

*Working paper*

*ed. 1° aprile 2016*

## **QUADRO DI SINTESI DELLE PRINCIPALI PROPOSTE NORMATIVE PER IL RILANCIO DEL REAL ESTATE ITALIANO**

**Si riporta qui di seguito un quadro delle principali proposte normative:**

- con indicazione dei relativi **benefici** delle proposte normative (**in colore verde**)
- con indicazione dell'esigenza di **copertura finanziaria** laddove necessaria (**in colore rosso**).
- con un **testo esplicativo** della norma proposta laddove ritenuto più opportuno esplicitare il tema

Di seguito i macro temi trattati:

### **A. Disposizioni per la semplificazione, la trasparenza e la certezza dei diritti nell'attività edilizia - immobiliare**

- A1. Nuova disciplina per l'impugnazione dei titoli edilizi
- A2. Definizioni dei principali parametri urbanistici ed edilizi e documentazione standard a corredo degli strumenti attuativi
- A3. Beni culturali e paesaggio
- A.3.1 Denuncia di trasferimento di immobili soggetti a vincolo esterno
- A4. Destinazioni d'uso

### **B. Disposizioni normative in materia di FIA immobiliari (AIFMD) - ODG Esperti Indipendenti**

### **C. Tematiche di rilievo**

- C1. Imposte d'atto ridotte sulle cessioni immobiliari da/verso FIA immobiliari
- C1.1 Imposte d'atto (registro) degli atti relativi all'istituzione di OICR immobiliari
- C1.2 Regime di esclusione da IVA e imposte d'atto in misura fissa per gli apporti di immobili a prevalenza locativa effettuati da fondi pensione preesistenti
- C2. Imposte d'atto ridotte sulle cessioni immobiliari da/verso SIIQ
- C3. Disapplicazione della ritenuta sui proventi distribuiti dal FIA immobiliare e dalla SIIQ / SIIQ alle PP.AA. e alle imprese di assicurazione limitatamente alle quote/azioni poste a copertura delle riserve tecniche
- C4. Misure per riorganizzare la disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi
- C5. Potere di iniziativa alle SGR per la valorizzazione degli immobili pubblici
- C6. Permute immobiliari – Imposta di registro nell'ambito delle permute immobiliari
- C7. Calcolo del compenso dell'esperto o dello stimatore
- C8. Definizione nel Testo unico della finanza (TUF) della gestione collettiva del risparmio: precisazione in conformità all'Allegato I della direttiva 2011/61/UE (cd. AIFMD)
- C9. Soggettività passiva ai fini IVA dei fondi immobiliari
- C10. Disposizioni per la "manutenzione" del regime SIIQ e di permeabilità tra fondi e SIIQ
- C10.1 SIIQ revisione del *timing* per la quotazione e per la verifica dei requisiti partecipativi
- C10.2 Estensione alle SIIQ del regime fiscale di favore previsto per gli investitori esteri in fondi immobiliari
- C10.3 Stabili organizzazioni SIIQ e imposta sostitutiva ridotta al 5%
- C10.4 Fusioni e scissioni di fondi immobiliari
- C10.5 Norma per il conferimento di immobili da parte di fondi quotati in SIIQ
- C11. Disposizioni relative allo sviluppo di un mercato immobiliare residenziale da parte di operatori professionali

**D. Disposizioni per la strutturazione e implementazione del *Social Housing* e dell'offerta turistica nazionale**

- D1. Collaborazione pubblico-privato nell'edilizia residenziale sociale e in quella turistico-ricettiva
- D2. Regime tributario degli investitori istituzionali italiani ed esteri in FIA immobiliari e SIIQ
- D3. Deroga ai limiti di investimento per gli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatoria e per le forme di previdenza complementare
- D4. Alloggi sociali destinati al personale militare e civile del Ministero della difesa
- D5. Credito d'imposta e riduzione dell'aliquota IRES in favore degli enti di previdenza
- D6. Rilascio del titolo abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e paralberghiere
- D7. Credito d'imposta per interventi edilizi nel settore alberghiero e paralberghiero e nel social & affordable housing

**E. Ulteriori punti di attenzione e proposte**

- E1. Schema di regolamento sull'investimento delle risorse finanziarie di enti previdenziali privati e parere Consiglio di Stato 24 febbraio 2016 – Proposte correttive
- E2. Permute e trasferimenti con soggetti pubblici
- E3. Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e periti indipendenti per immobili a garanzia dei crediti
- E4. Estensione della cedolare secca agli immobili diversi dalle abitazioni
- E5. Introduzione di contratti di locazione di durata breve per gli immobili costruiti da soggetti esercenti attività di costruzione e destinati alla vendita
- E5. Osservazioni sulle locazioni immobiliari

## A) DISPOSIZIONI PER LA SEMPLIFICAZIONE, LA TRASPARENZA E LA CERTEZZA DEI DIRITTI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA IMMOBILIARE

### A1. Nuova disciplina per l'impugnazione dei titoli edilizi

- il termine per ricorrere decorre dalla pubblicazione del titolo anziché, come per giurisprudenza consolidata, dall'ultimazione dei lavori. Legittimazione e condanna alle spese per lite temeraria.

**I benefici** che si possono trarre: funzione deflattiva del contenzioso; rapidità e certezza dei tempi.

### A2. Definizioni dei principali parametri urbanistici ed edilizi e documentazione standard a corredo degli strumenti attuativi

- il regolamento edilizio tipo voluto dallo Sblocca-Italia dovrà contenere un glossario a valere per tutto il territorio nazionale.

**I benefici** che si possono trarre: semplificazione e omogeneizzazione dei termini e delle definizioni unificati a livello nazionale.

### A3. Beni culturali e paesaggio

- riduzione dei termini per l'ottenimento delle autorizzazioni inerenti i beni paesaggistici e culturali

- a valere per i progetti edilizi corredati da una relazione specialistica attestante la compatibilità dell'intervento con i valori oggetto di tutela.

- interventi di lieve entità - specificare le fattispecie soggette a procedura semplificata;

interventi di lieve entità - implementare le fattispecie di intervento soggette a procedura semplificata;

- beni culturali: accertamento di compatibilità

- prevedere anche per i beni culturali l'accertamento di compatibilità già previsto per i beni paesaggistici.

**I benefici** che si possono trarre: semplificazione, dialogo tra parte pubblica e privata, tempi rapidi

#### A.3.1 Denuncia di trasferimento di immobili soggetti a vincolo esterno

Si rimarca la necessità di semplificare le norme procedurali relative alla denuncia di trasferimento in tutto o in parte, a titolo oneroso o gratuito, della proprietà di immobili rientranti tra i beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Codice), anticipando tale adempimento di notifica al MIBACT e, per esso, al competente Soprintendente del luogo dove si trovano i beni a un momento precedente la stipula dell'atto traslativo. Quest'ultimo è individuante in qualsivoglia atto o contratto preparatorio, vincolante per l'alienante, formato per atto pubblico.

Pertanto, la proposta incide solamente sul dies a quo (termine iniziale) da cui decorrono i termini previsti dagli artt. 59-62 del Codice relativi al procedimento di prelazione relativo a immobili di interesse storico-artistico, che non è più costituito necessariamente dalla stipula del contratto definitivo a effetti traslativi (per quanto sospensivamente condizionato), bensì da contratti preliminari di ogni specie o, comunque, da atti equivalenti con vincolo di forma solenne e a carattere vincolante.

**I benefici** che si possono trarre: semplificare e razionalizzare la procedura relativa alla denuncia di trasferimento di atti di trasferimento su immobili di interesse culturale ed evitare il sostenimento di talune spese relative alle operazioni di due diligence tecnica e legale e relative a prestazioni d'opera professionale (cd. *soft costs*) sugli immobili, postergando l'esperimento di determinate verifiche tecnico-professionali solamente al decorso inutile previsto per l'esercizio della prelazione o, in ipotesi, all'esercizio della prelazione da parte del Ministero o, in caso di rinuncia da parte di quest'ultimo, della regione o degli pubblici territoriali interessati.

### A4. Destinazioni d'uso

- semplificare e uniformare le procedure di approvazione del mutamento delle destinazioni d'uso all'interno di strumenti attuativi approvati.



**ASSOIMMOBILIARE**  
Associazione dell'Industria Immobiliare

- ristabilire l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative di pubblico interesse promosse dai Comuni con contratti di partenariato pubblico-privato o concessioni amministrative, senza aggravio di costi per la finanza pubblica consentendo ai Comuni di approvare rapidamente, senza varianti di PRG, una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso in atto nell'ambito di tali iniziative in misura tale da garantire la sostenibilità del relativo piano economico-finanziario.

**I benefici** che si possono trarre: stimolo all'afflusso di investimenti a vantaggio della competitività dell'immobile stesso e del mercato immobiliare grazie alle facilitazioni nei cambi di destinazione d'uso.

## **B) DISPOSIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI FIA IMMOBILIARI (AIFMD) - ODG ESPERTI INDIPENDENTI**

L'ordine del giorno presentato con firmataria la Senatrice Maria Spilabotte impegna il Governo a porre attenzione sulla delicata tematica dei professionisti dell'immobiliare, alla luce del recepimento AIFM in maniera tale da porre gli esperti indipendenti/valutatori nella stessa maniera come considerati negli altri paesi.

**I benefici** che si possono trarre: trasparenza del mercato e incentivazione degli investimenti, in linea con gli standard internazionali (in particolare per gli esperti indipendenti).

## **C) TEMATICHE DI RILIEVO**

### **C1. Imposte d'atto ridotte sulle cessioni immobiliari da/verso FIA immobiliari**

**I benefici** che si possono trarre: la proposta ripristina i regimi agevolativi delle imposte d'atto quando la parte contraente (cedente o cessionario) sia un FIA immobiliare (Fondo e Sicaf) intervenendo sul comma quarto dell'art. 10 del D. Lgs. 23/2011, e successive modifiche. Rivivono, per questa via, le disposizioni di favore previste dalla Tariffa Parte I allegata al TUR (vedi gli immobili di interesse culturale soggetti al 3% di imposta di registro), nonché l'art. 9, comma 2, del D.L. n. 351/2001, convertito dalla legge n. 410/2001, limitatamente alle cessioni e conferimenti da parte dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di 516,46 euro per ciascuna imposta.

(necessita copertura finanziaria)

#### **C1.1 Imposte d'atto (registro) degli atti relativi all'istituzione di OICR immobiliari**

Si propone una norma di interpretazione autentica volta a chiarire che le disposizioni di cui all'articolo 7 della Tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), come richiamate dall'articolo 9, comma 1, del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla legge 410/2001, non sono qualificabili come norme agevolative o esentive ai fini dell'imposta di registro in quanto riferentisi all'istituzione di fondi comuni, alla sottoscrizione di quote, anche tramite apporto, all'emissione e al rimborso delle quote, o assegnazioni nella fase della liquidazione, per i quali non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 4 della Tariffa Parte I allegata al testo unico dell'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) previsto per i conferimenti.

**I benefici** che si possono trarre: si chiarisce, in via di interpretazione autentica ai sensi dell'art. 1 della L. n. 212/2000, che non trova applicazione la norma di soppressione prevista dall'articolo 10, comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011 agli atti di apporto di immobili o diritti reali immobiliari a fondi, con conseguente tassazione del registro a imposta fissa (art. 7 Tabella TUR). La pratica e la dottrina tributaria, unitamente al Notariato, si sono espressi in senso favorevole sin dal 2014 (anno di prima applicazione dell'art. 10 del citato decreto), lo stesso dicasi per la prassi applicativa degli operatori professionali.

#### **C1.2 Regime di esclusione da IVA e imposte d'atto in misura fissa per gli apporti di immobili a prevalenza locativa effettuati da fondi pensione preesistenti**

La norma proposta estende il regime impositivo ai fini delle imposte indirette (imposte di registro e ipotecarie catastali) di cui all'art. 8, comma 1-bis, del decreto legge n. 351/2001, convertito, con modifiche, dalla legge



**ASSOIMMOBILIARE**  
Associazione dell'Industria Immobiliare

n. 410/2001, come richiamato decreto legge 78/2010, agli apporti a fondi immobiliari di immobili prevalentemente locati da parte di fondi pensione cd. preesistenti.

**I benefici** che si possono trarre: agevolare operazioni di smobilizzo di immobili mediante conferimenti a fondi immobiliari da parte di fondi pensione preesistenti all'entrata in vigore della legge 421/1992, in quanto non soggetti passivi ai fini IVA

(necessita copertura finanziaria)

## **C2. Imposte d'atto ridotte sulle cessioni immobiliari da/verso SIIQ**

La proposta in commento prevede una disposizione di favore per le SIIQ e per le società estere soggette a regimi giuridici equivalenti che intervengono come parte acquirente negli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi. Detti atti sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di 516,46 euro per ciascuna imposta.

**I benefici** che si possono trarre: favorire, attraverso la leva della fiscalità d'atto, la valorizzazione e dismissione degli immobili delle PP.AA attraverso le SIIQ, ovvero società estere soggette a regimi giuridici equivalenti

(necessita copertura finanziaria)

## **C3. Disapplicazione della ritenuta sui proventi distribuiti dal FIA immobiliare e dalla SIIQ / SIINQ alle PP.AA. e alle imprese di assicurazione limitatamente alle quote/azioni poste a copertura delle riserve tecniche**

**I benefici** che si possono trarre:

- 1) favorire la dismissione di immobili pubblici rendendo esenti i proventi distribuiti alle PP.AA.;
- 2) estendere ai FIA immobiliari - e per simmetria fiscale - il regime di esenzione da ritenuta sui proventi distribuiti da OICR (diversi da quelli immobiliari) a imprese di assicurazione
- 3) favorire la dismissione degli immobili di pertinenza delle PPAA. e la partecipazione di imprese di assicurazione in, attraverso l'esenzione da ritenute sugli utili distribuiti dalle SIIQ/SIINQ alle imprese di assicurazione e alle pubbliche amministrazioni rientranti nell'elenco dei soggetti inseriti nel conto economico consolidato individuati dall'ISTAT

(necessita copertura finanziaria)

## **C4. Misure per riorganizzare la disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi**

La modifica normativa ha lo scopo di migliorare il regime fiscale dei fondi immobiliari e, di conseguenza, delle società di investimento a capitale fisso (SICAF). In particolare, il novellato comma 3 consente ai fondi e alle SICAF immobiliari (di seguito congiuntamente denominate i "FIA immobiliari") che investono in beni immobili a prevalente utilizzo sociale e ai FIA immobiliari istituiti per la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico (es. articolo 33 del D.L. n. 98/2011), nonché a quelli con lo scopo di implementare l'offerta turistica nazionale, di accedere al regime fiscale di favore (regime impositivo per cassa), disciplinato dagli articoli 6, 7 e 8 del decreto legge n. 351/2001, a prescindere da ogni valutazione sul tipo di investitore (istituzionale, ovvero non istituzionale) e sulla percentuale di partecipazione (quindi, superiore al 5%). Sempre al fine di rilanciare il settore immobiliare, tra gli investitori istituzionali elencati nel comma 3 dell'art. 32 del D.L. 78/2010, e successive modifiche, vengono introdotte le SIIQ oggetto queste ultime di una profonda modifica civilistica e fiscale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 del decreto legge n. 133/2014, e le società estere soggette a regimi giuridici equivalenti.

**I benefici** che si possono trarre: favorire attraverso norme di perfezionamento del regime impositivo l'investimento in quote o azioni di FIA immobiliari (Fondi e SICAF) aventi lo scopo prevalente di incrementare l'edilizia sociale, di valorizzare e dismettere gli immobili delle PP.AA., ovvero di implementare l'offerta turistica nazionale.

(necessita copertura finanziaria)

## **C5. Potere di iniziativa alle SGR per la valorizzazione degli immobili pubblici**



**I benefici** che si possono trarre: alle SGR che gestiscono fondi immobiliari è riconosciuto un potere di iniziativa in relazione ad operazioni di valorizzazione di immobili pubblici inutilizzati  
(necessita copertura finanziaria)

#### **C6. Permute immobiliari - Imposta di registro nell'ambito delle permutate immobiliari**

**I benefici** che si possono trarre: la proposta in oggetto risponde all'esigenza di agevolare, sul piano delle imposte d'atto (imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa) le operazioni permutative aventi ad oggetto fabbricati, o porzioni di fabbricato, tra privati e società o enti, tra cui i FIA immobiliari, aventi per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, anche se conseguente a locazione  
(necessita copertura finanziaria)

#### **C7. Calcolo del compenso dell'esperto o dello stimatore**

**I benefici** che si possono trarre: la proposta ha la finalità di agganciare il compenso e la liquidazione degli acconti dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario alla complessità della valutazione. Ciò in quanto, in base alla vigente normativa, il compenso e la liquidazione degli acconti dell'esperto o dello stimatore sono calcolati in ragione del prezzo ricavato dalla vendita, non già dell'importanza e della complessità della valutazione richiesta

#### **C8. Definizione nel Testo unico della finanza (TUF) della gestione collettiva del risparmio: precisazione in conformità all'Allegato I della direttiva 2011/61/UE (cd. AIFMD)**

La proposta contiene una norma di interpretazione autentica della nozione di gestione collettiva del risparmio contenuta nell'articolo 1, comma 1, lett. n), del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, vale a dire il servizio che si realizza attraverso la gestione di OICR e dei relativi rischi.

In particolare, si prevede che rientrano nel concetto di "gestione" esclusivamente la gestione del portafoglio e la gestione del rischio. Di contro, non rientrano nel novero della nozione di "gestione" le attività strumentali a quelle di gestione (*i.e.* servizi legali e contabili relativi alla gestione del FIA, amministrazione, servizio di informazione per i clienti), nonché le attività funzionali alla gestione dei beni in cui sono investiti gli OICR, quale l'attività di amministrazione dei beni immobili (*i.e.* *property e facility management*).

La disposizione in parola risponde all'esigenza di:

1. limitare la procedura di cui all'articolo 50 Reg. Congiunto alla sola esternalizzazione della funzione di gestione degli investimenti e alla gestione del portafoglio (60 + 30 gg.) che, ai sensi dell'Allegato I della direttiva AIFM, rientrano tra le funzioni minime di gestione degli investimenti che un GEFIA deve svolgere nella gestione di un FIA;
2. assoggettare a IVA tutti i servizi esternalizzati dal Gestore che non rientrano nel concetto di gestione in senso stretto.

**I benefici** che si possono trarre: l'interpretazione autentica si è resa necessaria a fronte di dubbi ermeneutici dovuti all'assenza di una qualificazione uniforme e chiara delle disposizioni normative e della prassi applicativa.

#### **C9. Soggettività passiva ai fini IVA dei fondi immobiliari**

Al fine di semplificare l'esercizio dei diritti e l'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di IVA, la proposta normativa, intervenendo nell'articolo 8 del D.L. 351/2001, riconosce soggettività passiva ai fondi immobiliari. Si precisa che la qualificazione normativa di soggetto passivo d'imposta in capo al fondo immobiliare è conforme all'art. 4 del D.P.R. 633/1972, nella parte in cui ha riguardo ad operazioni effettuate da organizzazioni senza personalità giuridica (per l'appunto, i fondi immobiliari) non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali di cui ai commi 4 e 2, n. 2), del predetto decreto.

**I benefici** che si possono trarre: consentire il recupero dell'IVA ai gestori esteri di FIA immobiliari senza che debbano costituire una stabile organizzazione, nominare un rappresentante fiscale, ovvero identificarsi direttamente. Ne conseguono risparmi sui costi amministrativi del GEFIA stabilito in un Paese membro UE.

(necessita copertura finanziaria)

## **C10. DISPOSIZIONI PER LA “MANUTENZIONE” DEL REGIME SIIQ E DI PERMEABILITA’ TRA FONDI E SIIQ**

### **C10.1 SIIQ revisione del timing per la quotazione e per la verifica dei requisiti partecipativi**

**I benefici** che si possono trarre: la modifica proposta afferisce i requisiti partecipativi per accedere al regime SIIQ che devono essere verificati entro il terzo (e non il primo, come attualmente previsto) periodo di imposta successivo a quello di esercizio dell’opzione

(necessita copertura finanziaria)

### **C10.2 Estensione alle SIIQ del regime fiscale di favore previsto per gli investitori esteri in fondi immobiliari**

La norma prevede l’estensione alle SIIQ del regime che consente ai Fondi Immobiliari di non applicare la ritenuta sui proventi distribuiti a taluni investitori esteri (art. 7, comma 3, D.L. n. 351/2001). In assenza di una equiparazione dei due strumenti ai fini in esame, la diffusione dello strumento SIIQ sul mercato internazionale viene infatti penalizzata.

Al riguardo, si rammenta che nell’ambito del menzionato art. 7, comma 3, sono ricomprese alcune categorie di investitori internazionali quali fondi di investimento esteri, fondi pensione e fondi sovrani.

**I benefici** che si possono trarre: attraverso l’esenzione da ritenuta si vuole favorire l’investimento nelle SIIQ di fondi di investimento esteri, fondi pensione e fondi sovrani.

(necessita copertura finanziaria)

### **C10.3 Stabili organizzazioni SIIQ e imposta sostitutiva ridotta al 5%**

La previsione è volta a diffondere lo strumento delle SIIQ domestiche attraverso l’estensione territoriale di paritetici istituti UE. In Francia si calcola che 1/3 delle SIIC esistenti siano riconducibili a stabili organizzazioni di *Reits* esteri.

La norma oggi prevede la tassazione del reddito della stabile organizzazione (di società residenti negli Stati membri UE e negli Stati aderenti all’Accordo SEE *whitelisted*) con un’imposta sostitutiva del 20%. Detta tassazione non è recuperabile dalla casa madre al momento della distribuzione dei dividendi agli investitori rendendo di fatto antieconomica la soluzione. Con l’applicabilità delle convenzioni internazionali ai dividendi distribuiti dalle SIIQ questa disposizione non è più coerente e l’aliquota di tassazione andrebbe ridotta alla minore aliquota convenzionale applicabile alle partecipazioni rilevanti (solitamente 5%). Invero, l’imposta sostitutiva sulle stabili organizzazioni sostituisce la ritenuta sui dividendi e va quindi equiparata alla ritenuta che sarebbe applicabile ai dividendi distribuiti dalla controllata italiana.

**I benefici** che si possono trarre: la previsione è volta a diffondere lo strumento delle SIIQ domestiche attraverso stabili organizzazioni di società residenti in Paesi UE e SEE, prevedendo un’imposta sostitutiva nella misura del 5% (e non del 20%, come attualmente previsto dal regime SIIQ).

(necessita copertura finanziaria)

### **C10.4 Fusioni e scissioni di fondi immobiliari**

Con la disposizione in esame viene sancita la neutralità fiscale delle operazioni straordinarie suddette e viene, quindi, chiarito normativamente che alle operazioni di fusione e scissione di fondi immobiliari e SICAF si applica il regime fiscale previsto dall’articolo 4, della tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986, nonché dell’articolo 10, comma 2, e 4 della Tariffa allegata, ex D. Lgs. 347/1990 ai fini delle imposte ipotecarie e catastali.

**I benefici** che si possono trarre: favorire le operazioni di fusione e scissione tra fondi immobiliari prevedendo, in analogia con analoghe operazioni tra società e enti commerciali, l’imposta fissa di registro.

(necessita copertura finanziaria)

### **C10.5 Norma per il conferimento di immobili da parte di fondi quotati in SIIQ**

Si è previsto un intervento normativo che disegni - in via “straordinaria” e in considerazione dell’eccezionalità della situazione - un percorso “agevolato” per i fondi chiusi quotati in fase di liquidazione tale per cui, pur in assenza di una espressa previsione del regolamento di gestione in tal senso, il gestore del fondo possa sempre avvalersi delle previsioni di cui al decreto Sbocca Italia sopra menzionate, essendo “automaticamente” autorizzato, in sede di liquidazione, al conferimento degli immobili alla SIIQ e alla successiva assegnazione in natura ai quotisti delle azioni SIIQ rivenienti da tale conferimento.

In considerazione della sua eccezionalità e importanza, si è quindi previsto che la decisione di conferire il portafoglio del fondo chiuso quotato a una SIIQ per l’assegnazione di azioni di quest’ultima ai quotisti, venga essere approvata dall’assemblea dei partecipanti (ovvero, laddove il regolamento non preveda un’assemblea dei partecipanti, dai quotisti, tramite un meccanismo di consultazione analogo a quello trattenuto dall’art. 22, commi 5-quinquies e ss., del D.L. 91/2014 cd. “Decreto Competitività”).

**I benefici** che si possono trarre: favorire la liquidazione di fondi immobiliari quotati mediante operazioni di conferimento in SIIQ.

### **C11. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLO SVILUPPO DI UN MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DA PARTE DI OPERATORI PROFESSIONALI**

Si propone di introdurre disposizioni volte a delineare un regime fiscale degli immobili ad uso abitativo destinati alla locazione volto a sviluppare un mercato delle locazioni residenziali gestito da operatori professionali. Tale mercato ad oggi non esiste a causa della esclusione normativa di tale attività dalle attività d’impresa e del conseguente regime di tassazione sfavorevole.

Le modifiche proposte si pongono, dunque, l’obiettivo di equiparare ai fini dell’imposizione diretta e indiretta l’attività di locazione residenziale al pari di qualsiasi altra attività imprenditoriale di natura immobiliare che, svolta in modo professionale, possa avere caratteri di economicità. Ai fini, poi, dell’imposizione locale (IMU/TASI) non vi è motivo per non riconoscere al proprietario professionale le agevolazioni prima casa (se questa lo è per l’affittuario) e/o a differenziare questo tipo di attività da quella turistico/alberghiera.

L’IVA sulle locazioni abitative si applica in regime di esenzione e questo comporta per tutti gli imprenditori coinvolti la generazione di un pro-rata di indetraibilità dell’IVA assolta a monte su servizi e costi sostenuti (ad esempio *capex*) che rende di fatto troppo oneroso la gestione e il reinvestimento negli immobili residenziali detenuti da investitori professionali.

Ai fini delle imposte dirette, per chi è soggetto a tale imposta e quindi non per i veicoli regolamentati, gli immobili residenziali sono considerati fuori dall’attività d’impresa anche se locati e questo esclude la possibilità di dedurre quote di ammortamento o beneficiare della deducibilità integrale degli interessi passivi per mutui ipotecari oltre al 30% del ROL.

In particolare, viene istituito un registro avente la duplice finalità di identificare gli operatori professionali (tipicamente veicoli di investimento quali fondi immobiliari, SICAF, SIIQ e società di capitali che rispettino determinati parametri di volume e rapporto di investimento) e le unità abitative destinate da questi soggetti alla locazione.

La gestione del registro è affidata alla Agenzia delle Entrate/Territorio come già avviene per altre categorie di soggetti ammessi a determinati benefici fiscali (es. ONLUS).

- conferma dell’esenzione da imposta di registro per le locazioni a breve termine (turistico commerciali) ovvero per affitti prima casa da parte dell’affittuario (anche per alternative con l’IVA, vedi sotto);
- applicazione dell’Iva sui canoni di locazione con aliquota agevolata del (10%);
- imponibilità Iva (con aliquota ridotta) della cessione delle abitazioni iscritte nel suddetto registro ovvero riconoscimento ai fini IVA che queste sono considerate fuori dall’attività propria del cedente al fine di escludere impatto sul pro-rata di detraibilità dell’imposta assolta a monte. L’obiettivo è evitare che, per effetto dell’esenzione da Iva prevista per la cessione di fabbricati abitativi, generi un pro-rata di indetraibilità che incida negativamente sulla detrazione dell’Iva assolta a monte per l’acquisto degli immobili abitativi e di servizi immobiliari;



- IMU/TASI: esenzione/riduzione prima casa o moltiplicatore ridotto. Per le abitazioni date in affitto a soggetti che utilizzano come “prima casa” bisognerebbe riconoscere le agevolazioni riduzioni concesse a chi la detiene a titolo di proprietà nella considerazione che tale imposta ricade alla fine sull'affittuario in termini di maggior onere. Per le abitazioni destinate a uso turistico. Si potrebbe prevedere l'applicazione dell'Imu e della Tasi in base al moltiplicatore 65 previsto per gli alberghi, in luogo del moltiplicatore 160 previsto per le abitazioni residenziali.
- Deducibilità degli ammortamenti e degli interessi passivi ai fini delle imposte sui redditi. Queste disposizioni valgono solo in relazione a investitori professionali che si qualificano come società di capitali assoggettati ordinariamente ad imposizione (quindi si escludono fondi immobiliari, SICAF, SIIQ). Per garantire l'equilibrio economico finanziario dell'attività d'impresa, si prevede la deducibilità degli ammortamenti relativi a tali immobili (secondo le regole ordinarie). Ad esempio, si potrebbe prevedere che gli immobili abitativi iscritti nel citato registro costituiscano beni strumentali per l'esercizio dell'impresa e che, di conseguenza, gli ammortamenti relativi a tali immobili siano deducibili (secondo le regole ordinarie).  
**I benefici** che si possono trarre: favorire la locazione residenziale (tra cui case vacanze, residenze turistico-alberghiere, B&B, ecc.) svolta da operatori professionali (ad esempio immobiliari di gestione e FIA (fondi e Sicaf) immobiliari attraverso la revisione del regime impositivo ai fini delle imposte dirette, indirette e locali. **(necessita copertura finanziaria)**

## D. DISPOSIZIONI PER LA STRUTTURAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DEL *SOCIAL HOUSING* E DELL'OFFERTA TURISTICA NAZIONALE

### **D1. Collaborazione pubblico-privato nell'edilizia residenziale sociale e in quella turistico-ricettiva**

La proposta normativa risponde alla finalità, espressa nel comma 1, di ridurre il disagio abitativo attraverso l'aumento dell'offerta di alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, implementando il ricorso al Sistema integrato di fondi (SIF) immobiliari di cui all'articolo 11 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, e successive modifiche e integrazioni, in tema di Piano nazionale di edilizia abitativa. Nella categoria degli alloggi sociali, come innanzi definiti, si ricomprendono le tipologie edilizie delle residenze sanitarie assistite e delle residenze protette per anziani e i soggetti disabili.

In particolare, lo schema normativo riconosce alle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate ISTAT, nonché agli enti pubblici a carattere regionale e locale (sia economici che non economici), la facoltà di promuovere ovvero istituire su iniziativa delle società di gestione del risparmio (SGR) operanti nel SIF (Sistema integrato di fondi immobiliari di cui all'articolo 11 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, e successive modifiche e integrazioni, in tema di Piano nazionale di edilizia abitativa), uno o più fondi comuni di investimento immobiliare per la realizzazione di iniziative finalizzate a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali in quanto servizi di interesse economico generali (SIEG) da destinare alla locazione o ad altre forme contrattuali previste dalla disciplina di settore (es. *rent to buy*, contratti di godimento in funzione della successiva alienazione, ecc.).

Detto modulo procedurale si affianca ai contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 3, comma 15-ter, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici), istituito all'interno del quale convivono numerosi strumenti di collaborazione per lo svolgimento di compiti pubblici (*i.e.* la concessione di lavori, la concessione di servizi, la locazione finanziaria, il contratto di disponibilità, l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto e le società miste).

**I benefici** che si possono trarre: previsioni semplificatorie volte a “standardizzare” una prassi pur legittima di implementazione delle attività incrementative di alloggi sociali e fattispecie alloggiative assimilate (residenze socio-sanitarie, in specie RSA e RP), nonché di strutture alberghiere e paralberghiere.

### **D2. Regime tributario degli investitori istituzionali italiani ed esteri in FIA immobiliari e SIIQ**



Al fine di favorire la sottoscrizione di quote o azioni di Fondi immobiliari, SICAF immobiliari (di seguito congiuntamente denominati i “FIA immobiliari”) e SIIQ orientati all’investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale e alla strutturazione ed implementazione dell’offerta turistica esonera dall’applicazione delle ritenute, di cui all’articolo 7 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, e all’articolo 1, comma 134, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i proventi distribuiti dai predetti veicoli:

- i. alle amministrazioni pubbliche rientranti nell’elenco dei soggetti inseriti nel conto economico consolidato individuati dall’ISTAT ai sensi dell’articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196;
- ii. agli enti pubblici a carattere regionale;
- iii. agli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatoria di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 509 e al decreto legislativo 10 febbraio 1996 n. 103;
- iv. alle imprese di assicurazione se relativi a quote o azioni comprese negli attivi posti a copertura delle riserve matematiche dei rami vita;
- v. alle fondazioni bancarie residenti in Italia che perseguano esclusivamente le finalità indicate nell’articolo 1, comma 1, lettera c-bis) del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153.

La proposta prevede, altresì, che le predette ritenute non trovano applicazione ai soggetti e patrimoni indicati nell’articolo 32, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (i.e. Stati o enti pubblici esteri, società estere soggette a regimi giuridici equivalenti alle SIIQ, forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria esteri e imprese di assicurazione e finanziarie), costituiti all’estero in paesi o territori che consentano uno scambio d’informazioni finalizzato ad individuare i beneficiari effettivi del reddito o del risultato della gestione e sempreché siano indicati nel decreto del Ministro dell’economia e delle finanze 4 settembre 1996.

**I benefici** che si possono trarre: favorire la sottoscrizione di quote o azioni di Fondi immobiliari, SICAF immobiliari e SIIQ orientati all’investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale e alla strutturazione e implementazione dell’offerta turistica nazionale.

(necessita copertura finanziaria)

### **D3. Deroga ai limiti di investimento per gli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatoria e per le forme di previdenza complementare**

La proposta normativa prevede che gli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatoria e le forme di previdenza complementare, fermo restando il rispetto del principio della sana e prudente gestione, possono derogare ai limiti di investimento fissati dal decreto ministeriale attuativo dell’articolo 14, comma 3, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (in corso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale) e dall’articolo 5 del decreto ministeriale 2 settembre 2014 n. 166 di attuazione dell’articolo 6, comma 5 *bis* del decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, qualora investano in FIA immobiliari orientati all’investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale e alla strutturazione ed implementazione dell’offerta turistica nazionale.

**I benefici** che si possono trarre: attraverso la deroga ai limiti di investimento si vuole favorire l’investimento dei fondi di previdenza e delle Casse di previdenza in quote o azioni di Fondi immobiliari, SICAF immobiliari e SIIQ orientati all’investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale e alla strutturazione e implementazione dell’offerta turistica nazionale.

### **D4. Alloggi sociali destinati al personale militare e civile del Ministero della difesa**

La proposta normativa (che modifica e integra differenti disposizioni) risponde alla finalità, espressa nel comma 1, di ridurre il disagio abitativo del personale militare e civile appartenente al Ministero della difesa attraverso l’aumento dell’offerta di alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, anche attraverso il ricorso al Sistema integrato di fondi immobiliari di cui all’articolo 11 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, e successive modifiche e integrazioni, in tema di Piano nazionale di edilizia abitativa.

**I benefici** che si possono trarre: forte impulso con effetto ampliativo di interventi di edilizia residenziale sociale attraverso il riutilizzo degli alloggi di servizio dell’amministrazione militare (attualmente appartenenti al regime del demanio militare) a beneficio del personale civile e militare della Difesa).

#### **D5. Credito d'imposta e riduzione dell'aliquota IRES in favore degli enti di previdenza**

Attraverso la leva fiscale si favorisce l'investimento delle Casse di previdenza in FIA immobiliari che investono in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, ovvero nella implementazione dell'offerta turistica nazionale.

**I benefici** che si possono trarre:

- i) attraverso la leva fiscale (crediti d'imposta e riduzione dell'aliquota IRES al 22%) si favorisce l'investimento delle Casse di previdenza in FIA immobiliari che investono in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, ovvero nella implementazione dell'offerta turistica nazionale;
- ii) in deroga alle disposizioni vigenti in materia di raccolta del risparmio si riconosce ai FIA immobiliari di cui al sub i) di emettere obbligazioni;
- iii) le quote o azioni di FIA immobiliari di pertinenza delle Casse sono, in ogni caso, privilegiate nella ripartizione degli utili e nel rimborso in caso di liquidazione

#### **D6. Rilascio del titolo abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e paralberghiere**

La proposta normativa prevede che in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo, interventi per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere e paralberghiere di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 23 maggio 2011, n. 79.

Le regioni entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione possono introdurre norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo in deroga e ridurre gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di cui al presente articolo.

**I benefici** che si possono trarre: semplificazione procedurale per il rilascio del titolo abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati

#### **D7. Credito d'imposta per interventi edilizi nel settore alberghiero e paralberghiero e nel *social & affordable housing***

La proposta normativa è volta a incentivare fiscalmente gli interventi immobiliari (realizzativi e di recupero) afferenti strutture ricettive turistico-alberghiere e tipologie edilizie di *social & affordable housing* di cui al D.M. 22 aprile 2008 (interventi di edilizia residenziale convenzionata, con esclusione dell'ERP), prevedendo l'attribuzione di un credito d'imposta per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Il credito d'imposta è riconosciuto nella misura massima del 20 per cento per le piccole imprese, del 15 per cento per le medie imprese e del 10 per cento per le grandi imprese definite dal Reg. (UE) n. 651/2014, art. 2 e All. I.

Il credito d'imposta si applica a interventi relativi a immobili destinati ad alloggi sociali, nonché alla realizzazione o recupero di strutture ricettive, alberghiere e paralberghiere, ubicate nelle regioni Campania, Puglia, Basilicata, Calabria e Sicilia, ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera a), del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), e nelle zone assistite delle regioni Molise, Sardegna e Abruzzo, ammissibili alle deroghe previste dall'articolo 107, paragrafo 3, lettera c), del TFUE.

**I benefici** che si possono trarre: si tratta di disposizioni volte a migliorare e riqualificare le strutture ricettive turistico-alberghiere e favorire l'imprenditorialità nel settore turistico, nonché a incrementare la dotazione sul territorio di interventi di *social & affordable housing* di cui al D.M. 22 aprile 2008 (interventi di edilizia residenziale convenzionata, con esclusione dell'ERP)

(necessita copertura finanziaria)

E) ULTERIORI PUNTI DI ATTENZIONE E PROPOSTE



## **E1. Schema di regolamento sull'investimento delle risorse finanziarie di enti previdenziali privati e parere Consiglio di Stato 24 febbraio 2016 - Proposte correttive**

### **Proposta.**

I. sarebbe opportuno voler riconsiderare i limiti agli investimenti di cui all'art. 9 dello schema di regolamento del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF) di attuazione dell'articolo 14, comma 3, del decreto legge 6

luglio 2011, n. 98 in materia di investimento delle risorse finanziarie degli enti previdenziali (privati o privatizzati), dei conflitti di interessi e di depositario ("Regolamento"), in modo da ricomprendere nel 30% (o 35% qualora il testo attuale del Regolamento abbia recepito le novità anticipate dalla stampa) solamente gli investimenti immobiliari diretti e far rientrare, tenuto conto dell'identità di causa dell'investimento in strumenti finanziari (nella specie, in parti o quote di FIA immobiliari), nel limite generale del 70% (o 65% ove il testo del Regolamento sia stato rettificato in aumento).

**I benefici** che si possono trarre: la proposta consentirebbe alle Casse di previdenza di aumentare l'investimento:

- i) diretto in beni immobili attualmente contenuto entro il limite del 20% del patrimonio dell'Ente medesimo;
- ii) indiretto in quote/azioni di OICR alternativi (FIA) complessivamente contenuto entro il limite del 30% del totale delle disponibilità complessive dell'Ente.

II. Sarebbe, altresì, auspicabile incrementare il termine dei 10 anni (previsto dall'articolo 13 dello schema di Regolamento), e dunque prevedere *ope legis* un'estensione del *graceperiod* di almeno ulteriori 5 anni) per non far concentrare l'immissione sul mercato di "prodotto" immobiliare degli Enti, dello Stato e dei privati, ovvero evitare l'applicazione retroattiva delle nuove disposizioni in ossequio al principio del *tempus regit actum*.

**I benefici** che si possono trarre: darebbe maggiore respiro alle Casse per attuare il piano di rientro.

## **E2. Permute e trasferimenti con soggetti pubblici**

**Proposta:** implementare, sul piano della normazione civilistica e fiscale, gli strumenti della permuta e della cessione gratuita in forza del federalismo demaniale per favorire le cessioni e valorizzazioni di immobili pubblici (Stato, P.A. territoriali e previdenziali, pubbliche e private/privatizzate), integrando le disposizioni di favore fiscale, quali quelle contenute nell'art. 20, comma 4-*quater*, del D.L. 133/2014 (cd. Sblocca-Italia), sugli atti permutativi/traslativi di immobili pubblici.

**I benefici** che si possono trarre: attraverso la leva fiscale si favorisce la dismissione e valorizzazione degli immobili pubblici.

(necessita copertura finanziaria)

## **E3. Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e periti indipendenti per immobili a garanzia dei crediti**

**Proposta:** indicare espressamente nello schema di decreto legislativo 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 (Atto del Governo 256), 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 schema di 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.



#### **E4. Estensione della cedolare secca agli immobili diversi dalle abitazioni e contratti di locazione di durata breve**

**Proposta:** introduzione della cedolare secca anche per i redditi da locazione di immobili ad “uso diverso” dal residenziale; introduzione di contratti di locazione di durata breve (es. 12 - 18 mesi) per gli immobili costruiti da imprese e destinati alla vendita.

**I benefici** che si possono trarre: l'introduzione della cedolare secca per gli immobili ad uso diverso:

- i) assicurerebbe la riduzione della tassazione sugli immobili;
- ii) incentiverebbe l'acquisto di tali immobili migliorandone la redditività;
- iii) garantirebbe l'emersione degli “affitti in nero”.

**I benefici** che si possono trarre: consentirebbe alle imprese di costruzione di concedere in locazione immobili invenduti con contratto transitorio (massimo 18 mesi), in deroga alla disciplina vinco eliminando alcune rigidità che tale contratto prevede. L'effetto sarebbe l'immissione sul mercato delle locazioni di molti immobili di buona qualità (perché realizzati per la vendita), con conseguenti effetti positivi sull'intero mercato delle locazioni (riduzione dei prezzi, aumento della qualità dell'offerta, etc.).

(necessita copertura finanziaria)

#### **E5. Osservazioni sulle locazioni immobiliari**

##### **Proposte:**

a. Garanzia di rilascio dell'immobile locato.

Si dovrebbe prevedere che l'Ufficiale Giudiziario esegua lo sfratto, con o senza l'assistenza della forza pubblica, alla data fissata dal Giudice. Inoltre, in caso di indisponibilità delle forze di pubblica sicurezza (amministrazione di Polizia), sembra utile prevedere la facoltà per l'Ufficiale Giudiziario di ricorrere ai Carabinieri, alla Guardia di Finanza o ad altri corpi armati dello Stato (che non dipendono, cioè, dal Prefetto).

b. Esonero dall'IMU per gli immobili colpiti da provvedimenti di sfratto per morosità.

Si potrebbe prevedere l'esonero dall'IMU degli immobili colpiti da provvedimenti di sfratto per morosità per un periodo equivalente a quello nel quale non hanno prodotto reddito.

(necessita copertura finanziaria)

c. Liberalizzazione del mercato delle locazioni ad uso non abitativo.

Lasciare alla libera contrattazione delle parti la durata dei contratti ad uso diverso dall'abitativo, in deroga al regime vincolistico della legge L. 392/1978, e successive modifiche, ferma la disciplina già introdotta con l'art. 18 del D.L. 133/2014, convertito, con modificazioni dalla legge 164/2014, che facoltizza le parti a pattuire termini e condizioni in deroga alle disposizioni della citata L. 392/1978, a condizione che il canone annuo ecceda euro 250.000 (e non si tratti di immobili con vincolo espresso MIBACT).

**I benefici** che si possono trarre: si tratta di misure che garantiscono: a) il rilascio dell'immobile locato in tempi ragionevoli; b) equità fiscale nell'imposizione municipale; c) la liberalizzazione del mercato delle locazioni, quanto meno relativamente al requisito della durata edittale previsto dalla normativa locativa.