

Audizione decreto legge n.47 del 28 marzo 2014

“Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”.

Il decreto legge, n 47, recante « misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015 », appare abbastanza organico e pur contenendo norme positive che affrontano le problematiche dell'edilizia sociale all'interno di un processo integrato di rigenerazione urbana e politica fiscale, contiene altresì elementi che ci lasciano perplessi. Si giudica favorevolmente il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione attraverso la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canoni concordati (art.9) e la previsione per cui i redditi derivanti dalla locazione non concorrono alla formazione del reddito d'impresa e del valore della produzione netta ai fini IRAP, nella misura del 40% (art.6).

Apprezziamo il finanziamento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso all'abitazione e l'incremento delle risorse destinate a Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli ma le risorse previste sono molto lontane da quelle necessarie per affrontare in modo risolutivo il problema abitativo. Inoltre le scarse risorse previste sono distribuite in maniera inadeguata. Infatti dei 266 milioni previsti per il Fondo morosità incolpevole, per per l'arco temporale 2014-2020, la maggior parte sono imputate dal 2016 in poi. Per per l'annualità in corso sono stanziati 35,73 milioni, mentre per il 2016 59,73 milioni....quasi il doppio! Purtroppo gli strumenti disponibili per l'anno in corso non sono assolutamente sufficienti a far fronte alla crisi abitativa in atto.

Al problema dell'esiguità delle risorse di cui all'articolo 1 si aggiunga le modalità di gestione contenute nell'articolo 2. Invece di aprire alla destinazione dei fondi per costruire nuove agenzie o nuovi istituti, sarebbe opportuno destinarle direttamente alle misure di sostegno, rispettando il principio di riconoscere in capo alle regioni le attività legislative e programmatiche ed in capo ai comuni le attività di gestione. Modificare l'attuale impostazione comporta una forzatura delle attribuzioni costituzionali sia delle regioni che dei comuni e rischia di imprimere un arresto ingiustificato all'attuale sistema con costi inutili per la collettività.

I comuni, quali soggetti che istituzionalmente sono chiamati a gestire l'emergenza abitativa, nella loro autonomia organizzativa, hanno già istituzioni o articolazioni dell'organizzazione interna destinate a gestire il tema e le azioni necessarie come ad esempio il comune di bologna che ha costituito, senza nessun onere per la collettività, l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto.

In merito alle modalità di riparto dei finanziamenti dalle Regioni ai Comuni, si coglie quest'occasione per rappresentare che le modalità previste per l'assegnazione del Fondo morosità incolpevole presentano il limite di penalizzare i Comuni che pur avendo attivato i bandi per

fronteggiare questo problema si trovano nelle Regioni che non hanno adottato norme per la riduzione del disagio abitativo che prevedono percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto.. » o che non pur avendole adottate non hanno presentato adeguata documentazione. Occorre rivedere queste procedure che penalizzano taluni soggetti (i Comuni) per il « non fare di altri ». Dovrebbe quindi essere immediatamente chiarito che i comuni ad alta densità abitativa hanno il diritto di accedere al fondo a prescindere dal comportamento della regione in cui si trovano, altrimenti le famiglie destinatarie delle risorse e delle misure di sostegno oggetto del provvedimento rischiano di essere escluse dalle azioni nazionali di supporto.

Per quanto concerne i piani di recupero e razionalizzazione degli immobili, sebbene fosse stato preferibile prevedere quello che dettava l'art 21 della L. 159/2007 ovvero: "un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e l'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei comuni, non occupati, all'acquisto o la locazione di alloggi, nonché all'eventuale costruzione di alloggi, da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio". Invece si assiste ad un approccio diverso: consentire ad enti gestori e di governo del territorio gli interventi più economici e più rapidi per dotarsi di alloggi da riservare ai nuclei familiari favorevolmente posizionati in graduatoria, a partire semmai da quelli sottoposti a procedura di rilascio. Si evidenzia poi che nel primo comma dell'art. 4 sembrano esclusi dal finanziamento gli interventi sul patrimonio edilizio di proprietà dei Comuni mentre sono inclusi nel comma 8 del medesimo articolo. Per questo chiediamo di inserire al comma 1 art. 4, la loro inclusione. Si allega emendamento.

Anche in tema di riscatto immobiliare, l'art. 8, presenta molte aree di incertezza. In primis rileviamo che la previsione di coprire il costo delle nuove costruzioni di alloggi con le entrate generate dalla vendita del patrimonio ERP è irrealizzabile. L'esperienza testimonia, infatti, le risorse realizzate con la vendita sono insufficienti per costruire nuovi alloggi. Inoltre non si comprende la ratio della previsione del diritto di riscatto del conduttore che può, dopo 7 anni, decidere di riscattare l'unità immobiliare. Questa misura renderebbe molto onerosa, praticamente insostenibile la gestione di questi immobili, riducendo nei fatti la possibilità dei comuni di intervenire in questo campo. Laddove la proprietà è totalmente pubblica il patrimonio dovrebbe essere destinato strutturalmente a rispondere alla domanda degli utenti, mentre dov'è la proprietà comunale è minoritaria potrebbe essere più facile prevedere una rapida possibilità di riscatto.

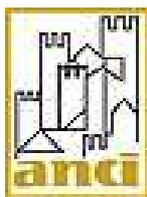
Con riferimento all'art. 9 comma2, che estende, alle cooperative e agli enti senza scopo di lucro, la possibilità di usufruire dell'aliquota della cedolare secca per i contratti di locazione con gli studenti, si chiede che questa facoltà sia riconosciuta anche ai Comuni, e alle loro Agenzie. Infatti in molti comuni italiani, sono presenti agenzie casa che hanno il compito di reperire immobili sul mercato privato da sublocare a canone concordato a soggetti che non hanno abbastanza risorse per accedere sul libero mercato e la gestione di queste agenzie è affidata a Enti o società pubbliche. L'attuale formulazione comporta l'impossibilità per il proprietario, che mette a disposizione il proprio immobile attraverso questo strumento, le agenzie degli enti locali, di accedere alla cedolare secca. Infatti il DL 47 non prevede che si possa optare per la cedolare secca per immobili affittati a società. Si allega emendamento.

Infine il comma 10 art 10 dispone l'utilizzo di 100 milioni limitatamente alla "creazione di funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio....e creazione di quote di alloggi destinate

alla locazione temporanea" di cui al comma 5 lettere d) e E); riteniamo invece opportuno che tali risorse siano destinate alla promozione di piani di edilizia residenziale sociale, privilegiando le azioni di risanamento, recupero manutenzione dell'esistente già previste al comma 5.

In conclusione riteniamo comunque necessario procedere ad una revisione della 431/98 e ad un aggiornamento della delibera CIPE del 13 novembre 2003 che individua i Comuni ad alta tensione abitativa, ai fini anche in relazione alla miglior applicazione della cedolare secca per i contratti a canone concordato di cui all'art.9.

Infine, è auspicabile, l'esenzione dalla retrocessione al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, prevista dal comma 5 art 9 L. 85/2010 per la parte degli immobili ex Demanio retrocessi agli EELL trasformati in edilizia abitativa permanentemente destinata alla locazione.



Proposte emendative

Decreto legge n.47 del 28 marzo 2014

“Misure urgenti per l'emergenza abitativa , per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015”.

Art.4 *(Piano di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica)*

Al primo comma, dopo le parole: *“Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà”* aggiungere: *“dei Comuni o ”*

Motivazione:

Questo emendamento consente di inserire anche il patrimonio edilizio dei Comuni nel piano di razionalizzazione e recupero. Possibilità che sembra riconosciuta dal comma 8 dello stesso articolo 4. Con questo emendamento si armonizzano i commi 1 e 8.

Art.9 *(Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato)*

Al secondo comma, dopo le parole: *“con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.”* aggiungere le parole: *“Tale opzione può essere inoltre esercitata anche dalle agenzie e istituti per la locazione, costituite ai sensi dell'art. 2 comma 1. lettera a) e accreditate dai Comuni o dalle Regioni, che locano alloggi in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.431/98, con rinuncia del locatore all'aggiornamento del canone, da sublocare con le modalità definite dagli stessi Comuni e Regioni a canoni non superiori a quelli della locazione.”*

Motivazione

Questo emendamento permettere alle agenzie o agli istituti per la locazione di sublocare, a canoni non superiori a quello concordato, ai soggetti socialmente deboli e non in grado di prestare le idonee garanzie previste dal contratto di locazione (cauzione, pagamenti, manutenzioni, rilascio dell'alloggio, etc.). Ciò attraverso lo strumento del fondo di garanzia o di specifici contributi dei Comuni o delle Regioni.