

DL 47/2014 “emergenza abitativa”: approvato dal Senato in prima lettura

16 Maggio 2014

L'Aula del Senato ha licenziato, in prima lettura, 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), con modifiche al testo approvato dalle Commissioni riunite Lavori Pubblici e Territorio ed Ambiente.

Tra le principali modifiche, alcune delle quali recepiscono quanto auspicato dall'**ANCE** (*si veda al riguardo la notizia di “[Interventi](#)” del 16 aprile u.s.*) si segnalano le seguenti:

- viene precisato, nell'ambito delle modifiche all'art. 11 della L. 431/1998 sul Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, che le attività di promozione delle locazioni intraprese da Comuni e Regioni avvengano oltre che in convenzione di cooperative edilizie, come attualmente stabilito, **anche in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali**;
- viene **anticipato da sei a quattro mesi il termine per l'adozione**, con decreto interministeriale, dei criteri per la formulazione di un **Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica**, e viene, altresì, ridotto il termine per la ripartizione ai Comuni delle risorse del Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari;
- viene **estesa l'applicazione** delle misure del provvedimento volte ad incrementare l'offerta di alloggi sociali agli **interventi non ancora avviati provvisti di titoli abilitativi rilasciati entro la data di entrata in vigore del decreto-legge** (anziché entro il 31 dicembre 2013 come originariamente previsto);
- viene inclusa, tra gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali, l'edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza, di edilizia abitativa e dei relativi servizi finalizzati ad **utenti di età maggiore di sessantacinque anni**;
- viene disposto che i Comuni tengano conto, nell'ambito dei progetti di edilizia residenziale, degli **incentivi volumetrici** a seguito del miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili o per interventi di recupero di aree ed immobili degradati o sottoutilizzati previsti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici vigenti.
- viene previsto che, per finanziare la realizzazione di alloggi sociali, possono essere **ceduti o conferiti ai fondi immobiliari immobili residenziali realizzati da soggetti pubblici e privati con il concorso di un contributo pubblico**, a condizione che vengano mantenuti i vincoli di destinazione previsti dalle norme di finanziamento. L'aumento dell'offerta di alloggi sociali si intende realizzata anche quando, al fine di mantenerne l'originale destinazione ad alloggio sociale, vengono ceduti o conferiti, con le medesime modalità, immobili privati realizzati con il concorso di contributi pubblici e destinati originariamente alla locazione quando, a seguito di procedure fallimentari, debbano essere destinati all'alienazione;
- viene previsto che le somme del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in

locazione possano essere destinate anche a favorire la **rinegoziazione delle locazioni esistenti** per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza di proprietari e di inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore;

-viene prevista la trasmissione da parte delle Regioni, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento, al Ministero delle infrastrutture e trasporti, degli **elenchi predisposti dai Comuni e dagli IACP**, comunque denominati, **delle unità immobiliari che, con interventi di manutenzione ed efficientamento** di non rilevante entità, siano resi prontamente **disponibili per le assegnazioni**;

-viene previsto che gli **alloggi concessi ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato** quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata **ai sensi dell'art. 18 del DL 152/1991 convertito dalla L 203/1991**, rimangono in godimento del locatario anche qualora lo stesso sia riformato totalmente o parzialmente per malattia, anche non dipendente da causa di servizio. Nel caso di pensionamento dell'assegnatario l'alloggio rimane assegnato in locazione per un periodo di ulteriori tre anni dalla cessazione dell'incarico. Nel caso di decesso gli alloggi restano assegnati in locazione al coniuge o agli aventi diritto che ne facciano richiesta per ulteriori tre anni a partire dalla morte dell'assegnatario;

-viene previsto che il **Governo riferisca ogni sei mesi**, dalla definizione del Programma di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica e fino alla sua completa attuazione, alle competenti Commissioni parlamentari circa lo stato di attuazione;

-viene previsto che i **soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica** non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i successivi cinque anni, decorrenti dalla data di accertamento dell'occupazione abusiva;

-viene eliminata la disposizione di cui all'art. 1, c.139, lett.d), n. 3), capoverso 2, della L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) con cui si prevede che le **spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** - a cui si applica fino al 31 dicembre 2014 la detrazione del 50% fino ad un ammontare massimo di 10.000 euro - non possano essere superiori alle spese per i lavori di ristrutturazione. Viene, quindi, disposto che, dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014, le predette spese sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, nel suddetto limite massimo di 10.000 euro;

-viene introdotta una norma di salvaguardia con cui vengono **fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti** sulla base dei **contratti di locazione registrati in base ai sensi dell'art.3, c. 8 e 9, del DLgs 23/2011**, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 50 del 2014. Lo stesso prevedeva una specifica disciplina per l'emersione dei contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo che non fossero stati registrati entro il termine stabilito dalla legge o fossero stati registrati per un importo inferiore a quello effettivo o quali contratti di comodato fittizi;

-viene previsto che le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali, di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, possano contenere la clausola di **riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche**. La clausola non può comunque consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione. La norma prevede altresì che il diritto al riscatto possa essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare e che chi esercita il riscatto non possa rivendere l'immobile prima di 5 anni;

-viene prevista l'applicazione della disposizione del testo sulla riduzione dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato **anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni** per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento, lo **stato di emergenza** a seguito del verificarsi di eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c della legge 225/1992;

-viene previsto, a modifica dell'art. 13 c.2 del DL 201/2011 in materia di IMU, che a partire dal 2015 è da **considerarsi** direttamente **adibita ad abitazione principale** una ed **una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato** e iscritti all'Anagrafe degli Italiani residenti all'Estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Su tale unità immobiliare le imposte comunali TARI e TASI sono applicate in misura ridotta di due terzi;

-viene modificato l'articolo 3, comma 1, lettera e.5) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 380/2001), riguardante la definizioni degli interventi edilizi di nuova costruzione, quando questi riguardino l'installazione di **manufatti leggeri**. Al riguardo, a differenza di quanto attualmente previsto, non rientra più fra gli interventi di nuova costruzione l'installazione di manufatti leggeri, quali prefabbricati, roulottes, campers, case mobili o imbarcazioni, quando gli stessi siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno di turisti;

-vengono introdotte modifiche alle disposizioni di cui all'art. 12, comma 9, del DL 83/2012 volte a consentire la **rilocalizzazione degli interventi del programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato** impegnati nella lotta alla criminalità organizzata ai sensi dell'art **18 del DL 152/1991**. In particolare, viene prevista la possibilità di cedere, a titolo gratuito, le aree o i diritti edificatori destinati alla realizzazione degli alloggi non coperti da finanziamento, a soggetti pubblici o privati che si impegnino a destinarle alla realizzazione di alloggi sociali vincolati alla locazione per un periodo di almeno dodici anni, sempre in favore dei dipendenti pubblici impegnati nella lotta alla criminalità.

Con altra disposizione - per i medesimi interventi - viene disposto che i soggetti attuatori che non intendono concorrere con proprie risorse alla completa realizzazione dell'originario intervento di edilizia sovvenzionata decadono dallo specifico finanziamento; le corrispondenti risorse sono assegnate ai comuni in cui ricade l'intervento per essere destinate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e, qualora per l'intervento di edilizia agevolata non sia stato rilasciato il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore del decreto-legge, il relativo finanziamento statale decade;

-viene modificato il Dlgs 122/2005, sulle disposizioni per la **tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire**, inserendo il coniuge dell'acquirente nell'ambito della tutela prevista e disponendo, altresì, che l'acquirente non possa rinunciare alle tutele previste dal decreto e che ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.

Sulla tematica sono stati, altresì, accolti dal Governo **due ordini del giorno**:

-**10.0.200** (primo firmatario Sen. Erica D'Adda del Gruppo PD) che impegna il Governo "a predisporre entro sei mesi un adeguato impianto sanzionatorio a carico del costruttore in caso di mancata attuazione degli adempimenti obbligatori relativi al rilascio al promissario acquirente della garanzia fideiussoria, dell'assicurazione contro vizi e difetti della costruzione";

-**10.0.201** (primo firmatario Sen. Erika Stefani del Gruppo LN-Aut) che impegna il Governo "a promuovere con propria iniziativa legislativa modifiche al Dlgs 122/2005 al fine da un lato di tutelare i cittadini nel momento della stipula dei contratti di acquisto del proprio alloggio e dall'altro lato

garantire norme certe per i costruttori che possano favorire le condizioni per la stipula di fideiussioni da parte degli istituti bancari o finanziari”;

-viene **sostituito l'art. 12 del testo recante disposizioni urgenti in materia di qualificazione degli esecutori dei lavori pubblici**. In particolare, vengono individuate le opere da considerare strutture, impianti e opere speciali ai sensi dell'art. 37, comma 11, del Dlgs 163/2006 (cd. categorie “**superspecialistiche**”).

Vengono, inoltre, dettate le condizioni alle quali l'affidatario può eseguire direttamente tutte le lavorazioni di cui si compone l'opera o il lavoro e quelle in cui deve subappaltare dette lavorazioni specializzate esclusivamente ad imprese in possesso delle relative qualificazioni.

Viene, altresì, previsto che non possono essere eseguite direttamente dall'affidatario in possesso della qualificazione per la sola categoria prevalente, se privo delle relative adeguate qualificazioni, le lavorazioni relative alle categorie di opere generali individuate nell'Allegato A del Dpr 207/2010 nonché le categorie individuate nel medesimo allegato con l'acronimo OS, specificatamente elencate nel testo (cd. categorie “**specialistiche a qualificazione obbligatoria**”).

Ai fini della disciplina intertemporale, è disposta l'applicazione del nuovo testo alle procedure i cui bandi o avvisi con i quali si indice una gara sono pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure in cui, alla predetta data, non sono ancora stati inviati gli inviti a presentare le offerte.

È prevista, inoltre, **entro 12 mesi** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento, **l'adozione delle disposizioni regolamentari sostitutive di quelle** contenute negli articoli 107, comma 2, e 109 comma 2 del decreto del Presidente della Repubblica 207/2010, **annulate dal DPR 30 ottobre 2013** pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29 novembre 2013, n. 280. Alla data di entrata in vigore delle predette disposizioni regolamentari sostitutive cesseranno di avere efficacia le disposizioni contenute nell'articolo 12 come modificato in corso d'esame.

È, infine, disposta la salvaguardia degli atti e dei provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base delle disposizioni di cui del citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 24 aprile 2014;

-Vengono **fatti salvi i bandi e gli avvisi di gara**, nonché gli atti, i provvedimenti e i rapporti giuridici sorti, per l'affidamento dei contratti pubblici relativi a lavori, pubblicati a decorrere dalla data di efficacia del decreto del Presidente della Repubblica 30 ottobre 2013 e fino alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 24 aprile 2014. La salvezza riguarda i profili concernenti la qualificazione richiesta per la partecipazione alle procedure di affidamento con riferimento alle categorie di lavorazioni a qualificazione obbligatoria e alle categorie di cui all'articolo 37 (Raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di concorrenti) comma 11 del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (decreto legislativo 163/2006);

Al fine di garantire adeguate condizioni di concorrenza nella qualificazione degli operatori economici alle **procedure di affidamento di incarichi di verifica dei progetti di opere pubbliche**, viene prorogato da tre a cinque anni il periodo transitorio di cui all'articolo 357, comma 19, del Regolamento di esecuzione del Codice dei Contratti Pubblici (DPR207/2010) sulla verifica dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di partecipazione alle gare;

Viene soppresso il comma 13, dell'articolo 37 (Raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di concorrenti) del D.Lgs 163/2006. Contestualmente viene modificato il comma 2, dell'articolo 92 del Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice dei contratti pubblici (D.P.R. 207/2010), sulle percentuali di possesso dei requisiti di qualificazione richiesti nel bando di gara per i **raggruppamenti temporanei e i consorzi**.

Nel corso dell'esame in Aula sono stati **ritirati**, per il parere contrario della Commissione Bilancio ai sensi dell'art. 81 della Costituzione (per la copertura finanziaria), **numerosi emendamenti** approvati dalle Commissioni referenti. In particolare, sono state ritirate alcune proposte richieste ed auspiccate dall'**ANCE** (si veda al riguardo la notizia di "[Interventi](#)" del 16 aprile u.s.):

- reintroduzione dell'imposta di registro con aliquota ridotta all'1% per l'acquisto di aree e fabbricati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale;
- posticipo della tassazione diretta ed indiretta anche per i contratti di "locazione e vendita" di immobili, che prevedono un obbligo al trasferimento sia per l'impresa cedente che per l'acquirente;
- incentivi alla permuta di abitazioni "usate" con case ad alta efficienza energetica.

In Assemblea è stato, altresì, accolto dal Governo, tra gli altri, **l'Ordine del giorno G8.0.7** (a firma del Sen. Bruno Mancuso del NCD) in cui si impegna l'Esecutivo a "valutare l'introduzione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili nel nostro ordinamento, per garantire la ripresa delle contrattazioni immobiliari e le finalità sociali espresse nel presente provvedimento".

Il decreto legge che scade il 27 maggio 2014 è passato alla seconda, definitiva, lettura della Camera dei Deputati, dove in Aula è stata già posta la fiducia sul testo approvato dalla Commissione referente identico a quello trasmesso dal Senato.

Per i contenuti del decreto legge come emanato dal Governo si veda precedente del [2 aprile u.s.](#)

In allegato gli ordini del giorno accolti.

[16241-G10.0.201.pdf](#)[Apri](#)

[16241-G10.0.200.pdf](#)[Apri](#)

[16241-G8.0.7.pdf](#)[Apri](#)