



Associazioni Inquilini e Abitanti

Emergenza abitativa: in vigore il Piano Casa



Roma, 15/04/2014

Piano Casa: inizia in Senato l'iter per la conversione in legge

martedì 15 aprile 2014

Sintesi del decreto legge.

Presentazione.

In vigore dal 29 marzo 2014 il Piano Casa approvato dal Consiglio dei Ministri nella [riunione del 12 marzo 2014](#). Il provvedimento ([decreto legge 28 marzo 2014 n.47](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.73 dello stesso giorno) mira a fronteggiare il disagio abitativo e a fornire sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti.

(

www.governo.it/governoinforma/dossier/emergenza_abitativa/

)

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

Queste alcune delle misure:

Fondi dedicati alle locazioni

Viene incrementato con 100 milioni il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e con 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) viene 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.

Lotta all'occupazione abusiva di immobili

Chi occupa abusivamente un immobile non potrà chiedere né la residenza, né l'allacciamento ai pubblici servizi per quell'immobile; gli atti emessi in violazione a tale divieto sono nulli.

Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali

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.

Riscatto a termine dell'alloggio sociale

Trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore di un alloggio sociale ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare. Con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il MEF, saranno disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, ferma restando la validità dei contratti di locazione stipulati in precedenza. Fino alla data del riscatto il conduttore potrà imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto.

Riduzione della cedolare secca per contratti a canone concordato

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.

Misure per l'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica

Si prevede un Piano di recupero di immobili e alloggi di Edilizia residenziale pubblica (ex IACP) che beneficerà dello stanziamento di 400 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 67,9 milioni di euro per recuperare ulteriori 2.300 alloggi destinati alle categorie sociali disagiate (reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, nucleo familiare con persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione).

Offerta di acquisto degli alloggi ex IACP agli inquilini

Viene 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; 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.

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.

Vantaggi per chi affitta alloggi sociali

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.

Le misure sono illustrate nel dettaglio dal comunicato stampa del Consiglio dei Ministri e nelle slide presentate. Il decreto legge, come previsto dalla Costituzione, è ora sottoposto all'esame delle Camere per la conversione in legge.

Fonte: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti / Comunicato stampa Consiglio dei Ministri n.6

Fonte: **Governo Italiano - Presidenza del Consiglio dei Ministri**

www.confinionline.it/it/Principale/Informazione/news.aspx

**VALUTAZIONI DI ASIA-USB SUL DEL
DECRETO CASA:**

**PIANO CASA: IL GOVERNO RENZI
RIMUOVE IL PROBLEMA DEGLI**

SFRATTI E DI UN PIANO VERO DI EDILIZIA PUBBLICA, FAVORISCE I PROPRIETARI E I COSTRUTTORI

*Nonostante la mobilitazione degli ultimi mesi contro gli sfratti e per rivendicare una vera politica per la casa, **il governo Renzi e il suo Ministro Lupi hanno portato all'approvazione del Consiglio dei Ministri il cosiddetto Piano casa.** Questo piano non affronta in alcun modo la reale emergenza abitativa che vive il nostro paese e neppure quella più grave degli sfratti. Solo negli ultimi tre anni (2011/2013) più di 200.000 sono le sentenze di sfratto emanate dai tribunali, il 90% delle quali sono per morosità incolpevole a causa della crisi economica. Leggendo attentamente il testo portato al C.d.M. ci si chiede immediatamente: che fine faranno gli inquilini colpiti da questo tsunami, visto che il decreto omette questo che è il principale e il più urgente dei problemi? Si lasciano 200.000 famiglie nelle mani degli Ufficiali Giudiziari e delle forze dell'ordine che dovranno solo decidere il giorno dello sfratto.*

Che la filosofia di questo provvedimento sia quella di punire i ceti sociali più deboli, quelli che stanno perdendo il lavoro e la capacità di reddito e che sono sommersi nella precarietà, **lo dimostra l'art. 5 (norma anticostituzionale) che cancella la possibilità di concedere la residenza e di allacciare le utenze negli immobili occupati**, che sono gli unici luoghi dove per migliaia di uomini, donne e bambini è stato possibile trovare una soluzione all'emergenza abitativa, di fronte all'assenza totale delle istituzioni.

Questa è la risposta del ministro Lupi alle richieste di blocco degli sfratti e di un piano nazionale di edilizia residenziale pubblica avanzate dai movimenti per il diritto all'abitare nell'incontro del 22 ottobre, dopo le manifestazioni del 18 e 19 e la tendopoli sotto il Ministero delle Infrastrutture.

Il decreto Casa:

- Contiene provvedimenti inefficaci, indirizzati solo a favorire i proprietari degli alloggi. Impegna risorse, misere, per il rifinanziamento del contributo all'affitto e la costituzione del fondo per le morosità (poche decine di milioni annue fino al 2020 che potranno aiutare solo qualche migliaio di inquilini in difficoltà in tutto il paese) e non sospende i provvedimenti resi già esecutivi di rilascio forzoso degli alloggi.

- Rilancia il piano di dismissione degli alloggi ex-lacp (così la percentuale di alloggi popolari in Italia arriverà presto vicino allo zero) anche costituendo un fondo

per aiutare gli inquilini all'acquisto (18,9 milioni l'anno per 6 anni).

- Impegna 500 + 67,9 milioni di euro per il recupero degli alloggi di E.R.P. solo una piccola parte di essi da riassegnare alle categorie protette (sfratto per finita locazione), escludendo quindi i più poveri, quelli con lo sfratto per morosità. Per non smentire la filosofia del provvedimento danno la possibilità di utilizzare questi fondi anche dalle imprese private (costruttori, coop., ecc.) per realizzare i cosiddetti 'alloggi sociali' (vedi la truffa dei PdZ a Roma).

- Soddisfa ancora i costruttori, le cooperative edilizie o di abitazione incentivandoli ad aumentare l'offerta di alloggi sociali (il famoso housing sociale) attraverso una maxi-deduzione dai redditi di impresa del 40% dei ricavi da canone di locazione per chi costruisce o recupera alloggi di edilizia sociale e regala varianti ai piani urbanistici per chi converte all'edilizia sociale i piani presentati entro il 31 dicembre 2013, senza stabilirne una quota minima. Questo sconto si applica anche agli interventi già realizzati (a coloro che hanno truffato gli inquilini dei PdZ?). Ovviamente questi piani riceveranno i soliti regali pubblici, sia in termini urbanistici che in termini economici.

- Da briciole agli inquilini che già pagano affitti sociali (edilizia agevolata, housing sociale, ecc.) con la possibilità di detrarre 900 euro fino a un reddito complessivo di 15.493,71 e 450 euro fino a un reddito complessivo di 30.987,41.

- Concede ai sindacati l'illusione del rilancio del canone concordato con la riduzione al 10% della cedolare secca, incentivandoli ad accettare modifiche agli accordi territoriali finalizzati a ridurre lo scarto, già molto esiguo, con i canoni del libero mercato. Questo per rendere questo canale più appetibile ai proprietari: potranno così avere anche gli stessi sindacati il loro beneficio obbligando gli inquilini ad usufruire della loro assistenza, pena l'iscrizione e il pagamento del servizio. Si rimuove completamente il dato che centinaia di inquilini, i quali non hanno potuto rinnovare i canoni concordati con i sindacati concertativi (proprio per l'onerosità degli affitti richiesti con questo canale ormai molto vicini a quelli di mercato), che ora hanno lo sfratto per finita locazione e anche su di loro pesa la mannaia dell'intervento degli Ufficiali Giudiziari e delle forze dell'ordine.

- Si elude con elegante indifferenza il problema dell'inquinato (90.000 inquilini in Italia) che si sta battendo contro la gestione speculativa del patrimonio abitativo degli enti previdenziali, dei fondi immobiliari e assicurativi, attraverso gli aumenti degli affitti, le dismissioni speculative e gli sfratti.

