

# DL 47/2014 per l'emergenza abitativa: avvio al Senato

---

2 Aprile 2014

E' stato assegnato, in prima lettura, in sede referente, alle Commissioni riunite Lavori Pubblici e Territorio e Ambiente del Senato il disegno di legge di conversione del DL 47/2014 "Recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" ([DDL 1413/S](#) - Relatori Sen. Stefano Esposito del Gruppo PD e Sen. Franco Mirabelli del Gruppo PD).

Tra le principali misure previste si segnalano:

## **Fondo affitto e fondo morosità incolpevole** (art. 1)

Viene modificato l'articolo 6, comma 4, del DL 102/2013, convertito dalla legge 124/2013, **incrementando la dotazione** del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione **di 100 milioni di euro** per ciascuno degli anni 2014 e 2015 (*art. 1 comma 1*).

Vengono, inoltre, apportate modifiche di natura procedurale all'art. 1 della Legge 431/1998 istitutiva del Fondo, sulla destinazione delle relative risorse .

Viene, altresì, incrementata la dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli - istituito dall'articolo 6, comma 5, del predetto DL 102/2013 - **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

## **Alienazione del patrimonio residenziale pubblico e utilizzo dei relativi proventi** (art. 3)

Viene modificato l'art. 13 del DL 112/2008, convertito dalla L 133/2008, prevedendo che **entro il 30 giugno 2014** siano definite - con decreto interministeriale e previa intesa della Conferenza unificata - le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati. Le **risorse derivanti** dalle predette alienazioni sono **destinate** a un programma straordinario di **realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica** e di **manutenzione straordinaria del patrimonio esistente**.

Viene, inoltre, prevista l'istituzione, nello stato di previsione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di un apposito **Fondo per la concessione di contributi sui mutui** ipotecari destinati **all'acquisto degli alloggi ex IACP**, con una dotazione finanziaria massima di 18,9 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2020. Viene demandato ad un decreto interministeriale, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento, la disciplina dei criteri, delle condizioni e delle modalità per l'operatività del Fondo. Viene, altresì, modificato l'art. 1, comma 48, lettera c) della legge 147/2013, relativo al **Fondo di garanzia per la prima casa**, prevedendo che possano **beneficiare** di detto Fondo **anche conduttori di alloggi di proprietà degli ex IACP**.

Viene, infine, consentita la stipulazione di apposite **convenzioni** tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e le istituzioni finanziarie nazionali o dell'Unione europea o con le relative associazioni di rappresentanza, per **disciplinare forme di partecipazione finanziaria e nella gestione del nuovo Fondo**, al fine di aumentarne le disponibilità e rendere diffuso sull'intero territorio nazionale il relativo accesso.

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

Viene previsto un **Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà degli ex IACP** - da approvarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del

provvedimento, con decreto interministeriale e d'intesa con la Conferenza unificata – da realizzarsi attraverso il ripristino di alloggi di risulta e la manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili. Il Piano, nonché gli interventi di edilizia residenziale sociale (v. *dopo*) è, in particolare, finanziato, nel limite massimo di **500 milioni di euro**, con le risorse rinvenienti dalle revoche disposte ai sensi dell'articolo 1, comma 79, della legge 147/ 2013 (*si tratta di risorse derivanti dalle revoche delle opere della Legge Obiettivo*), che confluiscono in un apposito Fondo istituito nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture.

Nell'ambito del Piano viene, altresì, prevista **l'assegnazione alle categoria svantaggiate**, di cui all'art. 1 comma 1 della L 9/2007, degli alloggi privi di soggetti assegnatari e oggetto di interventi di manutenzione e di recupero. Per il recupero di questi alloggi si prevede l'istituzione del **Fondo "per gli interventi di manutenzione e recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari"**, istituito dal 2014 e fino al 31 dicembre 2017 presso lo stato di previsione del Ministro delle infrastrutture, nel quale confluiscono **67,9 milioni di euro** derivanti da risorse non utilizzate relative ad alcune autorizzazioni di spesa (*appositamente elencate nel provvedimento*) riguardanti programmi di edilizia residenziale.

#### **agevolazione redditi da locazioni alloggi sociali nuovi o ristrutturati** (art. 6)

Viene previsto che i redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali nuovi o per i quali siano stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria o di recupero, **non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40%**. Tale previsione è valida fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e comunque per un periodo non superiore a 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

L'efficacia della disposizione resta subordinata all'autorizzazione della Commissione Europea ai sensi dell'art. 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea.

#### **Detrazioni fiscali irpef per il conduttore di alloggi sociali** (art. 7)

Viene previsto che, per gli anni dal 2014 al 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti ad abitazione principale spetta una **detrazione** complessivamente pari a:

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

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

Viene attribuita al conduttore di un alloggio sociale la facoltà di **riscattare l'unità immobiliare, trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione**. A tal fine, il conduttore può imputare, fino alla data del riscatto, i canoni di locazione in conto del prezzo di futuro acquisto dell'alloggio sociale.

Ai fini fiscali, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le eventuali imposte dovute e correlate agli acconti prezzo costituiscono un credito d'imposta.

Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta. Tali disposizioni si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del provvedimento.

#### **Cedolare secca sugli affitti** (art. 9)

Viene **ridotta dal 15% al 10%**, per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota della cedolare secca prevista dall'art. 3, c.2, del Dlgs 23/2011 con specifico riferimento ai contratti a canone concordato.

#### **Edilizia residenziale sociale** (art. 10)

Vengono dettate disposizioni volte ad aumentare l'offerta di alloggi sociali in locazione (di cui viene

data apposita definizione) nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, senza consumo di nuovo suolo, favorendo il risparmio energetico. A tal fine sono ammessi, tra l'altro, i seguenti interventi:

- **ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione straordinaria, miglioramento o adeguamento sismico;**

- **sostituzione edilizia** mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma o diversa localizzazione nel lotto di riferimento;

- **variazione della destinazione d'uso** anche senza opere;

- **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.

Le Regioni possono introdurre norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio convenzionato e ridurre gli oneri di urbanizzazione per i suddetti interventi. Inoltre, questi dovranno essere regolati da convenzioni sottoscritte dal Comune e dal oggetto privato e potranno 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.

Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del provvedimento e comunque anteriormente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio di pertinenza, i Comuni approvano 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.

Al finanziamento degli interventi sono **destinati fino a 100 milioni di euro** a valere sulle risorse rese disponibili dalla revoca dei finanziamenti prevista dal provvedimento e ripartiti fra le Regioni con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, previa intesa della Conferenza unificata.

#### **Verifica attuazione del provvedimento (art. 11)**

Viene previsto che le risorse revocate dovranno essere destinate al contrasto del disagio abitativo e sono riprogrammate con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle finanze. Inoltre, entro il 31 dicembre 2014, il Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti deve riferire al Consiglio dei ministri in merito all'attuazione del presente provvedimento.

#### **Qualificazione degli esecutori di lavori pubblici (art. 12)**

Viene disposto che - nelle more dell'emanazione, **entro nove mesi** dall'entrata in vigore del provvedimento, **della disciplina regolamentare sostitutiva delle disposizioni annullate dal Dpr 30 ottobre 2013 in tema di qualificazione per la partecipazione agli appalti di lavori pubblici** - con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, da adottare **entro trenta giorni** dall'entrata in vigore del provvedimento, siano **individuare le categorie** di lavorazioni che, in ragione dell'assoluta specificità, strettamente connessa alla rilevante complessità tecnica o al notevole contenuto tecnologico, richiedono che l'esecuzione avvenga da parte di operatori economici in possesso della specifica qualificazione nonché siano individuate, tra di esse, le cosiddette categorie «superspecialistiche».

#### **-Expo 2015 (art. 13)**

Viene **prorogata al 2015** la possibilità per il Comune di Milano, in vista di Expo, di **utilizzare i proventi delle concessioni edilizie** e delle sanzioni previste dal Dpr 380/2001 (T.U. dell'edilizia), nei limiti previsti dall'art. 2, c.8, della L. 244/2007, **per spese di manutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale.**

Viene, inoltre, attribuito al Comune di Milano un contributo di **25 milioni di euro** come concorso al finanziamento delle spese per la **realizzazione di Expo 2015**.

Il decreto legge scade il 27 maggio 2014.

Si vedano le news [dell'Area Legislazione Opere pubbliche del 28 marzo 2014](#) , [dell'Area Fiscalità del 1° aprile 2014](#) , e [dell'Area Legislazione Mercato Privato del 3 aprile 2014](#).