomie Enrico Costa, il Sottosegretario alla Presidenza del Consiglio dei Ministri Sandro Gozi, il Vice Ministro MIT Carlo Nencini, il Sottosegretario alla Difesa Gioacchino Alfano, il Sottosegretario ai Beni Culturali Dorina Bianchi, il Sottosegretario al Lavoro Massimo Cassano, il Sottosegretario alla Giustizia Federica Chiavaroli, il Segretario di Presidenza del Senato Angelica Saggese, il Presidente della Commissione Senato sugli Infortuni sul Lavoro Camilla Fabbri, il Rettore del Politecnico di Milano Giovanni Azzone, il Presidente FPC - Sistema Anci Alessandro Cattaneo, il Direttore del Mipim Fiera Internazionale dell'Immobiliare Filippo Rean

- i tavoli tematici: sui Servizi e gli Sviluppi: Marco Gasparri – Direzione Sourcing Servizi e Utility Consip; Francesco Giacobone - Responsabile dello sviluppo di piani strategici MIT; Lorenza Morello – Presidente APM e esperto Osservatorio Parlamentare Mercato Immobiliare; Andrea Migliore – Delegazione Servizi Assoimmobiliare/ Re Inventi; sulla Finanza Immobiliare: Mirko Annibali – Presidente Comitato Normativo Finanza Immobiliare Assoimmobiliare; Giovanni Benucci – Delegazione SGR Assoimmobiliare/ Fabbrica; Filippo Macaluso - Responsabile dell'Ufficio Vigilanza SGR e OICR – CONSOB; Luca Zucchelli – Responsabile Servizio Supervisione Intermediari Finanziari/ Divisione SGR – Bdl; Claudio Albertini – Delegazione Quotate /Retail - Assoimmobiliare/Igd; sui Dati e sulle Valutazioni Immobiliari Gianni Guerrieri – Direttore Osservatorio Immobiliare/Agenzia Entrate; Roberto Busso – Delegazione Valutazioni Assoimmobiliare / Gabetti; Piercarlo Rolando e Nicola Arcaini - Presidente Valutazioni per il Credito e Presidente Commissione Tecnica per le Valutazione sul credito

*- gli incontri con ulteriori Membri del Governo (Ministro le Riforme Costituzionali e i Rapporti con il Parlamento **Maria Elena Boschi**, Ministro dell'Ambiente **Gianluca Galletti**, Ministro Salute **Beatrice Lorenzin**, Ministro delle Politiche Agricole con delega a Expo 2015 **Maurizio Martina**, Vice Ministro MEF **Enrico Zanetti**, Sottosegretario Mef Sen. **Pierpaolo Baretta**, Sottosegretario Mef **Paola De Micheli** dal Sottosegretario alla semplificazione e alla pubblica amministrazione **Angelo Rughetti**);*

gli incontri con esponenti delle opposizioni e dai Parlamentari promotori di iniziative per il RE Sen. Antonio Tomassini, Sen. Maria Spilabotte, Sen. Angelica Saggese, Sen. Bruno Mancuso, Sen. Camilla Fabbri, dai Componenti dell'Osservatorio parlamentare sul mercato immobiliare presieduto dal Sen. Vincenzo Gibiino, oltre che dagli esponenti dei partiti di Governo e di Opposizione sia in sede nazionale, sia in sede locale;

- sulla base delle idee e dei documenti prodotti da Assoimmobiliare fondata dalle Società rappresentate dai Consiglieri d'Onore: Davide Albertini Petroni, Daniel Buaron, Giovanni Camerani, Massimo Caputi, Luciano Caruso, Paolo Crisafi, Cesare Ferrero (Past President), Elio Gabetti, Aldo Mazzocco, Nicola Migliore (Past President), Giovanni Nassi, Carlo A. Puri Negri, Francesco Rossi, Gualtiero Tamburini (Past President), presieduta da Aldo Mazzocco, dai Vice Presidenti Massimo Caputi, Cesare Ferrero ed Emanuela Recchi e dai Consiglieri Delegati Matteo Cabassi, Emanuele Caniggia, Luciano Manfredi, Silvia M. Rovere e Pierluigi Toti, con il supporto del dg Paolo Crisafi, della Governance, delle Delegazioni/Comitati/Tavoli Associativi e, in particolare per le tematiche legali e tributarie, dall'Avv. Mirko Annibali.

- dai tecnici interni e/o con cui si sono svolte delle interlocuzioni istituzionali: Alberto Agazzi, Claudio Albertini, Francesco Angelini, Ofer Arbib, Francesco Assegnati, Vittorio Ardizzone, Alessandro Balp, Fabio Bandirali, Daniela Becchini, Guido Belardi, Giovanni M. Benucci, Roberto Brustia, Umberto Borzi, Guido Carpani, Manfredi Catella, Stefano Cervone, Carmine Cesarano, Gilberto Coffari, Andrea Cornetti, Leo Civelli, Riccardo Delli Santi, Gianni Di Vincenzo, Jessica Faraoni, Roberto Fraticelli, Tania Garuti, Paolo Gencarelli, Luca Giacomelli, Andrea Giannantonio, Ivano Ilardo, Guido Inzaghi, Andrea Longo, Valter Mainetti, Bruno Mangiatordi, Andrea Marani, Giuseppe Marchese, Pierre Marin, Maurizio Massanelli, Nicola Martinelli, Pierpaolo Mazzarella, Francesco Medri, Marzia Morena, Lorenza Morello, Vittorio Moscatelli, Roberto Munno, Antonio Nastri, Anna Pasquali, Giovanni M. Paviera, Davide Albertini Petroni, Marco Plazzotta, Paola Ricciardi, Piercarlo Rolando, Antonio Sanchez Fraga, Stefano Sanguinetti, Susi Santarelli, Gianluca Santi, Massimo Santucci, Riccardo Serrini, Nicola Serravalle, Isabella Bruno Tolomei, Claudio Vernuccio, Stefano Vittori, Emilio Zannotti.

- dai vari contatti avuti con vertici di Dicasteri, Istituzioni, Agenzie fiscali, Autorità di Vigilanza, Soggetti Pubblici e Locali, Prefetture, Organismi tra cui, in particolare: Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate, CDP, Coni, Consip, Difesa Servizi, INVIMIT, ANCI, Fondazione Patrimonio Comune e Ifel, Unità Anti Sismica, oltre che dei seguenti organismi: ANCE, ABI, AICA, ANIA, CONFINDUSTRIA, FA, FEDERCASA, FEBAF e le relative Associazioni.

Gli esperti Aldo Mazzocco, Paolo Crisafi, Mirko Annibali e Lorenza Morello sono a disposizione per ogni utile chiarimento e/o integrazione relativamente ai temi contenuti nel working paper aggiornato al 23 ottobre 2016.

Sintesi azioni esperti pubblici e privati per i terremoti dal 24.8 2016

Misure immediate per la popolazione e per la ricostruzione ed interventi normativi per la prevenzione e tutela dai rischi di sisma e di dissesto idrogeologico

working paper 4 novembre 2016

INDICE DEI 9 MOMENTI DECISIVI E DELLE PRINCIPALI PROPOSTE NORMATIVE

1) Tavoli di concertazione avviati dal 6 settembre 2016 - Progetto Casa Italia

Il Tavolo di concertazione del 6 settembre scorso, per l'avvio del Progetto Casa Italia da parte del Premier Matteo Renzi, del Sott. Claudio De Vincenzi, del Rettore del Politecnico di Milano Giovanni Azzone (project manager Casa Italia) unitamente agli uffici di Palazzo Chigi diretti dal sg Paolo Aquilanti e' stato ristretto alle principali Associazioni di Settore: Assoimmobiliare, in rappresentanza della Finanza, dei Servizi e dei Valutatori Immobiliari, Anci per i Comuni, Ance per le Costruzioni, Fiaip per gli Intermediari Confedilizia per i Proprietari. Sono stati inoltre invitati i Sindacati, Confindustria e gli Ordini professionali. Coinvolti in successive riunioni nelle rispettive competenze anche Vasco Errani Commissario per la Ricostruzione e Fabrizio Curcio quale capo Dipartimento della Protezione Civile.

Assoimmobiliare, sin dall'inizio ha avviato una serie di consultazioni ed incontri istituzionali, e meeting/tavoli tematici in data 12 ottobre 2016 sempre attivi sui temi del sisma e delle altre calamità naturali oltre che in relazione alle altre tematiche di settore, con consultazioni straordinarie a livello di vertice senza distinzione di giorni feriali o di orari – Presidente Aldo Mazzocco e Dg Paolo Crisafi - con il supporto tecnico, legale e tributario di Mirko Annibali, di Lorenza Morello, di Virginia Reni, di Stefano Sanguinetti e di Emilio Zannotti, avvalendosi dell'esperienza imprenditoriale della Di Vincenzo SpA e della Santarelli SpA.

Principali proposte di perfezionamento normativo in esame (in parte già accolte e/o in valutazione negli emanandi provvedimenti 2016-2017)

I) Nelle zone sismiche: nullità degli atti comportanti l'alienazione di immobili esistenti non conformi alla normativa antisismica II) Obbligatorietà differita dell'assicurazione per la copertura dell'evento sismico e di dissesto idrogeologico e detraibilità dei premi assicurativi (e delle spese istruttorie connesse, quali la perizia tecnica) III) Incremento della detrazione fiscale (fino al 75% e rateazione in periodo infradecennale, fino a 5 anni) per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e di tutela dal rischio idrogeologico IV) Previsione "a regime" della cessione della detrazione per le spese di interventi antisismici per i soggetti "no tax area", e per quelle di riqualificazione energetica degli edifici IV) Aliquota IVA ridotta al 5% per interventi di adeguamento alla normativa antisismica e bonifica dell'amianto V) Misure per l'incentivazione degli investimenti in immobili residenziali oggetto di interventi di adeguamento antisismico

2) Emanazione del decreto legge n. 189 del 17 ottobre 2016 (pubblicato nella Gazz. Uff. 18 ottobre 2016, n. 244) contenente gli interventi per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica nei comuni delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, interessati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016

3) Casa Italia e tavoli/meeting tra Immobiliare e Istituzioni per calamità e politiche immobiliari

A. 30 settembre: firmato il D.P.C.M. (alla registrazione della Corte dei Conti) per l'istituzione e nomina della struttura di missione di Palazzo Chigi per la prevenzione (composto da 17 esperti, guida da Giovanni Azzone) e collaborazione sempre attiva con i vertici ed esperti di **Assoimmobiliare**, oltre che delle altre principali sigle.

B. dal 12 ottobre: incontro "Re Meeting tra Industria Immobiliare e Istituzioni" e istituzionalizzazione delle delegazioni/comitati/tavoli/commissioni/sezioni Assoimmobiliare (*Valutazioni – Valorizzazioni/Urbanistica - Quotate – Sgr - Servizi – Turismo - Retail – Messa in sicurezza investimenti, immobili e popolazione (per calamità naturali) - Economia Reale - Professioni - Sport – Immobili Artistici e Storici*) che avranno attività permanente con la presenza di esperti pubblici e privati per dare contributi concreti sulle politiche immobiliari del Paese aperti agli esponenti governativi, parlamentari, tecnici oltre che alle opposizioni.

C. 24 ottobre 2016: prima riunione operativa del GdL Casa Italia presso la Presidenza del Consiglio.

Presenti i vertici e esperti di **Assoimmobiliare** che hanno confermato le surrichiamate proposte normative rimarcando la necessità di pragmatismo e ottimizzazione dei tempi, anche attraverso il supporto tecnico, legale e tributario di imprenditori, manager, specialisti presenti nei tavoli di lavoro messi a disposizione dell'azione del Governo e del Parlamento dall'Associazione della Finanza, dei Servizi e delle Valutazioni Immobiliari.

4) 24 ottobre 2016: presentazione alla Camera del DDL Legge di Bilancio 2017, che contiene misure in favore degli interventi di antisismici su edifici esistenti

I) detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione antisismica

A norma dell'articolo 2 del DDL Bilancio 2017, che interviene nell'articolo 14 del D. L. 4 giugno 2013 n. 63, è prorogato a tutto il 31 dicembre 2017 la detrazione nella misura del 65%, per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. Inoltre, il medesimo articolo 2 del DDL Bilancio estende fino al 31 dicembre 2021 la detrazione del 65% per interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Inoltre, l'articolo 2 del DDL Bilancio prevede la detrazione nella misura del 70%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. La medesima detrazione - allargata anche agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati - spetta, nella misura del 75%, per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva. Per tali tipologie di interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile.

Le detrazioni di cui all'articolo 14 del D.L. 63/2013, come modificato nello schema di legge di bilancio, sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il DDL Bilancio 2017, inoltre, interviene nell'articolo 16 del citato D.L. n. 63/2013 stabilendo che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50%. La detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Se i predetti interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 75%.

Qualora dalla realizzazione dagli interventi edilizi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a 2 classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80%. Con decreto del MIT da adottarsi entro il 28 febbraio 2017 sono individuate le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni. Se i predetti interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura dell'80%.

A decorrere dal 1° gennaio 2017, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari. A siffatto riguardo, Assoimmobiliare chiede di ripensare tale esclusione sia perché si tratta di crediti certi, liquidi ed esigibili, sia e soprattutto in quanto l'implementazione degli interventi di riqualificazione antisismica con riguardo ad edifici in regime di condominio implica l'esigenza di finanziare (in parte) gli stessi mediante la cessione del credito della stessa specie.

Da ultimo, l'articolo 2 del DDL Bilancio stabilisce che il credito d'imposta di cui all'articolo 10 del decreto legge 31 maggio 2014, n. 83, contenente disposizioni urgenti per riqualificare e migliorare le strutture ricettive turistico-alberghiere e favorire l'imprenditorialità nel settore turistico, è riconosciuto anche per i periodi di imposta 2017, 2018 e 2019 nella misura del 50%, laddove il vigente articolo 10 prevede il 30% delle spese sostenute fino ad un massimo di 200.000 euro. Il credito di imposta è inoltre esteso alle strutture che svolgono attività agrituristica.

5) Il 27 ottobre 2016 il Consiglio dei Ministri ha stanziato 40 milioni per il nuovo terremoto che ha colpito la sera del 26 ottobre Marche e Umbria e ha esteso lo stato di emergenza rispetto al sisma dello scorso 24 agosto

6) Il 29 ottobre presentato il disegno di legge di Previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019 (in esame in Parlamento)

7) Il 30 ottobre intervento del Premier Matteo Renzi a commento delle azioni sul sisma dal 24 agosto sino alle scosse del giorno

8) Il 31 ottobre Consiglio dei Ministri sui temi del sisma e delle calamità naturali e intervento del Premier Matteo Renzi a commento Il Consiglio dei ministri ha quindi assunto una delibera che integra per la seconda volta la dichiarazione di stato d'emergenza del 25 agosto scorso per tener conto degli effetti dell'ultimo sisma e che consente al Capo del Dipartimento della protezione civile di operare con la massima tempestività ed efficacia. La delibera autorizza inoltre uno stanziamento aggiuntivo di 40 milioni di euro, che si sommano alle risorse già stanziato per le stesse aree in occasione dei precedenti terremoti. Il Consiglio dei ministri ha infine convenuto sulla necessità di procedere in tempi molto stretti all'adozione di un nuovo decreto legge finalizzato a rispondere all'eccezionalità della situazione che si è determinata accelerando ulteriormente le procedure e consentendo risorse aggiuntive di personale a disposizione degli enti locali per far fronte alle centinaia di migliaia di verifiche tecniche che andranno effettuate.

9) Il 4 novembre il Consiglio dei Ministri sui temi del sisma e delle calamità naturali e intervento del Premier Matteo Renzi a commento

Si informa che il Consiglio dei Ministri riunitosi in data 4.11.2016 ha approvato il decreto legge che prevede, come recita la denominazione, "nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni e dei territori interessati dagli eventi sismici del 2016". Il provvedimento detta norme volte a consentire interventi accelerati per poter affrontare con efficacia le conseguenze delle nuove scosse di terremoto verificatesi tra il 26 e il 30 ottobre, tenendo conto dell'approssimarsi della stagione invernale.

L'emergenza principale di cui il dl si occupa è quella di garantire un'adeguata assistenza abitativa alle popolazioni colpite dalle ripetute scosse. Per fronteggiarla, si prevede che il Dipartimento della protezione civile possa, con procedure rapide e trasparenti, acquisire i container e, sulla base delle indicazioni dei Comuni, individuare le aree sulle quali installarli.

Al fine poi di favorire il rientro nelle case, per gli edifici con danni lievi, che necessitano cioè soltanto di interventi di immediata riparazione, si prevede che i soggetti interessati possano – previa presentazione di apposito progetto firmato da un professionista abilitato che documenti il nesso di causalità tra il sisma e lo stato della struttura, oltre alla stima del danno – procedere al ripristino dell’agibilità degli stabili. Per la messa in sicurezza del patrimonio storico e artistico, i Comuni interessati hanno la facoltà di effettuare direttamente gli interventi indispensabili, dandone comunicazione al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo. All’Anas il compito di intervenire con urgenza per la messa in sicurezza e il ripristino della viabilità delle infrastrutture che rientrano nelle sue competenze e di quelle degli enti locali devastati dai ripetuti sismi. Il decreto prevede inoltre misure urgenti per consentire la prosecuzione delle attività didattiche: dalle modalità di composizione delle classi a quelle di assegnazione del personale docente. Al fine di sostenere la continuità produttiva delle attività zootecniche messe in ginocchio, il decreto autorizza la spesa di 10.942.300 euro per il sostegno dei settori del latte, della carne bovina dei settori ovicaprino e suinicolo. Infine, per riuscire a gestire la mole di procedimenti che i Comuni si trovano a dover attivare, il decreto autorizza l’assunzione a tempo determinato di personale di tipo tecnico ed amministrativo fino ad un massimo di trecentocinquanta. Previsto anche il rafforzamento della struttura della Protezione civile e di quella del Commissario straordinario alla ricostruzione. Assoimmobiliare continuerà a sostenere le attività per la popolazione, per la ricostruzione e a condividere con i decisori le misure normative più opportune per le calamità naturali.