

*EMENDAMENTI AL DDL C1746 BIS
Legge finanziaria per l'anno 2007*

Federcasa esprime la propria delusione per i contenuti della legge finanziaria 2007, che disattendono le prospettive lasciate intravedere dal DPEF.

In particolare Federcasa condivide e sostiene le osservazioni espresse dalle Regioni in occasione dell'incontro con il Governo del 12 ottobre, ed in particolare la preoccupazione:

- per la riduzione dello stanziamento del Fondo nazionale per la locazione (art. 11 L.431/98);
- per l'assenza di risorse per finanziare il DL 271/2006, che prevede l'elaborazione di **un nuovo piano pluriennale nazionale di edilizia residenziale pubblica.**

Federcasa ribadisce la richiesta delle Regioni di assicurare all'Edilizia residenziale pubblica lo stanziamento di almeno 1,1, miliardi di euro l'anno, in sostituzione del gettito ex Gescal, venuto a mancare dal 1998.

Inoltre, Federcasa ricorda l'urgenza di alcuni provvedimenti atti a consentire una maggiore operatività alle iniziative nazionali e locali di finanziamento del settore, in carenza sottoposte ad autorizzazione della Commissione EU per gli Aiuti di Stato:

- lo Stato deve riconoscere la "Casa" quale servizio di interesse generale come richiesto dalla Comunicazione della Commissione Europea del 29 novembre 2005.

In conseguenza di tali osservazioni, proponiamo di seguito alcuni primi emendamenti, relativi in particolare ad interventi nel settore fiscale.

Art. 6, comma 20 bis

All'art. 6, è aggiunto in fine il seguente comma:

20 bis. Il comma 12 dell'Articolo 52 bis T.U. D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e 41-ter D.P.R. 29.9.1973 n. 600 è così modificato:
"12. Le disposizioni degli articoli 52-bis del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e 41-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, introdotti, rispettivamente, dai commi 10 e 11, non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 *nonché nei confronti di quelli soggetti alle norme dell'edilizia residenziale pubblica.*"

(le parti modificate/aggiunte sono indicate in corsivo):

Commento:

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati stipulano contratti di locazione ove l'ammontare del canone è determinato, in base a leggi regionali, in misura proporzionale al reddito del soggetto assegnatario. L'eventuale confronto, ai sensi del nuovo articolo 52 bis del DPR 26 aprile 1986 n. 131, tra il 10 per cento del valore dell'immobile e il canone di locazione determinato in base ai parametri reddituali del soggetto assegnatario (e non in base al prezzo di libero mercato della zona ove è ubicato l'immobile) provocherebbe una tassazione puramente fittizia del canone che, si ripercuoterebbe anche sull'assegnatario in quanto soggetto passivo del 50% dell'imposta. Analogamente il nuovo articolo 41 ter del DPR 29 settembre 1973 n. 600 potrebbe comportare la tassazione fittizia di un canone di locazione non percepito in quanto le norme dell'edilizia residenziale pubblica impongono canoni inferiori rispetto al parametro di riferimento (10% del valore dell'immobile).

Art. 6, comma 20 ter

All'art. 6 aggiungere, in fine, il seguente comma:

20 ter, All'art. 106 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

“Per gli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, le svalutazioni e gli accantonamenti per rischi su crediti risultanti in bilancio, per l'importo non coperto da garanzia, sono deducibili in ciascun esercizio in deroga a quanto previsto nei precedenti commi.”

Commento

Emendamento all'art. 106 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917

Dato il valore notevole dei crediti per canone di locazione risultanti a bilancio alla fine di ciascun esercizio (la morosità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica è superiore alla media delle morosità sopportata da imprese private) si propone di consentire la deducibilità degli accantonamenti per rischi su crediti e le svalutazioni dei crediti ritenuti inesigibili o parzialmente esigibili.

Art. 10, comma 2 bis

All'art. 10, è aggiunto in fine il seguente comma:

2 bis. All'articolo 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è aggiunto il seguente comma:

“2 bis) in deroga a quanto previsto ai precedenti commi, Le aree edificabili di proprietà degli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono soggetti all'imposta con l'aliquota dell'uno per mille. Sono fatte salve le disposizioni di miglior favore previste dai Comuni.”

Il comma 4 dell'articolo 8 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è sostituito dal seguente:

“4) Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi case popolari sono equiparati alle abitazioni principali dei soggetti passivi persone fisiche. Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati si applica l'aliquota deliberata dai comuni ridotta del 50%.”

All'articolo 10 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è aggiunto il seguente comma:

“4-bis) Gli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono esentati dalla presentazione ai comuni delle dichiarazioni di cui al comma precedente nonché delle eventuali comunicazioni previste dai Comuni. I Comuni hanno la facoltà di richiedere agli Istituti autonomi case popolari comunque denominati prospetti riepilogativi all'atto della verifica dei versamenti.”

Commento:

Emendamenti all'articolo 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504

Le agevolazioni in questione consentirebbero agli IACP di:

1) poter evitare gli aggravii di imposta nei casi di demolizioni/ristrutturazioni di interi fabbricati per i quali gli stessi IACP potevano godere della detrazione per abitazione regolarmente assegnata;

2) vista la funzione sociale degli IACP sarebbe auspicabile che vengano previste aliquote agevolate in compensazione con i costi per “assistenza sociale” a carico degli IACP.

3)semplifica le procedure di presentazione della documentazione che attesta la variazione dello stato delle unità immobiliari di proprietà degli IACP (esempi:nuove costruzioni, vendite, passaggio da inagibile a affitto ecc.) comunque denominati in quanto, con la potestà regolamentare in materia ICI i Comuni hanno previsto negli ultimi anni una varietà di scadenze per la presentazione delle dichiarazioni ICI (un tempo legata alla scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi) nonché una varietà di moduli da utilizzare per le dichiarazioni stesse. (la seconda parte dell'articolo così come proposto, non implica costi né per i Comuni

né per lo Stato, e potrebbe semplificare gli adempimenti amministrativi/burocratici tra Comuni e IACP. I poteri di controllo da parte dei Comuni, tra l'altro, non verrebbero intaccati in quanto, all'occorrenza gli IACP dovrebbero presentare i prospetti sulla cui base sono stati effettuati i conteggi per la determinazione dell'imposta).

Art. 10, comma 2 ter

All'art. 10 aggiungere, in fine, il seguente comma:

Alla tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è aggiunto il seguente:

“21 - ter) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione costruiti dagli Istituti autonomi case popolari comunque denominati.”

Il numero 127-duodecies) detta tabella A, parte terza, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è sostituito dal seguente:

“127— duodecies) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a) e b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti Autonomi case popolari comunque denominati;”

Al numero 8) del comma 1 dell'articolo 10 DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è aggiunto, in fine, la seguente frase:

“gli immobili ad uso di civile abitazione locati dagli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono equiparati a quelli ad uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;”

Commento:

Si propone di introdurre l'agevolazione dell'aliquota Iva 4% per le costruzioni di nuovi fabbricati ad uso abitativo effettuate dagli IACP comunque denominati in modo da poter favorire interventi costruttivi per sopperire alla domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre si propone di rendere permanente per gli edifici di edilizia residenziale pubblica l'agevolazione dell'Iva al 10% per le opere di manutenzione ordinaria (in aggiunta a quella per le opere di manutenzione straordinaria già esistente) vista la vetustà del patrimonio di proprietà degli IACP comunque denominati e la necessità di continue manutenzioni legate alla rotazione degli inquilini (senza considerare che le occupazioni abusive di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, quando si risolvono con il recupero dell'alloggio, comportano, nella maggior parte dei casi, il riattamento totale dell'unità immobiliare). Infatti, la legge finanziaria per l'anno 2000 (articolo 7) ha concesso ai proprietari di immobili ad uso abitativo la riduzione dal 20 al 10 per cento dell'aliquota Iva applicabile alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b) c) e d) della legge 5 agosto 1978 n. 457. Gli interventi in questione sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Fino al 31.12.1999 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non erano oggetto di alcun beneficio fiscale in materia di Iva ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su immobili di edilizia residenziale pubblica.

L'aver concesso la riduzione dell'aliquota Iva sugli interventi di manutenzione straordinaria effettuati anche su immobili diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica ha portato, di

fatto, ad equiparare il trattamento ai fini Iva riservato agli immobili di proprietà di privati a quello riservato agli edifici di edilizia residenziale pubblica.

La equiparazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica locati a quelli ad uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita garantirebbe una semplificazione degli adempimenti Iva degli IACP e in termini assoluti comporterebbe un aumento di gettito (Iva 10% contro imposta di registro del 2% sui canoni).

Art. 11, comma 29 bis

Alla norma di carattere interpretativo di cui all'articolo 5 comma 3 della Legge 27.12.2002 n., 289, è aggiunto in fine il seguente periodo:

“I finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni, dai Comuni e dalle province autonome per la costruzione, la ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati non si considerano contributi o liberalità ai fini dell’Imposta Regionale sulle Attività produttive di cui al Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446. La norma ha carattere interpretativo.”

Commento:

Emendamento al D.L. 15.12.1997 n. 446 di carattere interpretativo

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRAP. La norma di carattere interpretativo di cui all'articolo 5 comma 3 della Legge 27.12.2002 n., 289 ⁽¹⁾ ha ingenerato dubbi sulla tassabilità o meno ai fini IRAP dei finanziamenti erogati agli IACP comunque denominati.

La norma che si propone sgombrerebbe il campo da questa situazione di incertezza rendendo i finanziamenti concessi agli IACP per le loro attività istituzionali (costruzione e manutenzione di edifici di edilizia residenziale pubblica) esenti da tassazione ai fini IRAP. Attualmente tali finanziamenti sono esclusi anche dalla tassazione ai fini IRES in quanto non si considerano contributi o liberalità ai sensi dell'articolo 55, comma 3, lettera b) – ora articolo 88 comma 3, lettera b) in virtù dell'art. 1, D.Lgs. 12.12.2003, n. 344, con decorrenza dal 01.01.2004- del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR 22.12.1986 n. 917.

¹ “La disposizione contenuta nell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, secondo la quale i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione, deve interpretarsi nel senso che tale concorso si verifica anche in relazione ai contributi per i quali sia prevista l'esclusione dalla base imponibile delle imposte sui redditi, sempre che l'esclusione dalla base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale”

Articolo 11, comma 29 ter

All'art. 11, è aggiunto, in fine, il seguente comma

29 ter. All'art. 16 del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446 è aggiunto il seguente comma:

“2 - bis) Nei confronti degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati l'imposta è determinata applicando al valore della produzione netta l'aliquota prevista dal comma 1 ridotta alla metà.”

Commento:

Emendamento all'art. 16 del D.L. 15.12.1997 n. 446

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRAP. Di norma per poter espletare tutte le attività connesse all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è necessario che il personale possieda competenze particolari e vengano poste in essere attività imposte dalle norme di legge regionali che regolano l'assegnazione degli alloggi, la verifica dei requisiti di permanenza o decadenza (cosiddetta "anagrafe dell'utenza") negli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Di conseguenza gli IACP comunque denominati devono strutturarsi in modo da poter far fronte ad adempimenti amministrativi che non sono richiesti nell'ambito della gestione di alloggi di edilizia privata. I maggiori oneri legati al personale che deve svolgere tali attività comporta un ulteriore aggravio dal punto di vista fiscale in quanto non sono previste agevolazioni compensative da parte delle legge IRAP. Le modifiche apportate alla legge IRAP hanno privilegiato le piccole imprese. Applicare agli IACP questa agevolazione compenserebbe gli oneri dovuti a costi per il personale aggiuntivi rispetto a quelli sostenuti da imprese private.

Art. 11, comma 29 quater

All'art. 11 è aggiunto in fine il seguente comma:

29 quater. All'art. 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modifiche è aggiunto il seguente comma:

“11- bis) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione a canone sociale, di proprietà dagli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o dai nuovi soggetti che ne hanno assunto le funzioni a seguito di provvedimento regionale, relativamente agli interventi finanziati con risorse proprie.”

Commento:

Emendamento all'art. 1 della Legge 27.12.1997 n. 449

Nel caso in cui non fosse possibile inserire l'emendamento di cui al n. 4, potrebbe essere inserito il presente emendamento.

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRES (art. 73 comma 1, lett. b) TUIR). Gli interventi edilizi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'art. 31, comma I della legge 5 agosto 1978 n. 457 (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo), effettuati dagli IACP sugli immobili di edilizia residenziale pubblica, qualora siano finanziati dallo Stato fruiscono delle agevolazioni previste dall'art. 88, comma 3 lett. b) TUIR.

Quelli finanziati con risorse proprie sono tassati in misura superiore a quanto è previsto per gli analoghi interventi dei privati, i quali possono usufruire delle agevolazioni di cui all'art. all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, come modificato dall'art. 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 (detrazione d'imposta del 41-36%). Se si considera che, per gli alloggi affittati a canone sociale, gli Enti riscuotono canoni mediamente pari a 70 euro al mese, appare evidente la sperequazione del trattamento rispetto ai proprietari privati, che ricavano, per lo stesso tipo di alloggi, oltre 200 euro.

Applicare anche agli IACP questa agevolazione renderebbe disponibili ulteriori risorse per interventi manutentivi, favorendo così l'occupazione nel settore.

Articolo 11, comma 29 quinquies

All'art. 11, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

29 quinquies. All'articolo 185 del DPR 22.12.1986 n. 917 è aggiunto, dopo il comma 2, il seguente comma:

"2 bis) Gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati possono derogare il disposto dell'articolo 90 del DPR 22.12.1986, n. 917 nella determinazione del reddito degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio d'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa."

La lettera c- bis dell'articolo 6, comma 1, del DPR 29 settembre 1973 n. 601 è soppressa."

Commento:

Emendamenti all'art. 185 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e al D.P.R. 29.9.1973 n. 601

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRES. La determinazione dell'imponibile fiscale sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica (considerati beni non strumentali per gli IACP comunque denominati) in base al confronto tra costi e ricavi effettivamente rilevati, consentirebbe di evitare un'imposizione fiscale basata su redditi meramente figurativi e consentirebbe di poter considerare nella determinazione dell'imponibile fiscale quei costi che attualmente non sono oggetto di deducibilità in ragione del fatto che i criteri di tassazione catastale consentono la deduzione forfetaria del 15% del canone a titolo di costo sostenuto.

Come evidenziato in altro emendamento, i costi effettivi degli IACP sono sicuramente superiori a quelli delle immobiliari di gestione private in quanto devono essere previste strutture in grado di rispettare le normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso di determinazione degli imponibili fiscali in base agli effettivi costi e ricavi di bilancio, viene meno la ragione per mantenere l'agevolazione dell'aliquota IRES ridotta alla metà di quella vigente per la generalità dei soggetti IRES.

Art. 15 Disposizioni in materia di immobili

Al comma 2, dopo la frase “... ai sensi dell’articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349”, aggiungere:
“nonché agli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, per la realizzazione di alloggi per particolari categorie di utenti indicate dal comune”.

Relazione

Alcune proprietà confiscate consistono in edifici a destinazione residenziale, che possono concorrere a ridurre il disagio abitativo per le categorie di utenti a rischio per problemi di disabilità o di uso di stupefacenti.

Articolo 20, comma 23 bis

All'art. 20, è aggiunto in fine il seguente comma:

23 bis. All'articolo 88 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, il comma 3 è modificato come segue:

3. Sono inoltre considerate sopravvenienze attive:

a) ... omissis ...

b) i proventi in denaro o in natura conseguiti a titolo di contributo o di liberalità esclusi i contributi di cui alle lettere g) e h) del comma 1 dell'art. 85 e quelli per l'acquisto di beni ammortizzabili indipendentemente dal tipo di finanziamento adottato. Tali proventi concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui sono stati incassati o in quote costanti nell'esercizio in cui sono stati incassati e nei successivi ma non oltre il quarto. Sono fatte salve le agevolazioni connesse alla realizzazione di investimenti produttivi concesse nei territori montani di cui alla legge 31 gennaio 1994, n. 97, nonché quelle concesse ai sensi del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218, per la decorrenza prevista al momento della concessione delle stesse. Non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per **l'acquisto**, la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché quelli erogati alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e di abitazione per **l'acquisto**, la costruzione, ristrutturazione e manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili destinati all'assegnazione in godimento o locazione.

(Le parti aggiunte sono indicate in corsivo neretto)

Commento:

L'estensione della non concorrenza alla formazione del reddito di esercizio dei contributi concessi dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome anche per l'acquisto dei fabbricati oggetto di interventi di edilizia residenziale pubblica si rende necessaria in quanto l'Ente erogatore del finanziamento nell'accogliere i progetti ritenuti meritevoli del contributo approva l'intervento quale corpus unicum, senza operare alcuna distinzione di priorità tra le varie componenti di costo, ma valuta gli effetti sociali positivi dell'intera opera.

Articolo 20, comma 23 ter

All'art. 20, è aggiunto in fine il seguente comma:

23 ter. Alle note dell'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR. 26 aprile 1986, n. 131 è aggiunta la seguente:

“Il-ter) Per i contratti di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica assegnati a titolari di redditi di lavoro dipendente o di pensione non superiori al limite previsto per la prima fascia dalla Delibera CIPE 13 marzo 1995 pubblicata sulla G.U. del 27.5.1995 n. 122 concernete “Edilizia residenziale pubblica; criteri generali per l’assegnazione di alloggi e per la determinazione dei canoni” e successive modifiche e integrazioni, l’imposta è dovuta in misura fissa di 51,65 per l’intera durata del rapporto di locazione.

Il-quater) In caso di risoluzione di contratto di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica non è dovuta la relativa imposta.”

Commento:

Emendamenti all'art. 5 della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131

Attualmente l'imposta di registro assoluta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, grava sugli inquilini al 50%. Poiché per i soggetti che percepiscono redditi minimi (l'inserimento nella prima fascia della delibera CIPE comporta il pagamento di un canone irrisorio rispetto al canone di mercato) l'importo dell'imposta di registro da corrispondere da parte dell'inquilino può superare l'importo annuo del canone di locazione. Se si aggiunge che l'importo minimo da corrispondere all'atto della stipula del contratto è pari a 51,65 (L. 100.000) e dopo un anno è necessario procedere al versamento del 2% del canone annuo, si può ragionevolmente pensare che il pagamento una tantum dell'imposta per l'intero periodo di durata contrattuale potrebbe mitigare gli oneri a carico degli assegnatari con redditi bassi.

L'imposta relativa alla risoluzione contrattuale (poiché viene posta a carico dell'utente in quanto gli IACP non possono disdire i contratti stipulati) potrebbe creare vantaggi nei confronti degli utenti.

Art. 20, comma 23 quater

All'art. 20, è aggiunto in fine il seguente comma:

23 quater. Alla Tariffa, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 è aggiunto il seguente articolo:

“32 bis) in deroga a quanto previsto nella Tariffa parte 1a allegata al presente Decreto, per i contratti di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica assegnati a titolari di redditi di lavoro dipendente o di pensione non superiori al limite previsto per la prima fascia della Delibera CIPE 13 marzo 1995 pubblicata sulla G.U. del 27.05.1995 n. 122 concernente “Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per l’assegnazione di alloggi per la determinazione dei canoni” e successive modifiche ed integrazioni: per ogni foglio 11,00”

Commento:

Emendamento alla Tariffa, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642

Attualmente l'imposta di bollo assoluta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, grava sugli inquilini. Poiché per i soggetti che percepiscono redditi minimi (inserimento nella 1a fascia della Delibera CIPE comporta il pagamento di un canone irrisorio rispetto al canone di mercato) l'importo dell'imposta di bollo da corrispondere può superare l'importo annuo del canone di locazione. L'aggravio a carico dell'assegnatario di 1a fascia è quindi evidente.

Art. 20, comma 23 quinquies

L'aliquota ICI applicata dai Comuni al patrimonio di edilizia residenziale pubblica degli Istituti Autonomi Case Popolari non può essere superiore a quella deliberata per la prima abitazione.

Commento:

Molti Comuni applicano al patrimonio IACP aliquote superiori a quella della prima casa.

Art. 21 Zone franche urbane

Al comma 1:

- sostituire la parola "Mezzogiorno" con :

"aree sottoutilizzate" di cui all'articolo 61 della legge 289 del 2002

-sostituire la frase "Il Fondo provvede al cofinanziamento di programmi regionali di intervento nelle predette aree" con

"Il Fondo provvede al finanziamento di programmi regionali di intervento nelle predette aree, che possono essere realizzati con l'apporto di risorse pubbliche e private anche mediante finanza di progetto."

(Inoltre occorre prevedere una dotazione finanziaria anche per il 2007).

Dopo il comma 2 aggiungere il

comma 2bis. "Il 30% delle risorse del fondo di cui al comma 1 è destinato a fronteggiare l'emergenza abitativa, mediante la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nelle aree sottoutilizzate, nell'ambito di un programma integrato di intervento "

Relazione

1. affinché la norma sia ammissibile (potrebbe subire lo "stralcio"), poiché la legge finanziaria può contenere esclusivamente norme volte a realizzare effetti finanziari decorrenti dal primo anno considerato nel bilancio pluriennale, occorre che il Fondo abbia necessariamente una dotazione di risorse anche per il 2007;

2. poiché il Fondo può solo "cofinanziare" Regioni che abbiano risorse per avviare detti programmi, di fatto solo le Regioni meridionali più ricche e con adeguate disponibilità di bilancio – soprattutto di risorse per investimenti in conto capitale - potranno beneficiare del cofinanziamento. Le Regioni con risorse scarse o con importanti impegni di spesa in altri settori (si pensi alla sanità...) perderanno anche la possibilità di beneficiare di tale cofinanziamento.

3. occorre usare in luogo di "mezzogiorno" che non ha alcun rilievo normativo, anche nell'ambito dell'UE, l'espressione "aree sottoutilizzate" di cui all'articolo 61 della legge 289 del 2002 (finanziaria 2003).

4. Uno dei maggior problemi delle aree sottosviluppate del Mezzogiorno è la carenza di offerta abitativa adeguata per le persone con redditi bassi. Affrontare il degrado dei quartieri in crisi vuol dire anche affrontare la questione casa.

Art 22 - Agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici

Al comma 1, dopo le parole “.....per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente” aggiungere

“persona fisica o soggetto pubblico, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro”

Al comma 2, dopo le parole “.....per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente” aggiungere

“persona fisica o soggetto pubblico, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.....”

Al comma 3, dopo le parole “.....per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente” aggiungere

“persona fisica o soggetto pubblico, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.....”

Al comma 3, dopo le parole “.....per una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente” aggiungere

“persona fisica o soggetto pubblico, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.....”

Commento

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica costituisce un settore importante per l'economia nazionale, in quanto rappresenta circa il 5% dello stock residenziale.

L'art. 22 del DDL, nell'attuale formulazione, mira a incentivare l'applicazione di misure di contenimento dei consumi e di uso di energie rinnovabili nel patrimonio di edilizia privata, patrimonio in cui il proprietario ove occupi direttamente l'alloggio, anche senza incentivi, fruisce già del risparmio derivante dall'intervento e della possibilità di recupero dei TEE, o nel caso di alloggi affittati a terzi ha la possibilità di recuperare parte dell'investimento sugli affitti.

Nel caso del patrimonio di ERP il proprietario (gli IACP variamente denominati) non ha alcun interesse ad effettuare interventi di miglioramento, in quanto non può aumentare gli affitti, determinati a livello regionale in proporzione al reddito degli occupanti. Tuttavia la valenza sociale di questi interventi è particolarmente rilevante, in quanto i beneficiari sono famiglie a basso reddito, che oggi pagano molto più per luce, gas e riscaldamento che per l'affitto.

E' importante quindi che la possibilità di detrazione dall'imponibile di parte dell'investimento o un beneficio analogo sia concessa anche agli Enti proprietari e/o gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 23 - Misure di sostegno per la promozione di nuova edilizia ad alta efficienza energetica.

Il comma 1 è modificato come segue:

1. Gli interventi di realizzazione di nuovi edifici o nuovi complessi di edifici, di volumetria complessiva superiore a 3.000 metri cubi, con data di inizio lavori entro il *31 dicembre 2007* e termine entro i tre anni successivi,

Commento

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica costituisce un settore importante per l'economia nazionale, in quanto rappresenta circa il 4% dello stock residenziale di nuova costruzione.

E' importante che gli Enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica possano fruire dei contributi previsti, in quanto la carenza di nuovi fondi dedicati al settore dell'ERP rende sempre più difficile la possibilità di incrementare il patrimonio destinato ai ceti più deboli. E' essenziale dunque ottenere una riduzione dei costi della costruzione, al fine di ridurre l'indebitamento degli enti che intendano costruire nuovi alloggi di ERP.

La riduzione dei consumi conseguente agli interventi ha poi un'elevata valenza sociale in quanto i beneficiari sono famiglie a basso reddito, che oggi pagano molto più per luce, gas e riscaldamento che per l'affitto.

Le modifiche richieste derivano dalle seguenti ragioni:

- il taglio medio degli interventi di ERP si è negli anni notevolmente ridotto, ed è attualmente attestato sui 10-12 alloggi: la soglia di 10.000 mc taglierebbe fuori dall'incentivo quasi tutti gli interventi degli IACP comunque denominati;

Art. 68 - Altri interventi a favore del sistema dell'istruzione

All'art. 68 aggiungere, infine, il seguente comma:

Il 20% dello stanziamento è destinato alle Regioni, per la realizzazione, anche in concorrenza con finanziamenti bancari per scopi sociali connessi al diritto alla studio e tramite gli enti gestori di edilizia sociale, di progetti finalizzati a soddisfare la domanda alloggiativa della popolazione studentesca/universitaria.

Commento

L'Emendamento ha lo scopo di integrare il quadro degli interventi normativi in materia edilizia finalizzati al diritto allo studio. In particolare, completa la disposizione di cui all'art. 20, comma 20 (agevolazioni fiscali per canoni di locazione studenti), in favore della popolazione universitaria e della mobilità per motivi di studio. Il tema è già presente in alcune leggi regionali di edilizia sociale, che ricomprendono nell'ambito del servizio l'offerta alloggiativa agli studenti.

Articolo 192 bis - Sostegno all'abitazione

1. Al fine di incrementare la dotazione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è autorizzata, per l'anno 2007, la spesa di 310,66 milioni di euro (1).

2. Il 20% della spesa è riservato al rimborso della differenza rimasta a carico degli enti gestori di edilizia sociale, IACP, ATER o comunque denominati, tra i canoni calcolati ai sensi del comma seguente per la fascia di assegnatari meno abbienti e il costo di gestione degli alloggi.

3. L'edilizia sociale è servizio di interesse generale finalizzato a soddisfare le esigenze abitative primarie della popolazione a basso reddito, garantendo un alloggio decente a costo accessibile. L'assistenza abitativa dei soggetti privi di reddito è a carico dei Comuni (2).

4. I criteri di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia sociale di cui all'art. 4 della legge 431/1998 devono tener conto di parametri oggettivi quali: costo dell'area, costo di costruzione, oneri urbanizzazione, ubicazione, condizioni dell'immobile, valore catastale, valore di mercato(3).

5. I canoni degli alloggi di edilizia sociale devono comunque coprire i costi di gestione e manutenzione nella misura fissata a livello regionale per ciascun alloggio, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo.

Commento

¹ la dotazione del fondo è stata nelle altre finanziarie:

anno	leggi	stanziamenti (in milioni di euro)
1998	Legge n. 431/1998	309,88
1999	Legge n. 431/1998	309,88
2000	L. 23 dicembre 1999, n. 488	366,68
2001	L. 23 dicembre 2000, n. 388	335,70
2002	L. 28 dicembre 2001, n. 448	249,18
2003	L. 27 dicembre 2002, n. 289	246,50
2004	L. 24 dicembre 2003, n. 350	246,01
2005	L. 30 dicembre 2004, n. 311	230,14
2006	L. 23 dicembre 2005, n. 266	310,66

la media sarebbe stata 289,40 milioni di euro, ma forse è preferibile prevedere uno stanziamento almeno pari a quello dell'anno scorso

² “decente” è il termine usato in Europa, in alternativa “dignitosa”

³ qui si possono dare solo i parametri, in quanto i criteri devono essere fissati con “atto di indirizzo e coordinamento, da adottare con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 marzo 1997, n. 59”

La nuova norma (commi 1 e 2) devolve parte del fondo nazionale per il sostegno alla locazione ex lege 431 ai locatari di edilizia sociale. La quota del fondo è destinata a compensare il gap tra il costo sostenuto dalle Aziende per la gestione del patrimonio e l'introito - insufficiente a coprirlo - dei canoni fissati per gli assegnatari con i redditi più bassi (fascia cd “sociale” o “protetta”). La disposizione cioè adegua il quadro normativo alla nuova veste istituzionale degli enti (enti pubblici economici, con finalità sociali, ma non assistenziali) e comunque all'esigenza di gestione economica degli enti stessi.

La definizione del servizio di edilizia sociale (comma 3) colma un vuoto più volte rilevato anche a livello comunitario e integra quella definizione dei livelli essenziali delle prestazioni (art. 117 Costituzione) che per l'edilizia sociale nessuna legge statale finora conteneva.

La disposizione sui parametri per la fissazione dei canoni di locazione (comma 4) recepisce le indicazioni giurisprudenziali (in primis della Corte costituzionale) nel senso di sganciare i criteri di calcolo del canone “oggettivo” dalla legge sull'equo canone.

Art. 192 ter - Incentivi alla creazione di Agenzie per l’Affitto

Al fine di aumentare l’offerta di alloggi in affitto sostenibile da destinare a persone aventi i requisiti per l’accesso all’edilizia residenziale pubblica, gli enti locali e gli Istituti autonomi casa popolari comunque denominati o trasformati promuovono la costituzione di Agenzie per l’affitto, anche con il concorso di soggetti privati. Le Agenzie per l’affitto garantiscono al proprietario degli immobili gestiti il rispetto degli oneri contrattuali e la restituzione dell’alloggio nelle condizioni iniziali.

I proprietari che conferiscano alloggi a tali agenzie dietro corresponsione di un canone non superiore al canone concordato vigente nel comune (o in mancanza in una città con condizioni di mercato analoghe) sono esenti dal pagamento dell’ICI e di ogni altro tributo sulla proprietà .

Il Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione, di cui all’articolo 11, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è destinato prioritariamente agli locatari delle Agenzie per l’affitto di cui al comma 1, e viene erogato direttamente all’Agenzia, che rendiconta annualmente al Comune su suo utilizzo.

Relazione

In molte città stanno sorgendo le cosiddette “Agenzie per l’affitto”, che si pongono come intermediari fra il mercato dei proprietari di abitazione e la domanda debole, offrendo:

- ai proprietari la garanzia di buona conduzione dell’alloggio e di una sua pronta restituzione allo scadere del contratto ;
- agli inquilini la possibilità di affittare a canone concordato e la garanzia di avere un’offerta alternativa in caso di necessità di lasciare libero l’alloggio occupato.

Le iniziative sono destinate al fallimento, soprattutto nelle grandi città, qualora non si aumentino le agevolazioni per i proprietari di alloggi, al fine di incentivare il loro rapporto con l’Agenzia.