

Gazzetta ufficiale: Pubblicato il decreto-legge sul Piano casa



01/04/2014 - “**Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015**” è questa la titolazione del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale di venerdì 28 marzo 2014.

Il decreto-legge è composto da 15 articoli che hanno come primo obiettivo quello di fornire immediato sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti che oggi non riescono più a pagare l'affitto.

Nel dettaglio il decreto-legge prevede interventi per 1 miliardo e 741 milioni di euro con tre obiettivi:

- il sostegno all'affitto a canone concordato;
- l'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari;
- lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale.

Finanziamento dei fondi dedicati alle locazioni (art. 1)

Il primo obiettivo del decreto legge è fornire immediato sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti che ad oggi non riescono più a pagare l'affitto. E proprio in risposta a tale emergenza è stato deciso di incrementare rispettivamente con **100 milioni** il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* e **226 milioni** il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli*. Nello specifico:

- Il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* che già aveva una dotazione di 100 milioni (50 per il 2014 e altri 50 per il 2015) verrà raddoppiato a 200 milioni (100 per il 2014 e 100 per il 2015).
- Il *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli* che già aveva una dotazione di 40 milioni di euro, è stato incrementato di 226 milioni ripartiti negli anni 2014-2020. Di fatto è stato reso strutturale.

Riduzione della cedolare secca per contratti a canone concordato (art. 9)

Per favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti 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.

Modifiche della disciplina del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 2)

Per attenuare le tensioni sul mercato delle locazioni la norma prevede che le risorse del **Fondo Affitto** sono destinate anche alla creazione di strumenti a livello comunale (ad es. Agenzie locali) che svolgano una funzione di garanzia terza fra proprietario e affittuario:

- per i mancati pagamenti del canone;
- per eventuali danni all'alloggio.
- La norma prevede inoltre che le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano sempre alle locazioni di cui al presente comma, anche per quelle per finita locazione.

Misure per l'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica (art. 4)

Si prevede un *Piano di recupero di immobili e alloggi di Edilizia residenziale pubblica* (ex IACP) che beneficerà dello stanziamento di **500 milioni di euro** con il quale finanziare la ristrutturazione con adeguamento energetico, impiantistico e antisismico di 12.000 alloggi. Inoltre viene previsto un ulteriore finanziamento di **62,9 milioni di euro** per recuperare ulteriori 2.300 alloggi destinati alle categorie sociali disagiate.

Offerta di acquisto degli alloggi ex IACP agli inquilini (art. 3)

L'obiettivo è incrementare l'offerta di alloggi sociali anche attraverso attività di recupero, manutenzione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica senza consumo di nuovo suolo. Viene così prevista la conclusione di accordi con regioni ed enti locali per favorire l'acquisto degli alloggi ex IACP da parte degli inquilini e destinare il ricavato al recupero alla realizzazione di nuovi alloggi.

Per favorire l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini è prevista la costituzione di un *Fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto degli alloggi ex IACP*, che avrà una dotazione massima per ciascun anno dal 2015 al 2020 di 18,9 milioni di euro per un totale di **113,4 milioni**.

Più vantaggi per chi abita in un alloggio di edilizia popolare(art. 7)

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.

Più vantaggi per chi mette in affitto alloggi sociali nuovi o ristrutturati (art. 6)

I redditi derivanti dalla locazione di alloggi nuovi o ristrutturati non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40 per cento per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Riscatto a termine dell'alloggio sociale (art. 8)

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 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 presente decreto.

Chi acquista ha 2 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 rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto.

Lotta all'occupazione abusiva (art. 5)

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

A cura di **Gabriele Bivona**

[Riproduzione riservata]