

**“Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo2015” (c.d. “Piano Casa”)**

Si fa riferimento alla precedente nostra comunicazione, con la quale erano state fornite alcune anticipazioni sui contenuti del provvedimento “Piano Casa”, per comunicare che lo stesso è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 73 del 28 marzo 2014 ed è entrato in vigore il giorno successivo.

Si riporta qui di seguito il commento delle principali norme che interessano più da vicino il settore abitazione.

**Finanziamento dei Fondi per le locazioni**

Con il comma 1 dell'articolo 1, il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui alla legge 9-12-1998, n. 431, viene incrementato a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Con tale previsione, si intende far fronte al disagio abitativo che interessa sempre più famiglie impoverite dalla crisi, fornendo immediato sostegno economico alle categorie meno abbienti che risiedono in prevalenza in alloggi in affitto.

Inoltre, con il comma 2 del medesimo articolo 1, il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli, di cui all'articolo 6, comma 5 del decreto legge 31-8-2013, n. 102, convertito dalla legge 28-10-2013, n. 124, viene incrementato di 15,73 milioni di euro per l'anno 2014, di 12,73 milioni di euro per l'anno 2015, di 59,73 milioni di euro per l'anno 2016, di 36,03 milioni di euro per l'anno 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per l'anno 2020. Si tratta di affittuari che hanno perso il lavoro o che si trovano in altre situazioni di difficoltà non riconducibili alla loro volontà.

**Modifiche della disciplina del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**

Al fine di attenuare le tensioni sociali connesse al disagio abitativo, si calcola infatti che oltre 2,5 milioni di famiglie in affitto pagano un canone superiore al 40% del loro reddito, con l'articolo 2 si prevede una modifica alla disciplina del Fondo nazionale affinché le risorse ivi allocate siano anche destinate alla formazione di strumenti a livello comunale, quali agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie o fondi di garanzia, per il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati. Questi soggetti possono svolgere una funzione di garanzia tra proprietario e affittuario per i mancati pagamenti dei canoni e per eventuali danni all'alloggio. La norma prevede inoltre che le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano sempre alle locazioni in esame, oltre a quelle per finita locazione.

Si è, inoltre, disposto che le risorse assegnate dalle Regioni ai Comuni per tali fini vengano ripartite sulla base di parametri che premiano sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione a canone concordato complessivamente intermediati nel biennio precedente.

**Edilizia residenziale sociale**

L'articolo 10 è sicuramente quello di maggiore interesse per le cooperative di abitazione e loro consorzi, in quanto viene anche rivista la definizione di alloggio sociale di cui al Decreto ministeriale 22 aprile 2008.

In particolare, si intende ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati attraverso l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza

consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree e dei tessuti attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale.

Il comma 3 reca tale definizione di alloggio sociale: " Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita, per un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444".

L'articolo 10 si applica nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003 al patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili non ultimati e sugli interventi non ancora avviati provvisti di titoli abilitativi rilasciati entro il 31 dicembre 2013 ovvero regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data e vigenti alla data di entrata in vigore del provvedimento in esame.

Sono, pertanto, consentiti i seguenti tipi di interventi:

- a) ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico;
- b) sostituzione edilizia mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma o diversa localizzazione nel lotto di riferimento, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;
- c) variazione della destinazione d'uso anche senza opere;
- d) creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali, in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie complessiva comunque ammessa;
- e) creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

E' demandata alle Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto, la definizione dei requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale, dei criteri e dei parametri per regolamentare i canoni minimi e massimi di locazione nonché i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita. Le Regioni possono emanare norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio convenzionato e ridurre gli oneri di urbanizzazione per tali interventi.

I Comuni approvano, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia e determinano le superfici complessive che possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, per le medesime finalità di intervento, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici, nonché di quelle sottoposte a vincolo.

Tali interventi non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta e possono essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi ed alle destinazioni d'uso, nel rispetto delle norme e dei vincoli artistici, storici, archeologici, paesaggistici e ambientali, nonché delle norme di carattere igienico sanitario e degli obiettivi di qualità dei suoli. Gli interventi sono regolati da convenzioni sottoscritte dal comune e dal

soggetto privato con la previsione di clausole sanzionatorie per il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso.

Inoltre, i progetti relativi a tali interventi, ad eccezione di quelli per il mutamento di destinazione d'uso senza opere, devono comunque assicurare la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, tramite impianti alimentati da fonti rinnovabili, nel rispetto delle quote previste ai sensi del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

Infine, il comma 10 prevede il finanziamento con 100 milioni di euro degli interventi di cui alle precedenti lettere d) ed e) nonché di quelli per la realizzazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

#### **Riduzione della cedolare secca per contratti a canone concordato**

Per favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti, con l'articolo 9 si riduce dal 15 al 10%, per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota della cedolare secca di cui si potrà usufruire anche in caso di abitazioni date in locazione a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Si tratta di una norma di vantaggio per i proprietari, i quali però dovranno trasformare le locazioni a canone libero, che scontano l'imposta al 21%, a quello concordato. Si precisa comunque che l'aliquota ridotta al 10% si applica soltanto nei Comuni ad alta tensione abitativa. Come noto, la cedolare secca rappresenta una forma alternativa di fiscalità, con la quale si assoggettano le rendite da locazione abitativa tra persone fisiche ad un prelievo fisso, in sostituzione alla ordinaria tassazione Irpef.

#### **Imposizione sui redditi da locazione dell'investitore**

Al fine di incentivare le trasformazioni urbane, l'articolo 6 prevede, a favore delle imprese che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale comprese le cooperative di abitazione, la deduzione dai redditi di impresa del 40% dei ricavi dai canoni di locazione. Lo sconto fiscale, pari al 40% su Ires e Irap, viene accordato per le nuove costruzioni, le manutenzioni straordinarie o il recupero di alloggi esistenti. Il beneficio fiscale si applica fino all'eventuale riscatto dell'alloggio da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

L'efficacia della norma è però condizionata dall'autorizzazione della Commissione europea su richiesta del Ministero delle infrastrutture e Trasporti.

In mancanza di specifici limiti, la misura trova applicazione anche agli investimenti già realizzati e alle operazioni che sono già nella fase di incasso dei canoni di locazione.

Sono anche consentite varianti per riconvertire all'edilizia sociale piani urbanistici o titoli abilitativi già rilasciati al 31 dicembre 2013.

#### **Detrazioni fiscali per il conduttore di alloggi sociali**

Si prevede che per gli anni 2014, 2015 e 2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione complessivamente pari a:

- **900 euro**, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro;
- **450 euro**, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non supera i 30.987,41 euro.

#### **Riscatto a termine dell'alloggio sociale**

L'articolo 8 prevede che, trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, l'inquilino ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare. Con decreto MIT di concerto MEF, previa intesa con la Conferenza unificata, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, ferma restando la validità dei contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto.

Chi acquista ha due vantaggi:

- 1) l'Iva dovuta dall'acquirente (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) viene corrisposta solo al momento del riscatto e non all'inizio;
- 2) il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto è rimandato al momento dell'atto di acquisto. Chi vende o assegna, come nel caso delle cooperative di abitazione, rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto.

La norma prevede che, sia ai fini delle imposte sui redditi sia dell'imposta regionale, i corrispettivi si considerano, comunque, canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio; stabilisce, inoltre, sempre ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, che i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

#### **Misure per l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico**

L'articolo 3 prevede una serie di misure per favorire l'alienazione degli alloggi ex IACP. In particolare, l'articolo 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 prevede la conclusione di accordi con Regioni ed enti locali per l'alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari. Considerato che nei 6 anni trascorsi non sono intervenuti tali accordi, la disposizione in esame rimette a un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per gli affari regionali e le autonomie la determinazione delle procedure di alienazione degli alloggi sociali; considerata la sussistenza di una competenza anche regionale sulla materia, è prevista l'intesa della Conferenza unificata. Le risorse derivanti dalle alienazioni sono destinate alla realizzazione o alla manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Tenuto conto dell'andamento del mercato dei mutui ipotecari, è inoltre prevista la costituzione, entro trenta giorni, di un Fondo per la concessione di contributi sui mutui ipotecari destinati all'acquisto degli alloggi ex IACP, con un'autorizzazione di spesa nel limite massimo di 18,9 milioni di euro per ciascuno degli esercizi dal 2015 al 2020 (132,6 milioni di euro complessivi). Il contributo in conto interessi si aggiunge alla garanzia dello Stato e alla durata non inferiore a 15 max 30 anni dei mutui a valere sul Plafond Casa disciplinato dalla convenzione ABI-CDP. Oltre il 65% degli sportelli bancari ha già comunicato l'adesione al Plafond Casa, per una dotazione complessiva pari a 2 miliardi di euro. E' in pieno svolgimento la fase di accredito alla piattaforma della Cassa Depositi e Prestiti da parte degli Istituti che hanno comunicato l'adesione alla misura. Infine, a valere sul programma di acquisto di Obbligazioni bancarie garantite o ABS (titoli su operazioni di cartolarizzazione di mutui residenziali), ossia degli ulteriori 3 miliardi di euro messi a disposizione da CDP per sostenere l'incremento della concessione di mutui residenziali alle famiglie, attraverso l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite e di altri titoli su mutui residenziali, CDP ha già chiuso operazioni per 550 milioni di euro circa.

#### **Piano di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica**

Si prevede un Piano di recupero di immobili e alloggi di Edilizia residenziale pubblica (ex IACP) che beneficerà di diversi stanziamenti destinati a finanziare la ristrutturazione con adeguamento energetico, impiantistico e antisismico di circa 12.000 alloggi.

Inoltre viene previsto un ulteriore finanziamento di **67,9 milioni di euro** per recuperare ulteriori 2.300 alloggi destinati alle categorie sociali disagiate (reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, nucleo familiare con persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione).

Si è stimato che il costo di intervento per ogni alloggio da recuperare ammonta a circa 30-40 mila euro.

#### **Lotta all'occupazione abusiva**

Più rigore nei confronti di chi occupa abusivamente un immobile che non potrà chiedere né la residenza, né l'allacciamento ai pubblici servizi. L'articolo 5 mira, infatti, al ripristino delle situazioni di legalità che l'attuale quadro normativo non riesce a garantire.

#### **Verifica dell'attuazione del provvedimento**

Il tema cruciale per la concreta attuazione del provvedimento è senz'altro quello delle risorse, tanto che si è ritenuto di dedicarvi un articolo specifico.

Infatti, con l'articolo 11 si attribuisce al Ministro delle infrastrutture e Trasporti il compito di riferire al Consiglio dei Ministri in merito all'attuazione. Inoltre, dovranno anche essere stabilite le modalità di utilizzo delle risorse, di monitoraggio degli interventi e di applicazione delle misure di revoca.

*Per informazione:* Pierpaolo Baroni