

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3724

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato GIBINO

Interventi per una strategia organica destinata
alle politiche per la casa

Presentata il 22 settembre 2010

ONOREVOLI COLLEGHI! — Una strategia organica destinata alla politica per la casa rappresenta una vera e propria priorità nazionale, anche in considerazione dell’aumento sproporzionato dei valori immobiliari del mercato residenziale privato registrato negli ultimi anni, dell’esaurimento di una adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica nonché della progressiva ripresa demografica e dei nuovi apporti migratori.

Nell’attuale difficile congiuntura che caratterizza non solo il nostro Paese ma l’intero sistema economico globale, sono infatti numerosi i problemi che talune fasce di cittadini si trovano quotidianamente ad affrontare con riferimento alla situazione abitativa, che rischia spesso di costituire un reale elemento di squilibrio e disomogeneità reddituale.

Nel nostro Paese la situazione è resa più critica dal fatto che il mercato immo-

biliare è caratterizzato dalla scarsità di alloggi in locazione e l’edilizia sociale è particolarmente danneggiata e scoraggiata da una fiscalità non adeguata alle reali necessità.

L’articolo 1 introduce quindi una tassazione sostitutiva (cosiddetta « cedolare secca »), con aliquota del 20 per cento, allo scopo di sottrarre il reddito derivante dalla locazione da quello complessivo del proprietario dell’immobile e di conseguire progressivamente, per questa via, il duplice obiettivo di aumentare nettamente la propensione all’investimento in abitazioni da destinare alla locazione e di rendere più trasparente e concorrenziale il mercato delle locazioni con l’emersione di una rilevante quota degli attuali affitti « in nero ».

In una prima fase, tale agevolazione può essere introdotta esclusivamente a favore dei percettori di reddito derivante dalla locazione di immobili « a canone

concordato». In tal caso, l'onere complessivo a carico dello Stato sarebbe pari a circa 175 milioni di euro a fronte di un consistente ampliamento dell'offerta di immobili in affitto, di un calmieramento dei canoni, di una maggiore mobilità sul territorio di lavoratori e studenti e — non ultimo — di una minore pressione sul mercato della compravendita, a tutto vantaggio del mercato immobiliare complessivamente inteso.

Al fine di rafforzare la componente del mercato delle locazioni rappresentata dalle locazioni a canone concordato, l'articolo 2 estende a tutti i comuni le agevolazioni fiscali recate dagli articoli 2 e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per i comuni ad alta tensione abitativa.

L'articolo 3, oltre a prorogare fino al 2013 le agevolazioni fiscali del 55 per cento per la riqualificazione energetica degli edifici, prevede la completa parificazione tra soggetti pubblici [regioni o comuni, anche in caso di concessione pluriennale degli immobili a enti pubblici economici, aziende che gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, Istituti autonomi case popolari comunque denominati o trasformati (IACP) e soggetti privati (persone fisiche e giuridiche)] in ordine alla possibilità di beneficiare di tali agevolazioni; com'è noto, gli IACP svolgono una funzione sociale sostanziale, a sostegno delle famiglie più svantaggiate, offrendo loro la condizione indispensabile per accedere a tutti gli altri servizi primari e per esercitare i propri diritti fondamentali. È opportuno quindi assicurare l'applicazione di tale misura agevolativa anche alle famiglie meno abbienti, cui va garantita parità di trattamento.

A favore degli IACP l'articolo 4 istituisce quindi un Fondo di rotazione per la ristrutturazione o riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al fine di consentire a tali istituti di porre in essere efficaci processi di autofinanziamento per riqualificare il proprio patrimonio.

Sotto altro profilo, gli articoli 5 e 6 sono volti a sostenere e a rafforzare, rispettivamente, il Fondo nazionale per il

sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, intesi come strumenti di base per il riequilibrio delle distorsioni esistenti nel settore abitativo. In tale ambito, si intende altresì consentire ai comuni di anticipare la corresponsione alle famiglie del contributo per la locazione, con l'intento di prevenire i fenomeni di morosità, aumentati esponenzialmente per effetto della crisi economica e occupazionale in atto.

L'articolo 7 è volto a dare alle parti contrattuali certezza in ordine sia alle modalità che ai tempi di rilascio degli immobili locati oggetto di procedure esecutive. Si prevede pertanto che ai contratti a canone concordato, cui già si applica l'agevolazione della «cedolare secca», è possibile applicare anche una riduzione della metà dei tempi previsti di esecuzione per lo sfratto sia per morosità che per finita locazione.

L'articolo 8 consente ai comuni — ed agli IACP in qualsiasi modo denominati, in deroga al patto di stabilità — di acquisire una parte del patrimonio immobiliare invenduto, generatosi per effetto della crisi economica internazionale in atto, da reimmettere sul mercato delle locazioni, principalmente sotto forma di assegnazione di alloggi di edilizia sociale. Tale iniziativa è già stata sperimentata, sia pure con le limitate risorse a disposizione degli enti locali, in alcune grandi città, ed è apparsa molto utile ed efficace non solo come strumento di sostegno e di sviluppo dell'edilizia sociale, e più in generale del mercato delle locazioni, ma anche come strumento di riqualificazione urbana e di costruzione di un tessuto abitativo più articolato e meno soggetto al rischio dell'esclusione sociale, tipica dei quartieri caratterizzati dalla presenza delle vecchie case popolari.

L'articolo 9 prevede alcune modifiche alla disciplina dell'imposta sul valore aggiunto sugli interventi di edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 10 introduce misure finalizzate a conseguire la disponibilità di aree pubbliche a costo ridotto o in assegna-

zione gratuita; il riconoscimento di compensazioni o premialità urbanistiche per la realizzazione di edilizia sociale; la creazione di un parco di immobili pubblici e di aree pubbliche da destinare, previo espletamento di procedure ad evidenza pubblica, alla realizzazione di alloggi; i processi di recupero e riqualificazione dei medesimi immobili, eventualmente inserendoli in programmi di riqualificazione urbana.

L'articolo 11 individua sul piano legislativo una sorta di « canone di equilibrio » degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (modulabile anche in ragione delle concrete capacità reddituali delle famiglie assegnatarie), in grado di consentire la sostenibilità gestionale del patrimonio edilizio, anche in termini di manutenzione, salubrità, decoro e sicurezza degli alloggi.

L'articolo 12, al fine di promuovere la qualità architettonica e l'innovazione tecnologica nell'edilizia residenziale, con particolare riferimento ai progetti che promuovono il raggiungimento di elevati livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale — istituisce un « ecoprestito », a tasso zero, fino a 30 mila euro, da rimborsare, con garanzia dello Stato, a carico della Cassa depositi e prestiti Spa.

L'articolo 13, infine, per promuovere la realizzazione di servizi energetici e di misure di incremento dell'efficienza energetica, destina, per l'anno 2010, una quota non inferiore a 10 milioni di euro delle risorse del fondo di garanzia per le piccole e medie imprese agli interventi realizzati tramite lo strumento del finanziamento tramite terzi in cui il terzo risulta essere una società di servizi energetici.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Imposta sostitutiva per i canoni da locazione).

1. Al fine di agevolare il reperimento di alloggi nelle aree a più alta densità abitativa, il canone di locazione relativo ai contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, o comunque convenzionati, può essere assoggettato, sulla base della decisione del locatore, a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e giuridiche e delle relative addizionali nella misura del 20 per cento.

2. La base imponibile dell'imposta sostitutiva è costituita dall'importo che rileva ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e giuridiche.

3. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva di cui al presente articolo, nonché ogni altra disposizione utile ai fini dell'attuazione del presente articolo.

ART. 2.

(Norme in materia di locazione a canone concordato).

1. Al fine di rafforzare la componente del mercato delle locazioni rappresentata dalle locazioni a canone concordato, all'articolo 2, comma 4, terzo periodo, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, le parole: « di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, » sono soppresse.

2. All'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, le parole: « Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, » sono soppresse.

ART. 3.

(Riqualificazione energetica degli edifici).

1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi di fabbisogno abitativo essenziali per il pieno sviluppo della persona umana e di assicurare parità di trattamento nell'applicazione della misura agevolativa alle famiglie meno abbienti, all'articolo 1, comma 20, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, le parole: « 31 dicembre 2010 » sono sostituite dalle seguenti: « 31 dicembre 2013 »;

b) dopo il primo periodo è inserito il seguente: « Le medesime disposizioni si applicano anche alle spese sostenute per gli interventi effettuati sugli alloggi di edilizia residenziale sociale e sulle loro pertinenze, di proprietà degli Istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, ovvero di proprietà delle regioni o dei comuni, anche se in concessione pluriennale a enti pubblici economici, regolarmente assegnati, concessi in locazione a titolo di abitazione principale, sia ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, se le spese sono sostenute dal conduttore, sia ai fini dell'imposta sul reddito delle società, se le spese sono sostenute dagli Istituti autonomi case popolari, comunque denominati, o dai predetti enti pubblici economici ».

ART. 4.

(Fondo di rotazione per la ristrutturazione o riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica).

1. Al fine di consentire agli Istituti autonomi case popolari, comunque deno-

minati o trasformati, di porre in essere efficaci processi di autofinanziamento, a decorrere dal 1° gennaio 2011 è istituito presso la Cassa depositi e prestiti Spa un fondo di rotazione per la concessione di mutui ventennali, senza interessi, finalizzati a interventi di ristrutturazione o di riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. La dotazione complessiva del Fondo è pari a 20 milioni di euro annui per venti anni, a decorrere dall'anno 2011.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, da adottare entro il 31 dicembre 2010, fermo restando il rispetto dei vincoli di finanza pubblica, sono individuati i criteri per l'accesso al Fondo di cui al comma 1 e le modalità di funzionamento del medesimo, nel rispetto delle competenze delle regioni in materia di politiche abitative.

ART. 5.

(Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione).

1. Al fine di fronteggiare le emergenze abitative delle famiglie disagiate mediante contributi integrativi alla locazione è autorizzata la spesa di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2011, 2012 e 2013 a favore del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni. A decorrere dall'anno 2011, il Fondo è ripartito inderogabilmente entro il mese di gennaio di ciascun anno e i comuni erogano i contributi ai beneficiari entro il mese di febbraio.

ART. 6.

(Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa).

1. Al fine di consentire alle giovani coppie di accedere a finanziamenti agevo-

lati per sostenere le spese connesse all'acquisto della prima casa, è autorizzata la spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2011, 2012 e 2013 a favore del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa di cui all'articolo 13, comma 3-*bis*, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

ART. 7.

(Riduzione dei tempi di esecuzione delle procedure di rilascio degli immobili).

1. Ai contratti a canone concordato, cui già si applica l'agevolazione dell'imposta sostitutiva introdotta dall'articolo 1 della presente legge, è possibile applicare anche una riduzione della metà dei tempi previsti di esecuzione delle procedure di rilascio degli immobili ai sensi dell'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, come sostituito dall'articolo 7-*bis* del decreto-legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 novembre 2004, n. 269.

ART. 8.

(Fondo di rotazione per la ristrutturazione o riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica).

1. Le regioni, i comuni e gli Istituti autonomi case popolari, comunque denominati, e gli enti pubblici, economici titolari di concessione pluriennale possono acquisire immobili invenduti per effetto della crisi economica internazionale in atto, da destinare ad alloggi di edilizia residenziale sociale.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono equiparati, ai fini del patto di stabilità interno, agli interventi di cui all'articolo 77-*bis*, comma 7-*bis*, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

ART. 9.

(Agevolazioni sull'imposta sul valore aggiunto per gli interventi di edilizia residenziale pubblica).

1. Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come da ultimo modificato dal presente articolo, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 31 dicembre 2013, gli interventi di edilizia residenziale sociale, pubblica e privata da destinarsi alla locazione a canone concordato o con patto di futura vendita sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 4 per cento.

2. In considerazione della particolare crisi che ha colpito il settore dell'edilizia, all'articolo 10, primo comma, numeri 8-*bis*) e 8-*ter*), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, la parola: « quattro » è sostituita dalla seguente: « sei ».

3. All'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, relativo alle detrazioni per oneri, dopo il comma 1-*quater* è inserito il seguente:

« 1-*quinquies*. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda un importo pari al 50 per cento dell'imposta sul valore aggiunto pagata per l'acquisto di unità immobiliare adibita ad abitazione principale. La detrazione è ammessa nel periodo d'imposta nel quale avviene il pagamento, appositamente documentato, dell'imposta indicata nella fattura di acquisto ».

4. L'efficacia delle disposizioni di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea ai sensi della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto.

ART. 10.

(Costruzione di unità immobiliari destinate alla locazione a canone concordato o con patto di futura vendita).

1. Una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituita da aree ed edifici non più utilizzati, può essere destinata, tramite soggetti pubblici o privati, alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla locazione a canone concordato o con patto di futura vendita, sulla base di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, in caso di aree ferroviarie da dismettere, il Ministero della difesa, in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali. Qualora i beni dimessi ai sensi del primo periodo siano aree o edifici già appartenenti al demanio militare, nell'assegnazione delle unità immobiliari in essi realizzate è data precedenza agli appartenenti alle Forze armate e alle Forze di polizia in servizio o in congedo.

2. I comuni possono vincolare l'edificabilità di parte delle aree del rispettivo piano regolatore comunale all'edilizia residenziale a canone concordato o con patto di futura vendita stipulando apposite convenzioni con i privati interessati o con consorzi pubblici e privati, allo scopo di diminuire i costi complessivi di investimento. I comuni, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, possono inoltre prevedere riduzioni agli oneri di urbanizzazione e riduzioni di imposte e di tasse comunali, qualora i soggetti interessati si impegnino ad applicare canoni di locazione determinati sulla base di una apposita convenzione.

3. Le regioni possono stipulare convenzioni con gli istituti bancari al fine di consentire l'erogazione di crediti agevolati in favore di enti pubblici e soggetti privati per la costruzione di unità immobiliari destinate alla locazione a canone concordato, o con patto di futura vendita.

4. Le regioni possono altresì promuovere appositi interventi agevolativi, attuati dalle stesse regioni e dagli enti locali, diretti a favorire i processi di recupero e di riqualificazione urbana, per realizzare

alloggi, da destinare alla locazione a canone concordato, o con patto di futura vendita.

ART. 11.

(Canone di equilibrio).

1. All'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:

« *1-bis.* Le regioni, nel definire l'ammontare del canone sociale di cui al comma 1 del presente articolo, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 24 giugno 2008, n. 146, devono in ogni caso consentire la sostenibilità gestionale del patrimonio edilizio, anche in termini di manutenzione, salubrità, decoro e sicurezza degli alloggi ».

ART. 12.

(Ecoprestito).

1. Per promuovere il miglioramento della qualità architettonica, con particolare riferimento alle innovazioni volte ad attivare elevati livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, le banche possono contrarre finanziamenti fino a un massimo di 10 milioni di euro, secondo la disciplina stabilita dall'articolo 5, comma 7, lettera *a*), secondo periodo, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, al fine di concedere finanziamenti senza interessi, fino a 30.000 euro, assistiti da garanzia dello Stato, a favore di persone fisiche o giuridiche, per la costruzione o l'adeguamento di immobili adibiti ad abitazione principale. La garanzia dello Stato è concessa dal Ministero dell'economia e delle finanze, con uno o più decreti dirigenziali, per l'adempimento delle obbligazioni principali ed accessorie assunte in relazione a

tali finanziamenti da parte delle persone fisiche cui è stato concesso il credito, nel limite massimo di 30.000 euro, ai sensi del presente comma. La garanzia dello Stato è efficace fino al rimborso di ciascun finanziamento. Le modalità di concessione della garanzia, il termine entro il quale può essere concessa, nonché la definizione degli interventi finanziabili, sono stabiliti con regolamento emanato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni.

2. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e con il Ministro dell'economia e delle finanze, con decreto da adottare entro il 31 dicembre 2010, individua i soggetti, le misure e gli interventi finanziabili.

ART. 13.

(Fondo di garanzia per il finanziamento tramite terzi di servizi energetici).

1. Al fine di promuovere la realizzazione di servizi energetici e di misure di incremento dell'efficienza energetica, per l'anno 2010 una quota non inferiore a 10 milioni di euro delle risorse dei fondi pubblici di garanzia di cui all'articolo 15 della legge 7 agosto 1997, n. 266, è destinata agli interventi realizzati tramite lo strumento del finanziamento tramite terzi in cui il terzo risulta essere una società di servizi energetici.

2. Il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e con il Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, con decreto da adottare entro il 31 dicembre 2010, individua i soggetti, le misure e gli interventi finanziabili, nonché le modalità con cui le rate di rimborso dei finanziamenti sono connesse ai risparmi energetici conseguiti e il termine massimo

della durata dei finanziamenti stessi in relazione a ciascuna di tali misure, che non può comunque essere superiore a centoquarantaquattro mesi.

€ 1,00



16PDL0042980