

DECRETO CD. SBLOCCA ITALIA (D.L. 133/2014)

La presente newsletter analizza alcune delle novità introdotte dal Decreto Legge n. 133 cd. "Sblocca Italia" entrato in vigore il 13 settembre 2014.

1. Panoramica sul Decreto Sblocca Italia

Il 12 Settembre scorso è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legge n. 133, recante "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*", conosciuto col nome di "Sblocca Italia".

Tale decreto, entrato in vigore il 13 settembre 2014 ed ora in attesa della conversione in legge da parte del Parlamento, contiene novità e modifiche importanti per il settore immobiliare, che verranno illustrate nei paragrafi seguenti.

2. Modifiche alla disciplina delle locazioni

Norma di grandissima rilevanza è l'art. 18 del decreto in oggetto, che **liberalizza le grandi locazioni ad uso non abitativo**. In particolare, viene inserito un nuovo comma nel testo dell'art. 79 della l. 392/1978 che, come ben noto, colpisce con la nullità *«ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto [dalle disposizioni della legge stessa] ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della [l. 392/1978]»*.

Il nuovo comma prevede che nei contratti di locazione ad uso non abitativo¹ per i quali sia previsto un canone annuo superiore a 150 mila euro, le parti possano contrattualmente derogare alle disposizioni previste dalla legge, senza perciò incorrere nella nullità delle pattuizioni ad essa contrarie.

In pratica, le parti acquisiscono maggiore libertà nella determinazione delle condizioni contrattuali, potendo ora liberamente stabilire una durata inferiore a quella prescritta dalla legge (sei anni), oppure regolare diversamente la disciplina del recesso del conduttore o della rinnovazione del contratto, oppure ancora concordare aumenti di

A cura del Dipartimento italiano di Real Estate di Orrick.

Emanuela Molinaro
emolinaro@orrick.com
Marco Nicolini
mnicolini@orrick.com
Riccardo Valle
rvalle@orrick.com
Emanuela Gagliani Caputo
egaglianicaputo@orrick.com
Maria Ronchi
mronchi@orrick.com
Christian Turotti
cturotti@orrick.com

Il presente documento è una nota di studio. Quanto nello stesso riportato non potrà pertanto essere utilizzato o interpretato quale parere legale né utilizzato a base di operazioni straordinarie, né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o dai suoi consulenti legali per qualsiasi scopo che non sia un'analisi generale delle questioni in esso affrontate. La riproduzione del presente documento è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto all'indicazione: Orrick, Herrington & Sutcliffe, Newsletter.

¹ La norma si applica espressamente anche agli immobili adibiti ad attività alberghiera.

canone slegati dall'operare del meccanismo di aggiornamento per variazioni del potere di acquisto della moneta, o prevedere un deposito cauzionale superiore a tre mensilità, oppure ancora – e ci fermiamo qui con l'esemplificazione – escludere l'indennità per la perdita di avviamento o il diritto di prelazione.

Infine, si prevede la forma scritta dei contratti di cui sopra ai soli fini probatori, non più a pena di nullità.

L'art. 19 del d.l. 133/2014 dispone inoltre che la registrazione degli **atti coi quali le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone** di un contratto di locazione in essere² sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

3. La nuova disciplina del *rent to buy*

L'art. 23 del decreto Sblocca Italia introduce nel panorama normativo italiano la figura del **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**, fattispecie che si era diffusa nella prassi contrattuale degli ultimi anni con il nome di "*rent to buy*"³.

La disciplina si applica ai «*contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto*».

Due, perciò, sono le fasi che caratterizzano questa nuova figura contrattuale: *i*) l'immediata concessione del godimento dell'immobile; *ii*) il trasferimento dell'immobile in un momento successivo, imputando al prezzo di vendita una parte di canone indicata contrattualmente. Non rileva né l'uso a cui l'immobile è destinato, né la qualità soggettiva delle parti, mentre alle parti è lasciata un'ampia autonomia privata nel regolare i termini contrattuali in base alle proprie esigenze.

La forza del contratto *rent to buy* risiede nella tutela delle parti contrattuali, che consiste nel riconoscimento della **trascrivibilità del contratto nei registri immobiliari** ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c. (registrazione del contratto preliminare), rinviando quanto agli effetti alla disciplina dettata in merito alla trascrizione del contratto preliminare, ma estendendo la durata massima dell'efficacia prenotativa alla durata complessiva del contratto, nel limite massimo di dieci anni. La parte dei canoni imputabile a corrispettivo è garantita da un privilegio speciale immobiliare sull'immobile concesso in godimento.

Per quanto riguarda la disciplina della risoluzione per inadempimento, si dispone che *i*) in caso di inadempimento del locatore-concedente, questi debba restituire al conduttore la parte di canoni imputata a corrispettivo, maggiorata degli interessi; *ii*) in caso di inadempimento del conduttore – che si verifica allorché questi non paghi, anche non consecutivamente, un numero minimo di canoni determinato dalle parti, comunque non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo – il locatore-concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e alla ritenzione dell'intero ammontare dei canoni a titolo di indennità, salvo diverse pattuizioni.

Vengono infine dettate disposizioni specifiche nel caso di fallimento di una delle parti contrattuali, volte a rendere assai limitata la possibilità di esperire l'azione revocatoria.

² Indipendentemente dall'uso dell'immobile.

³ Invero, la figura era stata prevista già nel cd. Piano Casa (d.l. 47/2014, convertito in legge dalla l. 80/2014), ma solo limitatamente agli alloggi sociali con canoni concordati.

4. Modifiche alla disciplina delle SIIQ

Il decreto Sblocca Italia ha modificato anche il regime delle SIIQ, **Società di Investimento Immobiliare Quotate**, che può essere optato da società per azioni residenti ai fini fiscali in Italia e svolgenti in via prevalente attività di locazione immobiliare, i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati degli Stati UE/SEE. Le SIIQ, introdotte in Italia dalla l. 296/2006 (Legge Finanziaria 2007), rappresentano la versione nostrana dei *Real Estate Investment Trusts* (REITs) americani ed olandesi.

Al fine di poter optare per il regime fiscale agevolato SIIQ, comportante l'esenzione dalle imposte sui redditi derivanti dall'attività di locazione del patrimonio immobiliare detenuto, le società interessate – secondo l'assetto originario della disciplina – dovevano soddisfare una serie di requisiti stringenti, che nei fatti ne hanno limitato estremamente la diffusione. Il decreto Sblocca Italia interviene **alleggerendo tali requisiti**, ed **uniformando il regime fiscale delle SIIQ a quello dei fondi immobiliari**, di fatto determinandone la neutralità fiscale.

Si chiarisce, inoltre, che le SIIQ non sono classificabili come OICR, e vengono detassate le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili e di quote di fondi immobiliari o di partecipazioni in altre SIIQ.

Nella tabella seguente, vengono rappresentate le modifiche intervenute tra il vecchio ed il nuovo regime SIIQ.

	Vecchio regime per l'opzione SIIQ	Nuovo regime per l'opzione SIIQ
Requisiti della struttura partecipativa		
<ul style="list-style-type: none"> Requisito di controllo (diritto di voto e partecipazione agli utili) 	Max 51%	Max 60% Se superato per operazioni straordinarie, regime SIIQ sospeso
<ul style="list-style-type: none"> Requisito di flottante (azionisti con max 2% ciascuno) 	Min 35%	Min 25% Non applicabile a società il cui capitale sia già quotato
<ul style="list-style-type: none"> <i>Grace period</i> 		Le società che soddisfano il requisito di flottante, possono verificare il requisito di controllo nei due esercizi successivi. In tal caso, il regime fiscale SIIQ decorre con il conseguimento del secondo requisito.
Requisito di prevalenza		
<ul style="list-style-type: none"> <i>Asset test</i> (immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale destinati a locazione, in rapporto all'attivo patrimoniale) 	Min 80% (Comprese partecipazioni in altre SIIQ)	Min 80% (Comprese partecipazioni in altre SIIQ e quote di fondi immobiliari)
<ul style="list-style-type: none"> <i>Profit test</i> (ricavi provenienti da attività di locazione immobiliare, in rapporto ai componenti 	Min 80%	Min 80%

positivi del conto economico)	(Compresi proventi da partecipazioni in altre SIIQ)	(Comprese proventi da partecipazioni in altre SIIQ e quote di fondi immobiliari)
• <i>Grace period</i> prima della cessazione del regime	2 esercizi consecutivi	3 esercizi consecutivi
Requisito di <i>payout-ratio</i>		
	Min 85%	Min 70%
	dell'utile netto derivante da attività di locazione immobiliare e da possesso di partecipazioni in SIIQ	dell'utile netto derivante da attività di locazione immobiliare e da possesso di partecipazioni in SIIQ e quote in fondi immobiliari.
		Obbligo di distribuire il 50% dei proventi da plusvalenze su cessioni di immobili da locare e cessione partecipazioni in SIIQ e quote di fondi immobiliari nei due esercizi successivi al realizzo.

Il decreto Sblocca Italia ha in generale **facilitato l'utilizzo delle SIIQ anche nel contesto di operazioni di capitalizzazione o di liquidazione dei fondi immobiliari**, favorendo la complementarietà dei due strumenti⁴. Il fondo immobiliare può prevedere di conferire in sede di liquidazione i propri immobili in una SIIQ, assegnando ai propri quotisti le azioni delle SIIQ in regime di neutralità e in deroga al regime di offerta al pubblico.

5. Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

L'art. 21 del decreto Sblocca Italia contiene misure di incentivo degli investimenti in abitazioni in locazione. In particolare, la disposizione in oggetto prevede una **deduzione dal reddito complessivo pari al 20%** delle spese sostenute da una persona fisica non esercente attività commerciale **per l'acquisto**, effettuato nel quadriennio 2014-2017, **di immobili ad uso residenziale destinati alla locazione**, nel limite massimo complessivo di spesa pari a 600 mila euro (perciò la deduzione massima è pari a 60 mila euro). Tale deduzione è poi ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dall'anno di imposta in cui avviene la stipula del contratto di locazione.

In particolare, la deduzione spetta quando *i*) l'immobile acquistato sia di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione edilizia, e l'acquisto venga effettuato direttamente dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione; oppure *ii*) l'immobile sia stato costruito su un'area edificabile che la persona fisica (appaltante) possedeva già prima della costruzione.

La deduzione spetta a condizione che:

- l'immobile sia destinato entro sei mesi dall'acquisto o dalla costruzione alla locazione per almeno otto anni continuativi;

⁴ È utile sottolineare che, a differenza dei fondi immobiliari, le SIIQ non hanno una durata determinata nel tempo.

- l'immobile sia ad uso residenziale, e non sia di lusso;
- l'immobile non sia ubicato in zone destinate ad uso agricolo;
- l'immobile consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- la **locazione avvenga a canone concordato** (l. 431/1998) o a canoni da *social housing* (D.P.R. 380/2001 e l. 350/2003);
- non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore.

6. Interventi in materia edilizia ed urbanistica

Molti sono gli interventi del decreto Sblocca Italia in materia edilizia ed urbanistica, che hanno inciso in diverso modo sul Testo Unico dell'Edilizia (TUE, D.P.R. 380/2001), con il dichiarato fine di «*semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo*». Di seguito vengono riportate sinteticamente le principali modifiche:

- Viene esteso il concetto di "manutenzione straordinaria" nell'ambito di interventi edilizi⁵, ampliando l'utilizzo della Comunicazione Inizio Lavori (CIL) al posto del permesso di costruire; inoltre, con la CIL il proprietario non dovrà più fare comunicazione di aggiornamento catastale, che avviene d'ufficio;
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica è possibile richiedere il permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico;
- La SCIA sostituisce la DIA, e può essere utilizzata per varianti non essenziali a permessi di costruire;
- Viene introdotto il permesso di costruire convenzionato;
- Cambiano le regole per accedere ai contributi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili (c.d. "conto termico"), che verranno stabilite con decreto interministeriale adottato di concerto tra il Ministro dello Sviluppo Economico ed il Ministro dell'Ambiente;
- Per incentivare piccoli interventi di riqualificazione urbana, i Comuni possono esonerare dal pagamento dei tributi locali i cittadini che abbiano presentato un progetto a tale scopo;
- Scompare nuovamente la conferenza di servizi nel contesto del procedimento di rilascio di un'autorizzazione paesaggistica: se la soprintendenza non si esprime nel termine di 60 giorni, l'amministrazione provvede comunque alla domanda di autorizzazione.

⁵ Tra la manutenzione straordinaria, vengono ora ricompresi (tra gli altri) gli interventi di frazionamento e di accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la modifica delle superfici o del carico urbanistico, purché rimanga immutata la volumetria complessiva e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.