

Oggetto: Emergenza abitativa: in GU il decreto casa del Governo

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 73 del 28/3/2014 il decreto legge n. 47 del 28/3/2014 varato dal Governo nella seduta del CdM del 12 marzo scorso contenente "Misure per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015".

Nell'ambito del provvedimento, che è stato assegnato al Senato con il numero Ddl S1413 per iniziare la conversione in legge, sono contenute una serie di misure riguardanti in particolare:

- incentivi (finanziari e fiscali) per l'acquisto e la locazione;
- piano di vendita/recupero degli alloggi pubblici;
- programmi straordinari per l'edilizia residenziale sociale

Misure di sostegno alla locazione

Rifinanziamento Fondo nazionale affitti e Fondo morosità incolpevole (artt.1-2)

Vengono implementati rispettivamente con ulteriori 100 milioni di euro e 226 milioni di euro il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (istituito dalla L. 431/98 e da poco rifinanziato dal DL 102/2013) e il Fondo per la morosità incolpevole (istituito dal DL 102/2013 e inizialmente finanziato con 40 milioni di euro).

A parziale modifica del comma 3 dell'articolo 11 L.431/98, che disciplina le modalità di utilizzo del Fondo, si prevede che esse possano essere usate cumulativamente sia per sostenere i conduttori nel pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari (pubblici e privati) sia per promuovere iniziative di Comuni e Regioni, avviate anche mediante agenzie per la locazione o fondi di garanzia, volte a favorire la mobilità attraverso il reperimento di alloggi da concedere a canone concordato.

Le risorse del Fondo affitti sono assegnate alle Regioni dal Ministero delle infrastrutture che provvedono poi a ripartirle tra i Comuni. Le risorse destinate dalle Regioni alla costituzione di agenzie per la locazione, fondi di garanzia saranno assegnate ai Comuni (per effetto della modifica al comma 7 dell'art. 11 L. 431) sulla base di parametri che premiano sia il numero di abbinamenti tra alloggi a canone concordato e nuclei familiari provenienti da alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata o sottoposti a procedure di sfratto esecutivo, sia il numero di contratti di locazione canone concordato complessivamente intermediati nel biennio precedente.

Piano di vendita/recupero del patrimonio residenziale pubblico (artt. 3-4)

Piano di vendita

Entro il 30 giugno 2014 i ministri delle Infrastrutture, dell'Economia e degli Affari regionali d'intesa con la Conferenza unificata devono definire le procedure per l'alienazione degli immobili di proprietà degli IACP (comunque denominati) anche in deroga alle disposizioni della Legge 560/1993

(contenente “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”).

Le risorse derivanti dalle vendite del patrimonio immobiliare saranno reinvestite per la creazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la manutenzione di quelli esistenti. Sono previsti incentivi finanziari per incoraggiare l'acquisto degli alloggi (costituzione di apposito Fondo con circa 114 milioni di euro ripartiti dal 2015 al 2020).

Piano di recupero

Entro la fine di settembre 2014 i ministri delle Infrastrutture, dell'Economia e degli Affari regionali d'intesa con la Conferenza unificata approvano il Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi (oltre 14.000 unità secondo le stime ministeriali) di proprietà degli IACP (comunque denominati) sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia mediante interventi di manutenzione straordinaria.

Il Piano di recupero sarà finanziato con le risorse rinvenienti da alcune revoche nel limite massimo di 500 milioni di euro.

Parte degli alloggi oggetto di recupero (finanziati mediante apposito Fondo le cui risorse saranno ripartite tra Regioni e Province autonome) saranno destinati per l'assegnazione ad alcune categorie sociali (inquilini sottoposti a procedure di sfratto non per morosità nei Comuni con più di 10 mila abitanti o in quelli a tensione abitativa).

Riscatto a termine degli alloggi sociali (art. 7)

E' prevista la possibilità, per i contratti di locazione stipulati successivamente all'entrata in vigore del decreto legge, e relativi ad “alloggi sociali” (ai sensi del DM 22 aprile 2008), di prevederne il riscatto trascorsi almeno 7 anni.

A tal fine, il conduttore ha altresì facoltà di imputare parte dei “canoni” pagati al locatore in conto prezzo in vista della futura compravendita. Previste agevolazioni fiscali sia per il locatore che per il conduttore.

Un successivo decreto ministeriale definirà le modalità attuative nonché i principali aspetti contrattuali.

Programmi straordinari di edilizia sociale (art. 10)

Per rilanciare l'offerta di alloggi sociali in locazione nei Comuni individuati dalla Delibera CIPE 13 novembre 2003 (vedi allegato) vengono previste una serie di azioni che hanno nella componente degli enti locali (Regioni e Comuni), dei soggetti imprenditoriali privati (sia con scopo di lucro che onlus) o pubblici di natura economica i loro principali attori.

L'ambito di applicazione è quello, come detto, dei Comuni individuati dalla Delibera CIPE 13 novembre 2003 del patrimonio edilizio esistente (compresi gli immobili non ultimati e gli interventi non ancora avviati al 31 dicembre 2013, ma provvisti di titolo abilitativo edilizio o di convenzione urbanistica stipulata entro il 31 dicembre 2013 e vigente al 29 marzo 2014).

Potranno così essere realizzati interventi di :

- ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, miglioramento/adeguamento sismico;
- sostituzione edilizia (compresa la variazione della sagoma);
- variante di destinazione d'uso anche senza opere;
- creazione di servizi complementari alla residenza e al commercio (no grandi strutture commerciali) nella misura max del 20% della superficie destinata alla residenza;
- alloggi destinati alla locazione temporanea di assegnatari di alloggi ERP in corso di ristrutturazione o a soggetti sfrattati.

Per le finalità del programma viene individuata una definizione di alloggi sociali in parte diversa da quella contenuta nel DM 22 aprile 2008 e più volte richiamata in altri articoli del decreto legge n. 47/14.

Per le finalità dell'art. 10 del Decreto legge n. 47 gli alloggi sociali sono quelli:

- da cedere in locazione per ridurre il disagio abitativo per i soggetti svantaggiati non in grado di accedere al libero mercato
- da locare per almeno 15 anni (vincolo di destinazione d'uso da indicare in convenzione e forse anche da trascrivere)
- da locare per almeno 8 anni con patto di futura vendita
- da destinare a residenza in locazione di studenti universitari (si dovrebbe trattare di locazione in blocco di interi immobili).

Gli immobili o le aree destinate alla realizzazione di alloggi sociali, come appena individuati non si computano ai fini degli standard di cui al DM 1444/68.

L'operatore che proporrà tali interventi potrà beneficiare del diritto al trasferimento delle superfici realizzate in altre aree di proprietà privata (anche di soggetti diversi) o pubblica. Sarà il comune a decidere l'entità della superficie trasferibile attraverso uno specifico provvedimento (approvazione dei criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia).

Dalla formula utilizzata il trasferimento dei cosiddetti diritti di superficie/edificatori può avvenire a favore di un soggetto diverso da colui che ha realizzato gli alloggi sociali.

Il provvedimento comunale che individuerà i criteri dovrà intervenire entro 90 giorni dalla legge di conversione e comunque escluderà le aree destinate all'agricoltura (attenzione non si tratta necessariamente delle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968), le aree non soggette a trasformazione urbanistica e quelle vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Il provvedimento comunale dovrà necessariamente intervenire prima del titolo abilitativo con il quale si autorizza la conversione dell'intervento/immobile esistente in alloggi sociali. Tale trasformazione sarà oggetto di una convenzione tra il comune e il soggetto attuatore.

Gli interventi devono essere energeticamente sostenibili tranne per i cambi di destinazione d'uso senza opere. Ciò significa che sarà necessario garantire il fabbisogno energetico per l'acqua calda sanitaria e la climatizzazione (con fonti energetiche rinnovabili – vedi D. Lgs. n. 28/2011 all. 3).

La loro localizzazione non potrà essere nei centri storici, in aree ad inedificabilità assoluta, mentre è ammessa la deroga agli strumenti urbanistici (vigenti o adottati), ai regolamenti edilizi e alle destinazioni d'uso, mentre non sarà consentita in caso di vincoli storici, artistici, paesaggistici, ambientali, igienico sanitario e qualità dei suoli (vedi D. Lgs. 152/2006 parte IV bonifiche).

Per le finalità del programma sono stanziati 100 milioni di euro destinati alla realizzazione di funzioni complementari alla residenza, alla creazione di alloggi- parcheggio, ai parcheggi pubblici, al verde pubblico e alle attrezzature collettive (DM 1444/1968).

Questo importo sarà ripartito tra le Regioni che avranno definito i criteri di attribuzione agli operatori che hanno già sottoscritto la convenzione.

L'attività della Regione è limitata alla definizione entro 60 giorni dalla legge di conversione, qualora non lo abbiano già fatto, o non vi siano convenzioni già sottoscritte, dei requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale, i

relativi canoni di locazione minimi/massimi e i prezzi di cessione per gli alloggi in locazione e in locazione con patto di futura vendita.
Alle Regioni è lasciata la possibilità di introdurre procedure semplificate per il rilascio del titolo abilitativo convenzionato (dovrebbe riferirsi alla procedura del comma 8 e 10) e riduzioni degli oneri di urbanizzazione.

10 aprile 2014