Agevolazioni fiscali per l`edilizia agevolata-Art. 22 bis DDL Finanziaria 2004

---

12 Dicembre 2003

L`art.22-*bis*** del Disegno di Legge Finanziaria 2004 (4489-A A/C) prevede l`istituzione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di un **Fondo per l`edilizia a canone speciale.

Il Fondo sarà utilizzato **per l`attuazione di programmi finalizzati alla costruzione e al recupero di unità immobiliari** nei comuni ad alta tensione abitativa, **da locare a titolo di abitazione principale a canone speciale** ai soggetti, il cui reddito familiare annuo complessivo non sia superiore a quello stabilito dalle regioni.

Il **Fondo** è ripartito annualmente tra le regioni nei cui territori si trovano i comuni ad alta tensione abitativa, tenendo conto:

a) della popolazione residente;

b) del reddito pro capite;

c) dell`incidenza delle situazioni di disagio che coinvolgono particolari categorie di persone, quali giovani coppie, anziani, persone singole, operai e impiegati di particolari categorie.

L`attuazione dei programmi è condizionata alla **stipula tra le imprese di costruzione e il comune interessato di una specifica convenzione**.

A tal fine sono previste **agevolazioni fiscali** sia per i soggetti attuatori degli interventi sia a favore dei soggetti che effettuano l`investimento per la locazione.

In particolare:

1. per i **soggetti attuatori**, sono previste agevolazioni fiscali (che verranno successivamente definite con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell`Economia e delle Finanze), in relazione tra l`altro ai seguenti costi:

   – oneri per la progettazione, la direzione dei lavori e la sicurezza dei cantieri;

   – contributo concessorio;

   – oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dell`attuatore;

   – oneri relativi ai successivi interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi;

   A tal fine, il decreto attuativo potrebbe ricalcare le stesse agevolazioni previste dalla “Tremonti-bis“ (di cui agli artt.4-5 della Legge 383/2001 che prevedono la detassazione del 50% degli investimenti realizzati).

2. per i **soggetti locatori**, il decreto attuativo individuerà **la misura in cui i redditi derivanti dalla locazione a canone speciale concorreranno alla determinazione della base imponibile** degli stessi percettori.

I **comuni**, inoltre, possono **stabilire facoltativamente** nell`ambito delle convenzioni:

– la **riduzione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione o al costo di costruzione** ovvero l`esenzione dai contributi stessi, a favore del proprietario dell`area che richiede il permesso di costruire;

– la **riduzione dell`aliquota ICI**, anche differenziando tali benefici in relazione alle caratteristiche degli interventi e agli impegni assunti dall`imprenditore.

Le **unità abitative realizzate o recuperate** devono essere:

– di superficie complessiva non superiore a 100 metri quadrati;

– vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista della convenzione, e comunque per un periodo non inferiore a 5 anni con successivi rinnovi biennali, esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali.

La **misura del canone annuo** non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell`alloggio locato.

La dotazione finanziaria destinata al **Fondo** è attualmente pari a:

– 5 milioni di euro per il 2004;

– 5 milioni di euro per il 2005;

– 10 milioni di euro per l`anno 2006.

3954-Allegato.pdfApri