



Associazioni Inquilini e Abitanti

Piano casa: il testo con le misure per affrontare l'emergenza abitativa

IN ALLEGATO IL TESTO DEL DECRETO

<http://www.entilocali.ilsole24ore.com/art/edilizia-e-appalti/2014-03-28/piano-casa-testo-misure-172947.php?uuid=AbPorZXJ>

PIU' IN BASSO LE VALUTAZIONI DELL'ASIA SUL PIANO CASA RENZI/LUPI



Roma, 07/04/2014

DI 28 marzo 2014 n. 47 -

Entra in vigore domani il provvedimento d'urgenza per il sostegno all'affitto a canone concordato, la maggiore offerta di alloggi popolari e lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale.

Sostegno all'affitto a canone concordato, maggiore offerta di alloggi popolari e sviluppo dell'edilizia residenziale sociale: questi i tre obiettivi del provvedimento d'urgenza in vigore da domani. Sulla Gazzetta Ufficiale del 28 marzo 2014 n. 73 è stato infatti pubblicato il decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 emanato dal Consiglio dei ministri del 12 marzo scorso per affrontare l'emergenza abitativa dando sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti. Il Piano Casa – come è rappresentato nelle slide del provvedimento - prevede interventi per 1 miliardo e 741 milioni di euro attraverso le seguenti misure urgenti.

Finanziamento dei fondi dedicati alle locazioni

Incrementati rispettivamente con 100 milioni il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e 226 milioni il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli: 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) verrà 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. Di fatto è stato reso strutturale.

Inoltre è stata modificata la disciplina (articolo 11, della legge 431/1998) del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione per attenuare le tensioni sul mercato degli affitti (2,5 milioni di famiglie pagano un canone superiore al 40% del loro reddito). La nuova norma prevede che le risorse del Fondo Affitto sono destinate anche alla creazione di strumenti a livello comunale (ad es. Agenzie locali) che svolgano una funzione di garanzia terza fra proprietario e affittuario:

- per i mancati pagamenti del canone;
- per eventuali danni all'alloggio.

Stabilito poi che le procedure previste per gli sfratti per morosità si applicano sempre alle locazioni di cui a questa norma, anche per quelle per finita locazione.

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

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 12mila 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 27mila euro, nucleo familiare con persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione).

Acquisto degli alloggi ex IACP agli inquilini

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. Viene così 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.

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.

Detrazioni per chi vive in un alloggio di edilizia popolare

Si prevede che 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.

Più vantaggi per chi affitta alloggi sociali nuovi o ristrutturati

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 un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Riscatto a termine dell'alloggio sociale

Trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, l'inquilino ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare. Con decreto MIT di concerto MEF, previa intesa Conferenza unificata, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, ferma restando la validità dei contratti di locazione stipulati prima delle entrata in vigore del presente decreto

Chi acquista ha 2 vantaggi: 1) l'Iva dovuta dall'acquirente (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) viene corrisposta solo al momento del riscatto e non all'inizio; 2) il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto è rimandato al momento dell'atto di acquisto. Chi vende rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto

Lotta all'occupazione abusiva

Più rigore nei confronti di chi occupa abusivamente un immobile che non potrà chiedere né la residenza, né l'allacciamento ai pubblici servizi. Una norma che mira al ripristino delle situazioni di legalità che l'attuale quadro normativo non riesce a garantire.

Expo 2015

L'articolo 13 del decreto oltre alle disposizioni urgenti per garantire l'evento, attribuisce al Comune di Milano per l'anno 2014 un contributo di 25 milioni di euro a titolo di concorso al finanziamento delle spese per la realizzazione dell'Expo 2015.

ASIA-USB:

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 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.** 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.