

## Tavolo di concertazione

articolo 4 della legge 8 febbraio 2007, n. 9

"Interventi per la riduzione del disagio abitativo  
per particolari categorie sociali "

## Indicazioni di Federercasa

17 aprile 2007

### Allegati

1. Proposta di meccanismi finanziari (p. 3)
2. Agevolazioni fiscali per il settore pubblico (p. 13)
3. Limiti di reddito per l'accesso e la permanenza nell'ERP (p. 24)
4. Proposta di definizione dell'alloggio sociale (p. 29)





## [Allegato 1. Proposta di meccanismi finanziari]

Strumenti finanziari pubblici, privati e istituzionali per l'edilizia residenziale pubblica

Poiché il termine per la conclusione dei lavori del Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative è fissato in un mese, è quanto mai necessario – dal punto di vista finanziario – un approccio “pragmatico” che consenta di definire entro il termine dei lavori, priorità e tempi per l'utilizzo delle risorse già individuate e il fabbisogno finanziario per i programmi e progetti già definiti o in corso di approvazione. A fronte di tale fabbisogno sarebbe inoltre necessario che il tavolo di concertazione proponga le “fonti” e i mezzi di copertura – risorse del bilancio dello Stato, degli enti locali e territoriali, risorse comunitarie, strumenti per attrarre risorse private – indicando, possibilmente, i “tempi” necessari per l'attivazione di tali risorse.

*In sostanza, sotto il profilo finanziario Federcasa ritiene prioritario che il programma nazionale di edilizia residenziale pubblica abbia adeguata copertura finanziaria, o mediante risorse già stanziati o accantonate o mediante risorse – anche private – immediatamente attivabili.*

Le parti del programma che, inevitabilmente, non troveranno adeguata compensazione – sappiamo quanto sia grande il disagio abitativo – è opportuno che abbiano separata evidenza in modo che il Ministro delle infrastrutture, con il concerto dei Ministri che hanno partecipato al tavolo di concertazione e con l'intesa della Conferenza unificata possa già indicare, nel programma nazionale di edilizia residenziale pubblica, i mezzi per farvi fronte.

Per quanto riguarda il contenuto del programma, a norma dell'art. 4 della legge 9/2007 il tavolo di concertazione dovrà indicare, quantomeno, le risorse finanziarie:

- per dare attuazione agli obiettivi e agli indirizzi generali della programmazione regionale di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione, anche mediante acquisizione o recupero di edifici esistenti, di alloggi in locazione a canone sociale e definito sulla base dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e alla riqualificazione di quartieri degradati;
- per compensare la riduzione di gettito derivante dall'alleggerimento del carico fiscale sul settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- per introdurre possibili misure, anche di natura organizzativa, per favorire la continuità della cooperazione tra Stato, regioni ed enti locali prioritariamente per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.

L'art. 4 della legge 9/2007 afferma che il programma dovrà pervenire “alla stima delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del programma nell'ambito degli stanziamenti già disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica”.

Poiché sappiamo che “gli stanziamenti già disponibili a legislazione vigente” sono tutt’altro che sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario (nonostante le risorse individuate e “sbloccate” dal Governo per il rilancio delle politiche abitative ed urbane non dimentichiamo che per cinque anni non è stato destinato un euro per le politiche per la casa, il precedente Governo ha cancellato il piano per realizzare alloggi in locazione per gli anziani e il piano per costruire 20.000 alloggi ERP per l’affitto è stato dimezzato) Federcasa propone che il tavolo metta in evidenza quali risorse – anche di natura comunitaria o di provenienza privata – sia possibile attivare, e con quali strumenti, per far fronte al fabbisogno individuato e non coperto da risorse derivanti dal bilancio dello Stato o degli enti locali e territoriali.

Occorre infatti tener presente che nei mesi di maggio e giugno il Ministero dell’Economia redige il Documento di Programmazione Economica e Finanziaria, che, nel delineare il quadro macroeconomico programmatico, con particolare riferimento agli obiettivi relativi alle politiche sociali, allo sviluppo del reddito e dell’occupazione, indicherà gli strumenti e “le regole del gioco” da seguire a sostegno dell’economia.

Il tavolo di concertazione sulle politiche abitative dovrebbe pertanto segnalare ai Ministri competenti il fabbisogno finanziario a cui occorre trovare adeguata compensazione affinché già nel Documento di Programmazione Economica e Finanziaria sia espressamente indicato come far fronte al disagio abitativo che, ad oggi, non ha adeguata copertura finanziaria: il DPEF potrebbe o prevedere lo stanziamento o l’accantonamento di risorse per l’attuazione del piano nel disegno di legge finanziaria ovvero spingersi fino a prospettare l’adozione di un provvedimento collegato alla manovra di finanza pubblica, qualora si ravvisi la necessità di un intervento normativo per individuare strumenti finanziari e istituzionali adeguati a coprire il fabbisogno di risorse residuo (è infatti il DPEF che deve indicare i disegni di legge collegati alla manovra di finanza pubblica per l’anno successivo che il Governo intende presentare: tali collegati debbono recare disposizioni omogenee per materia che non sono “manovra” in senso stretto ma fanno parte del sistema di programmazione e attuazione delle decisioni di politica finanziaria. Sono quindi parte integrante del programma di intervento delineato nel DPEF reso vincolante dall’approvazione delle relative risoluzioni parlamentari. Per questo motivo, nel DPEF e nelle relative risoluzioni si potrebbe indicare, tra i settori di intervento dei disegni di legge collegati alla manovra di finanza pubblica, il settore dell’edilizia residenziale pubblica).

In sostanza, le conclusioni, in termini finanziari, del tavolo di concertazione dovrebbero trovare immediata risposta nella manovra di finanza pubblica, a partire dal Documento di Programmazione Economica e Finanziaria che sarà presentato entro il 30 giugno prossimo.

Federcasa non propone che sia violato dal tavolo di concertazione il precetto normativo di cui all'art. 4 della legge 9/2007 (il programma dovrà pervenire "alla stima delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del programma nell'ambito degli stanziamenti già disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica"). Viceversa si propone:

- a) la "quantificazione" e "l'emersione" del fabbisogno finanziario non coperto;
- b) l'accantonamento o lo stanziamento nella manovra di finanza pubblica per il 2008, delle risorse necessarie, determinando un onere, per la finanza pubblica, per il quale è possibile indicare – considerando la sede istituzionale in cui si svolge la concertazione e la presenza dei Ministeri competenti, un'adeguata compensazione in termini di minore spesa o maggiore entrata (e in questo caso, poiché abbiamo provveduto adeguata copertura finanziaria, abbiamo pienamente rispettato il disposto "senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica");
- c) l'individuazione di strumenti finanziari innovativi per attrarre risorse private e comunitarie, tenuto conto, per quest'ultime, delle iniziative già approvate e definite nei termini essenziali dalla Commissione Europea, insieme alla Banca Europea degli Investimenti (BEI) e alla Banca del Consiglio d'Europa.

Quanto al punto sub b), è sufficiente notare, ad esempio, che il comma 1154 dell'art. 1 della legge finanziaria per il 2007 autorizza la spesa di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009 per la realizzazione di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Si tratta, complessivamente, di 60 milioni di euro nel biennio, non vi sono risorse per il 2007: occorre notare che la legge finanziaria può contenere esclusivamente norme volte a realizzare effetti finanziari decorrenti dal primo anno considerato nel bilancio pluriennale; il finanziamento per il solo biennio 2008-2009 è stato, dunque, chiaramente una "svista" – occorre che la manovra 2008, pertanto, anche per compensare tale "svista" – provveda a stanziare risorse per ogni anno nel triennio del bilancio di previsione 2008-2010.

E' importante notare che mentre il comma 1154 della Finanziaria, si riferisce esclusivamente all'edilizia sovvenzionata, l'art. 4 della legge 9 fa riferimento all'edilizia residenziale pubblica in senso lato (in sostanza le risorse del comma 1154 della Finanziaria – 60 milioni di euro nel biennio 2008-2009 – potrebbero finanziare il piano solo per la parte edilizia sovvenzionata).

Facendo riferimento alla legge n. 513 del 1977, è edilizia residenziale "sovvenzionata" quella sostenuta da "sovvenzioni" (dove per "sovvenzioni" si intende la copertura, in conto capitale, dell'onere sostenuto per la realizzazione dell'opera; si parla, viceversa, di edilizia residenziale "agevolata" quella che beneficia di "agevolazioni" (dove per "agevolazioni" si devono intendere i contributi a parziale copertura dell'onere per interessi dei mutui bancari).

FederCasa segnala che dal punto di vista finanziario la questione più rilevante che deve essere risolta dalla concertazione istituzionale è quella relativa ai soggetti "beneficiari" delle risorse pubbliche nell'ambito del piano di edilizia residenziale pubblica: sia nel caso dell'edilizia "sovvenzionata" che di quella "agevolata" o "convenzionata" è infatti molto facile incorrere nella violazione della normativa comunitaria in tema di aiuti di stato.

Per evitare quest'insidia, a livello ordinamentale è necessario assumere il provvedimento previsto dalla Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005, riguardante l'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale.

**Si ricorda infatti che l'articolo 5 della legge 9/2007** dispone che al fine di ottemperare a quanto previsto in materia di aiuti di Stato a favore degli alloggi sociali dalla decisione 2005/842/CE (Decisione della Commissione riguardante l'applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale) della Commissione europea, del 28 novembre 2005, il Ministro delle infrastrutture, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, definisca con proprio decreto, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive e d'intesa con la Conferenza unificata, le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.

La Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005 ammette infatti aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale. Tra queste, la Decisione riconosce in particolare le imprese che realizzano opere di edilizia popolare, che forniscono alloggi a cittadini svantaggiati o gruppi sociali più svantaggiati, che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato a causa di limiti a livello di solvibilità. Il calcolo e il controllo della "compensazione" dello Stato a queste strutture dovrà essere definito con chiarezza, e, in particolare, la Commissione chiede che questo sia fatto "in un atto formale delle pubbliche autorità competenti dello Stato membro interessato". La Decisione precisa altresì che "qualora i servizi che forniscono siano definiti servizi d'interesse economico generale dagli Stati membri" gli aiuti di stato ottenuti in compensazione degli obblighi di servizio pubblico, possono beneficiare anche dell'esenzione della notificazione richiesta per aiuti di stato.

Trattandosi di "Decisione della Commissione Europea" vi è da dire che non vi è obbligo di recepimento: sembra peraltro utile che questo sia fatto con norma di diritto nazionale, come previsto dalla legge 9, allo scopo di far prevalere il principio

che qualsiasi forma di compensazione degli “obblighi di servizio pubblico” nell’edilizia sociale non può mai essere intesa come violazione della concorrenza e quindi come aiuto di Stato.

## **Le opportunità del programma Jessica per l’edilizia residenziale pubblica**

---

In ambito europeo, Federcasa, presente nel Cecodhas – l’organismo che riunisce tutte le associazioni degli enti e delle strutture che in Europa gestiscono l’edilizia sociale – ha contribuito in modo attivo a delineare le caratteristiche essenziali e le strategie del programma comunitario “Jessica”, che potrebbe configurarsi come un utile strumento per mobilitare capitali privati a sostegno del programma di edilizia residenziale pubblica.

Jessica, acronimo di “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas” (Sostegno Europeo Associato per Investimenti Sostenibili nelle Aree Urbane) è un’iniziativa in comune tra la Commissione europea, la BEI e la Banca del Consiglio d’Europa a sostegno di investimenti per lo sviluppo urbano integrato.

L’iniziativa è nata non solo per aumentare le risorse finanziarie per le crescenti esigenze d’investimento nelle aree urbane, ma anche per sostenere le amministrazioni locali e territoriali con competenze finanziarie e tecniche nella progettazione e nello sviluppo delle iniziative di recupero e riqualificazione urbana.

E’ importante sottolineare che uno degli obiettivi fondamentali del programma Jessica è, in particolare, quello di mobilitare il settore privato e bancario nel sostegno finanziario degli investimenti nelle aree urbane.

Il sostegno finanziario e “tecnico” del programma Jessica allo sviluppo urbano può essere attivato mediante opportuni veicoli finanziari e, in particolare, mediante Fondi di Sviluppo Urbano “integrato”.

Da notare che Jessica non consente di utilizzare i contributi a fondo perduto dei Programmi Operativi (POR) per l’edilizia residenziale pubblica: come noto, l’edilizia residenziale pubblica è “eleggibile” e, quindi, finanziabile, mediante i fondi strutturali solo negli stati membri “nuovi entrati” (come stabilito dall’articolo 47 del regolamento della Commissione europea). Viceversa, la BEI, la Banca del Consiglio d’Europa e altre banche che siano coinvolte, come partner, nei Fondi di Sviluppo Urbano attivati tramite Jessica, possono finanziare l’edilizia residenziale pubblica in tutti e 27 i paesi membri dell’Unione.

Nei paesi membri dell’Unione, paesi “fondatori” come l’Italia, il programma Jessica può svilupparsi attraverso una stretta collaborazione e concertazione tra amministrazioni locali e territoriali, la BEI o la Banca del Consiglio d’Europa o altre banche partner, le strutture e gli enti che gestiscono l’edilizia residenziale pubblica, tutti gli attori che intervengono in un programma di sviluppo urbano integrato.

La fase 1 di attuazione del programma potrebbe prevedere una sequenza procedurale articolata in tre parti:

- a) preparazione delle iniziative che possono essere supportate mediante Jessica;
- b) valutazione delle iniziative, anche mediante studi di fattibilità, allo scopo di verificare i presupposti necessari alla realizzazione;
- c) programmazione delle iniziative.

La fase 2 si apre con la scelta dei meccanismi di attuazione di Jessica mediante "Holding Funds", ovvero mediante Fondi di Sviluppo Urbano.

La fase 3 prevede l'implementazione, ovvero la "realizzazione" delle iniziative.

Qualora Jessica si attui mediante Fondi di Sviluppo Urbano, la sequenza realizzativa potrebbe essere la seguente:

- a) costituzione dei Fondi di Sviluppo Urbano;
- b) conferimento di risorse finanziarie ai Fondi di Sviluppo Urbano (dagli enti locali e territoriali, da istituzioni finanziarie internazionali, da banche, da investitori privati).

I Fondi di Sviluppo Urbano possono sostenere i progetti di sviluppo urbano sostenibili, che incorporano iniziative di edilizia residenziale pubblica, mediante l'intervento dei Fondi medesimi in partnership pubblico-private, con capitale di rischio, prestiti e garanzie, ma non mediante sovvenzioni a fondo perduto.

Peraltro i Fondi di Sviluppo Urbano hanno un ruolo "chiave": hanno il compito di selezionare e supportare finanziariamente partnership pubblico-private nella realizzazione di progetti di sviluppo urbano.

Il progetto di sviluppo urbano integrato potrà essere supportato in parte dai Fondi di Sviluppo Urbano con le modalità previste (con capitale di rischio, prestiti e garanzie, ma non mediante sovvenzioni a fondo perduto) e, in parte, da sovvenzioni pubbliche di diversa provenienza (per esempio, da Programmi Operativi che impiegano i fondi strutturali; ma i fondi strutturali, nel progetto urbano di sviluppo integrato, potranno essere utilizzati per finalità diverse (ad esempio, per la realizzazione di infrastrutture) ma non per finanziare l'edilizia residenziale pubblica (che come detto sopra può essere finanziata con fondi FESR solo nei paesi membri di nuovo ingresso nell'Unione).

Resta comunque utile, soprattutto nelle aree sottoutilizzate, utilizzare tali fondi per finanziare la parte del progetto integrato "non residenziale" perché questo "libera" risorse finanziarie per realizzare alloggi sociali.

Se Jessica viene attuata mediante "Holding Fund" questo opera come un Fondo che investe in più di un Fondo di Sviluppo Urbano: è importante sottolineare che anche la Banca Europea degli Investimenti o altre Istituzioni Finanziarie possono svolgere il ruolo di "Holding Fund".

Gli “Holding Fund” potranno supportare, a loro volta, i Fondi di Sviluppo Urbano posseduti o gestiti direttamente da Regioni, enti locali, aziende che gestiscono pubblici servizi, banche, investitori, con le risorse della Banca Europea degli Investimenti e della Banca del Consiglio d’Europa.

## **Il fondo per l’edilizia sociale**

---

Il Fondo per l’Edilizia Sociale (di seguito denominato FES) è un fondo regionale istituito allo scopo di provvedere risorse pubbliche, private, comunitarie per l’edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, inteso come servizio di interesse generale finalizzato a soddisfare, a costi accessibili, le esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un’offerta abitativa adeguata.

Tale servizio viene fornito mediante offerta di servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa e il sostegno all’accesso alla proprietà dell’alloggio. Il fondo può finanziare altresì interventi qualificati – integrati e coordinati con gli interventi destinati a soddisfare le esigenze abitative primarie mediante alloggi sociali – che favoriscano l’integrazione delle diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Il FES è istituito come Fondo di Finanza Etica. Dal punto di vista giuridico, il FES è un fondo immobiliare etico chiuso di diritto italiano, la cui sottoscrizione è riservata a soli Investitori Qualificati (di cui all’articolo 1, comma 1, lettera h), D.M. 24 maggio 1999, n. 228:

- imprese di investimento, banche, agenti di cambio, società di gestione del risparmio (SGR), società di investimento a capitale variabile (SICAV), fondi pensione, imprese di assicurazione, società finanziarie capogruppo di gruppi bancari e soggetti iscritti negli elenchi previsti dagli articoli 106, 107 e 113 del testo unico bancario;
- soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio Paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui sopra;
- fondazioni bancarie;
- persone fisiche e giuridiche e altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell’ente.

Il Fondo acquisisce i terreni destinati ad alloggi sociali in proprietà o in diritto di superficie; i Comuni o la Regione possono anche conferire gratuitamente tali terreni – attribuendo ad essi, se necessario, destinazione abitativa – in cambio della sottoscrizione di quote del FES e sulla base di una convenzione che consente ai Comuni o alle Regioni di indirizzare le strategie finanziarie del FES allo scopo di garantire che

esse siano orientate al sostegno dell'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, inteso come servizio di interesse generale.

Il FES, a fronte di progetti di alloggio sociale anche comprensivi di interventi integrati, presentati dalle Regioni o dai Comuni, fornisce agli Enti di edilizia residenziale pubblica (nonché ad altri operatori che intendano usufruire degli aiuti alla produzione ed alla gestione degli alloggi sociali individuati da criteri di accreditamento stabiliti dalle Regioni) le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione, al recupero e alla riqualificazione di progetti di alloggi sociali. I progetti prevedono la realizzazione o il recupero di alloggi attribuiti a destinatari selezionati. Le Regioni individuano i destinatari, i criteri di accesso e le modalità per la messa a disposizione degli alloggi sociali sulla base dei principi definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro della Solidarietà, sentita la Conferenza Stato-Regioni, che garantiscono un servizio per l'alloggio omogeneo su tutto il territorio nazionale.

I canoni sono stabiliti sulla base dei criteri definiti dal citato decreto ministeriale con provvedimento regionale o mediante convenzione con il comune; i canoni tengono conto degli oneri necessari alla manutenzione dell'alloggio e al funzionamento dei servizi accessori collegati allo stesso. Il canone è comprensivo delle spese accessorie come oneri condominiali e degli oneri per acqua, elettricità, riscaldamento e del rimborso di eventuali servizi accessori all'abitazione. Il livello del canone può essere segmentato per tener conto dei diversi destinatari degli alloggi (famiglie non abbienti, anziani, studenti immigrati, ecc.) di zone (tipo di Comune) dell'ubicazione (periferia, zona intermedia, centro storico) del piano (PT, piani intermedi, attico), ecc. I criteri di assegnazione dovranno assicurare una composizione equilibrata del tessuto sociale.

In ogni caso, i criteri di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati con le risorse del FES devono garantire l'equilibrio della gestione economica tenendo conto di parametri oggettivi quali: costo dell'area, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, ubicazione, condizioni dell'immobile, valore catastale, valore di mercato. I canoni degli alloggi di edilizia residenziale sociale devono comunque coprire i costi di gestione e manutenzione nella misura fissata a livello regionale per ciascun alloggio.

Per far fronte ad eventuali morosità, l'eccedenza di canone rispetto al canone minimo sociale è destinata all'attivazione di Fondi di Garanzia, che possono essere utilizzati nel corso dell'orizzonte temporale di durata del FES per fare fronte a situazioni di difficoltà temporanee da parte dei condomini nel pagamento degli affitti.

Gli alloggi sono gestiti dagli Enti di edilizia residenziale pubblica che provvedono altresì all'offerta in locazione degli spazi non edificati dei terreni dove sono realizzati gli alloggi sociali per favorire l'allocazione e l'offerta di servizi sociali, educativi, culturali e commerciali che contribuiscano all'inserimento sociale dei conduttori, alla definizione di un Progetto di Sviluppo Urbano Integrato e all'equilibrio economico finanziario delle iniziative realizzate dal FES.

Nel corso del periodo di investimento di 20 anni i detentori delle quote azionarie ed obbligazionarie del FES sono remunerati con il rendimento che deriva dal flusso dei canoni di locazione generato dagli spazi concessi in locazione a canoni di mercato agli operatori che gestiscono servizi sociali, educativi, culturali e commerciali. Il flusso dei canoni di locazione generato dagli alloggi è invece integralmente destinato al rimborso delle anticipazioni ottenute dagli enti che realizzano e gestiscono gli alloggi sociali, allo scopo di garantire il reintegro della dotazione del FES, che ha natura "rotativa".

I FES regionali sono istituiti con una dotazione economica non inferiore a 100 Mln, dei quali il 50% è rappresentato da capitale di rischio investito da sottoscrittori, come prima definiti, dalla Cassa Depositi e Prestiti, dalla Banca Europea degli Investimenti o dalla Banca del Consiglio d'Europa e il restante 50% raccolto nella forma di debito.

Gli alloggi possono essere concessi dagli Enti di edilizia residenziale pubblica o in locazione permanente, ovvero possono essere ceduti sulla base di piani di dismissione concordati con gli enti locali o territoriali, a prezzi agevolati definiti mediante convenzione con il FES.

Qualora l'alloggio sia ricompreso in un piano di dismissione, parte del canone di locazione, che gli inquilini pagheranno nel periodo in cui gli alloggi sono di proprietà del FES, è accantonata per finanziare una parte del prezzo di acquisto dell'immobile (attraverso i cosiddetti Fondi di Garanzia). La restante porzione del prezzo di acquisto sarà ottenuta attraverso l'accensione di un mutuo, di durata media di 25 anni, la cui rata (interessi e capitale) sarà circa pari al canone di affitto; pertanto se gli alloggi sono riscattati dagli inquilini, si sostituisce al canone di affitto la rata del mutuo (anch'essa moderata).

### **Imposta di scopo o contributo di miglioria: proposta integrazione del comma 149 della Finanziaria 2007**

---

I commi 145-151 della Finanziaria 2007 prevedono la possibilità che i comuni possano deliberare, con proprio regolamento, l'istituzione di un'imposta di scopo destinata esclusivamente alla parziale copertura delle spese per la realizzazione di opere pubbliche.

Si prevede che tali opere siano individuate dai comuni nel regolamento medesimo, tenuto conto che il comma 149 della Finanziaria vincola i comuni a istituire un'imposta di scopo esclusivamente per determinate opere pubbliche: a) opere per il trasporto pubblico urbano; b) opere viarie, con l'esclusione della manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere esistenti; c) opere particolarmente significative di arredo urbano e di maggior decoro dei luoghi; d) opere di risistemazione di aree dedicate a parchi e giardini; e) opere di realizzazione di parcheggi pubblici; f) opere di restauro; g) opere di conservazione dei beni artistici e architettonici; h) opere

relative a nuovi spazi per eventi e attività culturali, allestimenti museali e biblioteche;  
i) opere di realizzazione e manutenzione straordinaria dell'edilizia scolastica.

Oltre all'opera, il regolamento che istituisce l'imposta dovrà determinare l'ammontare della spesa da finanziare e l'aliquota di imposta (nella misura massima dello 0,5 per mille) nonché le esenzioni, le riduzioni o le detrazioni in favore di determinate categorie di soggetti, in considerazione di particolari situazioni sociali o reddituali, tenendo conto dei soggetti che già godono di esenzioni o di riduzioni sull'ICI prima casa e dei soggetti con reddito inferiore a 20.000 euro. L'imposta non potrà essere prelevata, in relazione alla stessa opera pubblica, per un periodo superiore a cinque anni ed è determinata applicando alla base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili l'aliquota stabilita dal Comune entro un massimo dello 0,5 per mille. Quindi all'imposta di scopo si applicano le disposizioni vigenti in materia di ICI di cui al decreto legislativo n. 504 del 1992: i soggetti incisi dall'imposta saranno i proprietari o i titolari di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione) su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti nel territorio del Comune destinati a qualsiasi uso (oggi anche gli Enti che detengono immobili di edilizia residenziale pubblica); la base imponibile sarà costituita dal valore degli immobili, tenuto conto che il valore dei fabbricati è determinato dal prodotto tra le rendite catastali e appositi moltiplicatori, diversificati per gruppi catastali (il valore delle aree fabbricabili è quello di mercato al 1° gennaio di ciascun periodo di imposta; il valore dei terreni agricoli è il risultato del prodotto tra il reddito dominicale e un moltiplicatore pari a 75).

Il comma 150 della Finanziaria dispone che il gettito complessivo dell'imposta non possa essere superiore al 30 per cento dell'ammontare della spesa dell'opera pubblica da realizzare. Nel caso di mancato inizio dell'opera pubblica entro due anni dalla data prevista dal progetto esecutivo i comuni sono tenuti al rimborso dei versamenti effettuati dai contribuenti entro i due anni successivi.

**FederCasa propone l'integrazione della disciplina dell'imposta di scopo al fine di prevedere che tra le opere finanziabili con il gettito del tributo vi sia anche il recupero e la riqualificazione urbana, anche mediante la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.**

Alla legge Finanziaria 2007, si propone pertanto un emendamento di questo tenore:

*"All'articolo 1, comma 149, della legge 27 dicembre 2006, n.296, è aggiunta, in fine, la seguente lettera:*

*i-bis) opere di recupero e di riqualificazione urbana, anche mediante realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica."*

## Allegato 2. Agevolazioni fiscali per il settore pubblico

### Interventi in materia di IVA

---

Aliquota Iva del 4%

- Alla tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 sono aggiunti i seguenti numeri:

“21-ter) cessione di beni e prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1 della Legge 24 dicembre 1993 n. 560.

L'agevolazione si applica anche alla realizzazione di fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora la superficie destinata ad alloggi sia utilizzata per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica .”

“21-quater) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di recupero, di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici e agli impianti di edilizia residenziale pubblica di cui al n. 21-ter).”

“21-quinquies), fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, nonché prestazioni di servizi relative alla pulizia delle parti comuni allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni agli edifici di cui al n. 21-ter).”

26-bis) fabbricati o porzioni di fabbricati sui quali devono essere eseguiti interventi di recupero di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alla lettera a) del primo comma dello stesso articolo, al fine di realizzare alloggi destinati alle le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.”]

- Il numero 127-duodecies) della Tabella A parte III allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è soppresso”

#### Commento

Si propone di introdurre l'agevolazione dell'aliquota Iva 4% per le seguenti fattispecie:

- a) costruzioni di nuovi fabbricati interamente ad uso abitativo effettuate dai soggetti che realizzano case di abitazione destinate alle finalità sociali dell'edilizia residenziale pubblica;
- b) costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo e non abitativo. Le superfici delle parti non abitative devono avere una incidenza percentuale rispetto alle superfici abitative non superiori a quelle previste dalla cosiddetta Legge “Tupini”: case non

di lusso (D.M. 2.8.1969 ) che abbiano almeno il 50% della superficie totale "fuori terra" adibita ad abitazioni e non più del 25% destinato a superficie commerciale ( L. 6.10.1962, n. 1493 e L. 2.12.1967, n. 1212 ) e che siano costruiti in conformità alla licenza edilizia. Nella superficie delle abitazioni si considerano balconi e terrazze (R.M. 9.2.1982, n. 370924);

- c) acquisizione di fabbricati da ristrutturare e destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- d) esecuzione di opere di:
  - a. manutenzione ordinaria,
  - b. straordinaria,
  - c. restauro e risanamento conservativo,
  - d. ristrutturazione edilizia,
  - e. ristrutturazione urbanistica.
- e) fornitura di beni e servizi per la gestione degli edifici di edilizia residenziale pubblica il cui costo è, in ultima analisi, sostenuto dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

**Il primo intervento** di riduzione dell'Iva sulla costruzioni di immobili di edilizia residenziale pubblica è volto a favorire interventi costruttivi per sopperire alla domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Si equiparerebbe in tal modo l'aliquota Iva per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a quella già oggi prevista per la costruzione di immobili di cui all'articolo 13 della legge 408/1949 da parte di soggetti che costruiscono per la successiva rivendita e da parte cooperative (anche a proprietà indivisa) e loro consorzi (vedasi n. 39 della tabella a parte II allegata al DPR 633/72 che recita: "

"[...] 39) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita, ivi comprese le cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa, o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21), nonché alla realizzazione delle costruzioni rurali di cui al numero 21 bis);")

**Il secondo intervento** è volto a consentire agli enti gestori di edilizia residenziale pubblica di acquisire immobili da ristrutturare e destinare alle finalità sociali, indipendentemente dal tipo di immobile acquisito (si evidenzia che l'acquisto di un immobile strumentale ceduto da un'impresa – edifici classificati nelle categorie catastali diverse dalle abitazioni – sconta l'aliquota Iva del 20% - del 10% se le unità immobiliari fanno parte di un edificio con le caratteristiche della legge Tupini). Ciò consentirebbe la riqualificazione di aree e immobili ove vi sia carenza di aree edificabili da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Il terzo intervento è correlato alla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e non sugli stabili di edilizia residenziale pubblica. Molti IACP devono affrontare ingenti spese di manutenzione del patrimonio in relazione alla vetustà dello stesso (quartieri "storici"), alla non rispondenza dello stesso alle norme dei regolamenti edilizi (unità immobiliari non assegnabili in quanto di superficie inferiore al minimo previsto per la loro abitabilità) e alle norme sulla sicurezza (Legge 626), nonché agli interventi di recupero urbano che i Comuni e le Regioni approvano per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (esempio: i criteri di costruzione di interi quartieri slegati dal contesto cittadino ha causato una "ghettizzazione" e un fenomeno di disagio sociale che si sta cercando di attenuare tramite progetti che prevedono l'inserimento in quartieri popolari di maggiori servizi e di superfici non destinate solo all'edilizia residenziale pubblica come centri per anziani e disabili, servizi culturali residenze universitarie)

Non è di secondaria importanza la necessità di continue manutenzioni legate:

- 1) alla rotazione fisiologica degli inquilini
- 2) al fenomeno dell'occupazione abusive (non riscontrabile in ambiti diversi da quello dell'edilizia residenziale pubblica). Per affrontarla sono necessari interventi:
  - a) di tipo preventivo che consistono nella messa in sicurezza degli alloggi assegnabili (ma anche di quelli non assegnabili)
  - b) di recupero dell'alloggio,
  - c) di riattamento totale dell'unità immobiliare.

**Il quarto intervento** avrebbe l'effetto di ridurre i costi per l'erogazione dei servizi generali per il funzionamento degli immobili:

A prescindere da un effetto finanziario nei confronti dell'ente proprietario di immobili di edilizia residenziale pubblica, si potrebbe ottenere una diminuzione dei costi nei confronti degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica in quanto tali costi vengono rieddebitati agli stessi da parte dell'ente proprietario.

Poiché gli assegnatari sono le persone meno abbienti che non hanno la possibilità di accedere al mercato privato della casa, la riduzione dei costi di gestione comporterebbe un beneficio immediato nei loro confronti (gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica fruirebbero di una riduzione dei costi di gestione pari al 6%). Infatti i costi sostenuti dagli enti per servizi generali da fornire agli assegnatari (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, nonché prestazioni di servizi relative alla pulizia delle parti comuni allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni) sono un accessorio del canone di locazione che è considerato ai fini IVA una prestazione esente ex articolo 10 DPR 633/72, la diminuzione dell'Iva pagata dagli enti verrebbe trasferita totalmente agli assegnatari senza benefici per gli enti.

Si potrebbe inoltre pensare a un "vincolo di destinazione" dell'importo dell'IVA che gli enti proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica risparmiano sulla costruzione e manutenzione degli immobili effettuando a consuntivo di ciascun anno un rendiconto degli interventi effettuati da cui risulta la differenza tra quanto effettivamente fatturato con aliquota del 4% da parte delle ditte fornitrici dei beni e dei servizi per la costruzione/ristrutturazione di immobili di edilizia residenziale pubblica e quanto le stesse avrebbero dovuto corrispondere se l'aliquota Iva per tali prestazioni fosse stata mantenuta al livello del 10% per la costruzione e gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Una parte del risparmio verrebbe acquisito dagli enti a compensazione dei minori canoni di locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica rispetto ai canoni derivanti ad esempio dalla legge 431 (ad esempio il 50% del risparmio) mentre il restante 50% sarebbe oggetto di conferimento al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica che lo destinerebbe ad altri investimenti creando una sorta di effetto "volano" per tutto il settore.

Analogamente, in caso di acquisizioni di immobili per la ristrutturazione e la destinazione all'edilizia residenziale pubblica il risparmio fiscale rispetto alle aliquote teoriche consentirebbe di vincolare tali risorse alla riqualificazione riducendo gli stanziamenti da parte dello Stato, delle Regioni, dei Comuni.

L'introduzione delle agevolazioni di cui sopra farebbe venire meno la necessità di mantenere in vigore in n. 127 – duodecies della tabella A parte Terza del DPR 633/72 (aliquota iva agevolata al 10% per interventi di manutenzione straordinaria su immobili di edilizia residenziale pubblica)

## **Interventi in materia di imposta di IRAP**

---

- All'art. 16 del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446 è aggiunto il seguente comma:  
"2-bis) Per gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati si applica l'aliquota dell'uno per cento."
- All'art. 17 del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446 è aggiunto il seguente comma:  
"4-bis) Per gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati la base imponibile è determinata ai sensi dell'articolo 10 comma 1."

### **Commento**

Gli Istituti autonomi case popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRAP. L'attuale formulazione del Decreto legislativo 446 provoca alcune distorsioni nei confronti degli IACP comunque denominati:

- 1) la tassazione del valore della produzione netta (differenza tra valore della produzione e costi della produzione determinati in base alle risultanze di bilancio civilistico) che per gli IACP è una gestione influenzata dalla gestione dell'ERP (negativa), deve essere rettificata da tutte le riprese fiscali ai fini dell'IRES; ciò comporta che la base imponibile diventa anch'essa figurativa in quanto il criterio di determinazione dei costi non deducibili ai fini IRES (esempio: tutti i costi di manutenzione e gestione degli immobili) si riflette anche ai fini IRAP, senza contare l'impossibilità di dedurre i costi del personale e gli oneri finanziari che per gli IACP sono senza dubbio più alti rispetto ad una impresa immobiliare privata (vedasi incombenze legate ad esempio alle procedure di assegnazione degli alloggi e alla verifica dei requisiti per la permanenza degli assegnatari);
- 2) la norma di carattere interpretativo di cui all'articolo 5 comma 3 della Legge 27.12.2002 n., 289 in merito alla tassazione ai fini IRAP dei contributi ricevuti ha ingenerato dubbi sulla tassabilità o meno ai fini IRAP dei finanziamenti erogati agli IACP comunque denominati. Prudenzialmente gli IACP hanno comunque provveduto a tassare ai fini IRAP tali importi onde evitare di incorrere in eventuali sanzioni.

La norma che si propone sgombrerebbe il campo da questa situazione di incertezza determinando:

- a) una base imponibile più congrua e non influenzata da componenti figurative di reddito (base imponibile = costo del personale dipendente, collaboratori);
- b) una aliquota d'imposta che pur non esentando completamente gli IACP ed equiparandoli agli enti pubblici territoriali a tali fini, consente di non gravare il bilancio con un'imposta tra l'altro non deducibile ai fini IRES.

L'introduzione della norme in questione ha lo scopo di eliminare anche una evidente distorsione del regime dei contributi per le costruzioni di immobili o per il loro recupero.

In effetti se si tiene presente che i contributi agli IACP comunque denominati vengono erogati in sostanzialmente solo dalle Regioni in quanto competenti in materia di edilizia residenziale pubblica e che i contributi statali sono praticamente nulli, si verifica che un contributo erogato dalla Regione agli IACP per il concorso al costo di realizzazione di un intervento edilizio, viene ad essere ridotto nel suo ammontare nominale del 4,25% che dovrebbe teoricamente ritornare alla Regione.

Si equiparerebbe inoltre il regime di tassazione degli IACP a quello delle cooperative edilizie a proprietà indivisa. Detta disposizione stabilisce che la base imponibile delle menzionate cooperative è determinata con gli stessi criteri previsti per gli enti non commerciali ai sensi dell'articolo 10, commi 1 e 2. L'assimilazione permanente, per le cooperative a proprietà indivisa, e fino al frazionamento del mutuo, per quelle a proprietà divisa, consente che l'attività destinata alla costruzione degli immobili destinati ai soci e quella relativa alla gestione (solo per le cooperative a proprietà

indivisa) sia considerata attività istituzionale e, analogamente agli enti non commerciali, sia determinata secondo le regole previste dal comma 1 dell'articolo 10.

In costanza di normativa, si segnala che la Regione ha comunque l'opportunità di intervenire sull'ammontare dell'aliquota dell'IRAP nei confronti della categoria IACP/Aziende in quanto può ridurla di 1 punto percentuale in base all'articolo 16 del D. Lgs 15 dicembre 1997 n. 446.

Anche nel caso dell'IRAP si potrebbe introdurre un sistema di conferimento di parte dei risparmi d'imposta al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica che lo destinerebbe ad altri investimenti creando una sorta di effetto "volano" per tutto il settore.

Una parte del risparmio verrebbe acquisito dagli enti a compensazione dei minori canoni di locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica rispetto ai canoni derivanti ad esempio dalla legge 431 (ad esempio il 50% del risparmio) mentre il restante 50% sarebbe oggetto di conferimento al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica.

## **Interventi in materia di ICI**

---

- 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."  
Dopo la lettera i) dell'articolo 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 è aggiunta la seguente lettera  
"i-bis) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati in regime di determinazione legale del canone;"
- 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, diversi da quelli di cui all'articolo 7, dagli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati. Gli alloggi regolarmente assegnati, diversi da quelli di cui all'articolo 7, dagli Istituti Autonomi case popolari comunque denominati sono equiparati alle abitazioni principali dei soggetti passivi persone fisiche."  
La modifica all'articolo 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, che disciplina la determinazione delle aliquote e dell'imposta comunale sugli immobili

consentirebbe di evitare gli aggravii di imposta nei casi di demolizioni/ristrutturazioni di interi fabbricati durante tutto il periodo dell'edificazione e di non gravare gli Enti di un carico fiscale notevole sulle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica anche in caso di acquisto delle stesse o di assegnazione da parte dei Comuni.

La modifica all'articolo 7 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, che disciplina l'applicazione delle esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, consentirebbe di esentare da imposta gli alloggi di proprietà degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati che vengono assegnati dai Comuni a nuclei familiari in difficoltà economiche. Il canone di locazione di tali immobili è determinato in base alle Leggi regionali che prevedono che il canone di locazione sia in funzione del reddito del nucleo familiare e della presenza di persone disabili e non è paragonabile minimamente al canone di mercato. I criteri di determinazione del canone spesso non consentono neanche il recupero dell'imposta comunale sugli immobili che gli Istituti Autonomi per le Case popolari comunque denominati devono corrispondere ai Comuni.

La modifica all'articolo 8 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, che disciplina le riduzioni e le detrazioni dall'imposta comunale sugli immobili, consentirebbe l'applicazione delle detrazioni per "abitazione principale" anche agli alloggi che pur non essendo assegnati in regime di determinazione legale del canone, vengono concessi in locazione a Enti e Organismi che utilizzano tali immobili per fini sociali applicando un canone di locazione che si avvicina a quello determinato ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 (legge che disciplina il canone di locazione determinato in base ad accordi definiti in sede locale)

Analogamente a quanto previsto per la riduzione dell'Iva e dell'IRAP, si potrebbe prevedere un "vincolo di destinazione" al risparmio d'imposta da conferire parzialmente al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica che lo destinerebbe ad altri investimenti creando una sorta di effetto "volano" per tutto il settore e anche per il Comune (esempio: acquisizione di oneri di urbanizzazione su nuove costruzioni).

Una parte del risparmio verrebbe acquisito dagli enti a compensazione dei minori canoni di locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica rispetto ai canoni derivanti ad esempio dalla legge 431 (ad esempio il 60% del risparmio) mentre il restante 40% sarebbe oggetto di conferimento al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica.

## **Interventi in materia di imposta di registro**

---

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

“II-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 non è dovuta.

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

### **Commento**

Attualmente l'imposta di registro assolta 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 Euro 67,00 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.

## **Interventi in materia di IRES**

---

- 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 presente decreto 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

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 catastali consentono la deduzione forfetaria del 15% del canone a titolo di costo sostenuto. In ragione del limitato canone di locazione applicato per l'edilizia sociale, la deduzione forfetaria risulta irrisoria e tale da non compensare i costi sostenuti per la gestione e la manutenzione di tali alloggi.

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.

Tale norma consentirebbe di calcolare il reddito imponibile degli IACP comunque denominati in base all'effettivo risultato di bilancio senza che l'imposizione fiscale sia influenzata dall'imposizione fittizia sui costi indeducibili in relazione alla concessione della detrazione forfetaria del 15% del canone di locazione a copertura di tutti i costi di manutenzione e amministrazione degli immobili ad uso abitazione cosiddetti non strumentali.

Analogamente a quanto previsto per la riduzione dell'Iva e dell'IRAP, si potrebbe prevedere un "vincolo di destinazione" al risparmio d'imposta da conferire parzialmente al fondo regionale per gli investimenti nell'edilizia residenziale pubblica che lo destinerebbe ad altri investimenti creando una sorta di effetto "volano" per tutto il settore.

L'importo da conferire al fondo potrebbe essere determinato in un ulteriore 1% dei canoni in quanto le ALER già riconoscono alla Regione Lombardia lo 0,50% dei canoni su tutti gli alloggi di ERP.

L'importo dell'ulteriore risparmio rispetto all'attuale imposizione sarebbe acquisito dagli enti a titolo di compensazione con i canoni ridotti.

- All'art. 106 del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 è aggiunto il seguente comma:  
1-bis) In deroga al comma 1, 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 nel limite del 5 per cento del valore nominale o di acquisizione dei crediti stessi. Nel computo del limite si tiene conto anche di accantonamenti per rischi su crediti. La deduzione non è più ammessa quando l'ammontare complessivo delle svalutazioni e degli accantonamenti ha raggiunto il 50 per cento del valore nominale o di acquisizione dei crediti risultanti in bilancio alla fine dell'esercizio.".

#### Commento

La disposizione consentirebbe agli IACP comunque denominati di portare in deduzione ai fini IRES i rilevanti accantonamenti per rischi su crediti cui sono soggetti in relazione alla elevata morosità degli assegnatari con scarso reddito e dell'elevato tasso di occupazione abusiva che comporta comunque di rilevare in bilancio crediti di non facile riscossione e che per essere passati a perdita (e recuperati dal punto di vista fiscale) devono avere requisiti di irrecuperabilità certa e documentata.

Tale norma consentirebbe di anticipare la deduzione di componenti negativi.

- All'art. 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modifiche è aggiunto il seguente comma:  
"1-bis) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari comunque denominati o dai nuovi soggetti che ne hanno assunto le funzioni a seguito di provvedimento regionale, relativamente agli interventi di manutenzione deliberati dal condominio e finanziati con risorse proprie."

#### Commento

Gli Istituti autonomi case popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRES ai sensi dell'art. 73 comma 1, lett. b) TUIR.

In relazione alle progressive vendite di alloggi eseguite in base alle norme nazionali che hanno previsto la dismissione di parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, gli IACP comunque denominati si trovano a detenere residue unità immobiliari in fabbricati ove è stato costituito il condominio ai sensi del codice civile e, di conseguenza, nominato un amministratore del fabbricato.

Le persone fisiche proprietarie di alloggi acquisiti dagli IACP comunque denominati possono fruire della detrazione IRPEF del 41- 36% di cui alla legge 449/1997 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31, comma 1 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Tali interventi vengono deliberati dall'assemblea del condominio.

Nei casi in cui gli IACP comunque denominati non hanno la maggioranza dei millesimi del fabbricato gli stessi sono obbligati a corrispondere le quote di spese di manutenzione all'amministratore del condominio in forza della delibera assunta da una maggioranza di soggetti privati.

Tali interventi, solitamente, non sono coperti da contributi pubblici ma gli IACP devono attingere a risorse proprie per fronteggiare tali spese che, si ribadisce, derivano dalla volontà di altri soggetti e non rientrano nella pianificazione economico finanziaria degli interventi manutentivi sul patrimonio sulla base delle risposte economiche a disposizione.

Tenuto conto che gli IACP comunque denominati :

- 1) non possono esimersi dal concorrere alle spese deliberate dal condominio per interventi di manutenzione;
  - 2) concedono in locazione gli alloggi a canoni sociali (determinati per legge in base a norme regionali che fissano gli importi dovuti in base a parametri inferiori a quelli previsti dalla Legge 392/78 cosiddetta legge sull' "equo canone")
  - 3) non possono detrarre le spese di manutenzione sostenute per gli alloggi (più precisamente per le opere effettuate sulle parti comuni dei fabbricati in cui sono ubicati gli alloggi) ai sensi dell'articolo 90 del TUIR in quanto la riduzione del 15% del canone è considerata dal legislatore omnicomprensiva delle spese sostenute per il mantenimento e la gestione dell'unità immobiliare locata;
  - 4) riscuotono canoni mediamente pari a 70 euro al mese;
  - 5) non riescono a compensare le spese di gestione e manutenzione degli alloggi con la riduzione forfetaria del 15% del canone (esempio su un canone di 70 euro mensili – 840 euro annui - la riduzione dell'imponibile IRES è pari a Euro 126);
  - 6) subiscono di fatto una doppia imposizione (mancata deduzione dei costi per manutenzione che eccedono il 15% della deduzione forfetaria del canone),
- si richiede di estendere l'agevolazione del 41- 36% anche agli IACP comunque denominati in modo che si possano mitigare gli effetti di decisioni che gli IACP comunque denominati devono subire a fronte di delibere condominali di effettuazione di interventi manutentivi.

In tale ottica, inoltre, si eviterebbe una discriminazione tra IACP comunque denominati e persone fisiche che possono fruire dell'agevolazione in questione.

Infatti si verifica la seguente situazione: le persone fisiche che locano i propri immobili a canone di mercato per trarne profitto fruiscono della riduzione del carico fiscale in base alla Legge 449/1998 se vengono eseguiti interventi di manutenzione delle parti comuni degli edifici dove hanno immobili di proprietà; mentre gli IACP comunque denominati che hanno una finalità sociale di fornire abitazioni ai ceti meno abbienti, si ritrovano ad avere un imponibile fiscale più elevato.

### ALLEGATO 3. Limiti di reddito per accesso all'edilizia sociale

Lo studio è un aggiornamento della ricerca del 2001 sui criteri di determinazione del canone. I limiti di reddito per l'accesso all'edilizia sociale assumono, nel momento attuale di ridefinizione del settore alla luce della normativa comunitaria e delle prescrizioni costituzionali, un rinnovato rilievo come elemento di identificazione del servizio di interesse generale edilizia sociale, dei livelli essenziali delle prestazioni e più in generale della misura e dell'ambito del servizio in ciascuna Regione o Provincia, attraverso l'individuazione del suo target.

La maggior parte delle Regioni italiane stabilisce un limite di reddito per l'assegnazione degli alloggi e ricava da esso i limiti per l'applicazione del canone alle varie fasce e il limite di reddito per la decadenza. Altre fissano un limite di reddito in valore assoluto per la decadenza e altre ancora uno specifico per l'inserimento nelle fasce.

Il limite di reddito per l'assegnazione può essere unico o aumentato in funzione del numero dei componenti il nucleo familiare. Più frequentemente lo stesso effetto (prevedere un limite di reddito superiore per i nuclei numerosi) è ottenuto con detrazioni dal computo del reddito familiare, ancora in funzione del numero dei componenti. Il Piemonte propone un range di coefficienti di adattamento fino a un massimo di 1,6 per più di 4,5 componenti (0,5 per ciascun figlio a carico), Bolzano una detrazione in valori assoluti per ciascun componente.

Per il calcolo del canone, adottano il criterio dell'ISEE, puro o adattato, Emilia-Romagna, Liguria, Lombardia, Toscana e Trento (ICEF, reddito pro capite).

Presentiamo gli ultimi dati sui limiti di reddito regionali per offrire il quadro complessivo e aggiornato della situazione nazionale. L'esito è quello di una notevole diversificazione e disomogeneità da Regione a Regione, per di più non coerente con le specificità regionali, rappresentati dal PIL regionale e dal reddito medio regionale per famiglia.

La **tabella A** raccoglie i dati normativi, dunque il limite di reddito come previsto nei provvedimenti regionali, in genere riferito a una famiglia di due componenti. Il confronto è con il limite normativo previsto nel 2001.

Con la **tabella B** viene proposto un primo confronto: quello tra il reddito d'accesso per la famiglia tipo dell'edilizia sociale (tre persone, un reddito da lavoro dipendente o pensione) e il reddito medio regionale, ancora di tre componenti e ancora con soli redditi da lavoro dipendente o pensione. Ne risulta un'oscillazione estremamente ampia, da - 40% (Piemonte) a quasi + 40% (Sardegna), che sottintende una valutazione notevolmente differenziata del servizio che si intende offrire.

La tabella C ragguaglia ancora i limiti di reddito per famiglia tipo di edilizia sociale con il PIL regionale, utilizzato come indicatore di ricchezza della Regione.

Dalle ultime due tabelle sono escluse le Regioni e le Province che calcolano il reddito con il criterio dell'ISEE, disomogeneo rispetto a quello tradizionale.

**Tabella A.** Indicazioni normative vigenti (2007)

Regione	Limiti normativi 2001 <sup>1</sup>	Limiti normativi 2006	Variazioni per composizione nucleo familiare	Criteri di computo del limite (normativa)
Abruzzo	12.923,82	22.616,00	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 25.10.1996, n. 96
Basilicata	10.845,59	12.435,01	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 19.11.1999, n. 31
Calabria	9.296,22	12.394,97	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 25.11.1996, n. 32
Campania	10.845,59	11.977,39	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 2.7.1997, n. 18
Emilia romagna	non ancora fissati	15.000,00 ISEE	Nessuna	LEGGE REGIONALE 8.8.2001, n. 24
Friuli venezia giulia	15.493,71	20.000,00	In relazione al numero dei componenti secondo le percentuali: n. 1 componente 100%, n. 2 componenti 90%, n. 3 componenti 80%, n. 4 componenti 70%, n. 5 componenti 60%; per ogni ulteriore componente tale percentuale è ridotta in misura pari a 5 punti.	LEGGE REGIONALE 9.11.1998, n. 13
Lazio	11.620,28	13.298,00	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53	LEGGE REGIONALE 6.8.1999, n. 12
Liguria	13.090,81	14.000,00 ISEE	Nessuna	LEGGE REGIONALE 3.3.1994, n. 10
Lombardia	10.845,59	14.000,00 ISEE	Nessuna	Regolamento regionale 1/2004 art. 32 comma 3
Marche	11.978,18	13.343,00	Nessuna	LEGGE REGIONALE 22.7.1997, n. 44

<sup>1</sup> conversione in Euro dei valori originariamente espressi in lire

Regione	Limiti normativi 2001 <sup>1</sup>	Limiti normativi 2006	Variazioni per composizione nucleo familiare	Criteri di computo del limite (normativa)
Molise	11.322,80	12.883,26	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53	LEGGE REGIONALE 4.8.1998, n. 12
Piemonte	10.066,78	24.645,00	Il reddito delle famiglie è ragguagliato sulla base di una specifica tabella di equivalenza (fino a 2 componenti: 1; fino a 2,5: 1,11; fino a 3: 1,22; fino a 3,5: 1,32; fino a 4: 1,42, fino a 4,5: 1,51; più di 4,5: 1,6); i figli a carico corrispondono a 0,5 unità	LEGGE REGIONALE 28.3.1995, n. 46
Puglia	11.103,82	13.000,00	Nessuna	LEGGE REGIONALE 20.12.1984, n. 54
Sardegna	10.845,59	11.465,00	Nessuna	LEGGE REGIONALE 6.4.1989, n. 33
Sicilia	10.937,01	12.807,13	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 20.12.1996, n. 96
Toscana	12.524,08	13.615,00 ISEE	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 3.000.000) Euro 1.549,37 per ogni componente oltre i 2 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 20.12.1996, n. 96
Trentino-Alto Adige Bolzano	10.535,72	13.700,00	Reddito complessivo diminuito di (L. 15.000.000) Euro 7.746,33 per il coniuge, di (L. 5.000.000) Euro 2.582,11 per il primo figlio a carico, di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 per il secondo e di (L. 7.000.000) Euro 3.614,95 per ogni ulteriore figlio a carico – il reddito da lavoro dipendente, dopo la detrazione delle quote esenti, è calcolato nella misura del 75% - per singoli con prole a carico il reddito è diminuito di (L. 10.000.000) Euro 5.164,22 per il primo figlio a carico	LEGGE PROVINCIALE 17.12.1998, n. 13
Trentino-Alto Adige Trento	2.992,87	3.209,85 ICEF	Nessuna	LEGGE PROVINCIALE 13.11.1992, n. 21
Umbria	11.723,70	15.000,00	Nessuna	LEGGE REGIONALE 28.11.2003, n. 23
Valle d'Aosta	9.606,10	12.452,00	Nessuna	LEGGE REGIONALE 4.9.1995, n. 39
Veneto	11.799,49	12.794,00	Per n. componenti > 2, riduzione di (L. 1.000.000) Euro 516,46 per ogni componente oltre i 2, sino un massimo di (L. 6.000.000) Euro 3.098,53 - non per i figli a carico per cui è già prevista un'analoga riduzione senza limiti numerici	LEGGE REGIONALE 2.4.1996, n. 10

**Tabella B.** Confronto tra limiti di reddito accesso e reddito medio regionale

Regione	Limiti di reddito normativi accesso edilizia sociale	Limiti di reddito accesso edilizia sociale per famiglia tipo [1]	Reddito medio regionale per famiglia tipo [2]	% scarto
Abruzzo	22.616,00	32.178,86	25.133,00	- 28
Basilicata	12.435,01	17.925,47	23.596,00	24
Calabria	12.394,97	17.869,42	21.132,00	15
Campania	11.977,39	17.284,81	22.835,00	24
Friuli-Venezia Giulia	20.000,00	25.000,00	29.594,00	16
Lazio	13.298,00	19.133,66	28.493,00	33
Marche	13.343,00	19.196,66	28.955,00	34
Molise	12.883,26	18.553,02	26.805,00	31
Piemonte	24.645,00	38.871,60	27.785,00	- 40
Puglia	13.000,00	18.716,46	22.868,00	18
Sardegna	11.465,00	16.567,46	26.519,00	38
Sicilia	12.807,13	18.446,44	21.907,00	16
Trentino-Alto Adige (BZ)	13.700,00	26.083,44	31.781,00	18
Umbria	15.000,00	21.516,46	27.968,00	23
Valle d'Aosta	12.452,00	14.929,00	29.189,00	49
Veneto	12.794,00	18.428,06	29.122,00	37

Sono escluse dall'elenco le regioni che calcolano il reddito limite di accesso all'edilizia pubblica attraverso il reddito convenzionale espresso tramite valore ISEE e ICEF.

[1] Composta da tre componenti, reddito da lavoro dipendente di un solo componente e due a carico.

[2] Esclusi i fitti imputati, fonte principale di reddito, lavoro dipendente (fonte: dati ISTAT "Conti economici regionali, periodo di riferimento: anni 2000-2005", diffuso il 23.1.2007, anno considerato 2005.

**Tabella C.** Confronto tra i limiti di reddito per l'accesso e il PIL regionale

Regione	Limiti di reddito normativi accesso edilizia sociale	Limiti di reddito accesso edilizia sociale per famiglia tipo [1]	Pil ai prezzi di mercato per abitante [2]
Abruzzo	22.616,00	32.178,86	19.621,00
Basilicata	12.435,01	17.925,47	16.884,90
Calabria	12.394,97	17.869,42	15.648,50
Campania	11.977,39	17.284,81	15.491,70
Friuli-Venezia Giulia	20.000,00	25.000,00	26.783,40
Lazio	13.298,00	19.133,66	29.397,50
Marche	13.343,00	19.196,66	24.154,00
Molise	12.883,26	18.553,02	17.541,70
Piemonte	24.645,00	38.871,60	26.332,60
Puglia	13.000,00	18.716,46	15.918,70
Sardegna	11.465,00	16.567,46	19.367,50
Sicilia	12.807,13	18.446,44	16.027,20
Trentino- Alto Adige (BZ)	13.700,00	26.083,44	31.691,60
Umbria	15.000,00	21.516,46	22.829,50
Valle d'aosta	12.452,00	14.929,00	31.941,60
Veneto	12.794,00	18.428,06	27.830,60

Sono escluse dall'elenco le regioni che calcolano il reddito limite di accesso all'edilizia pubblica attraverso il reddito convenzionale espresso tramite valore ISEE e ICEF

[1] Famiglia tipo composta da tre componenti, reddito da lavoro dipendente di un solo componente e due a carico

[2] Fonte: dati ISTAT "Conti economici regionali, Periodo di riferimento: anni 2000-2005", diffuso il 23.1. 2007, anno considerato 2005

## **Contributo per una proposta di definizione dell'alloggio sociale**

Art. 5 legge 9/2007. Definizione dell'alloggio sociale

1. L'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, è servizio di interesse generale, da fornire sulla base di criteri e regole definiti e a costi accessibili. E' finalizzato a soddisfare le esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata. Viene erogato tramite l'offerta di servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa e il sostegno all'accesso alla proprietà dell'alloggio, perseguendo obiettivi di pluralità di funzioni e di interventi in modo da promuovere l'integrazione di diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.
2. Le Regioni individuano i destinatari, i criteri di accesso e le modalità per la messa a disposizione degli alloggi sociali sulla base dei principi definiti da un decreto da emanare dal Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero della Solidarietà e sentita la Conferenza Stato-Regioni entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, che garantiscano livelli di prestazione omogenei su tutto il territorio nazionale.  

Le Regioni definiscono inoltre le modalità di accreditamento degli operatori che intendano usufruire degli aiuti alla produzione ed alla gestione degli alloggi sociali.
3. Il Decreto di cui al comma 2 indica:
  - a) i livelli minimi del servizio abitativo sociale per quanto riguarda:
    - i) qualità degli alloggi e dimensioni;
    - ii) dotazioni minime dei servizi interni all'alloggio (acqua, elettricità, riscaldamento, comunicazioni);
  - b) le modalità di calcolo del costo della casa al fine di verificarne l'incidenza sul reddito e di parametrare gli aiuti necessari a contenerlo entro livelli sostenibili, comprensivo di:
    - i) canone di affitto (o dell'ammortamento del mutuo in caso di acquisto);
    - ii) spese accessorie come oneri condominiali, acqua, elettricità, riscaldamento; rimborso di eventuali servizi, accessori all'abitazione
4. Nelle more dell'emanazione del DM di cui al comma 2, i livelli minimi di qualità e dimensione degli alloggi sono quelli definiti dalle leggi 457/78 (art. 43), alle norme igienico sanitarie in vigore (DM Sanità 05/07/1975 e L. 166/1975, (art. 18 e 19), nonché all'art. 19, L. 513/1977 e nella L. 13/1989 smi.

5. La natura e durata degli obblighi di servizio pubblico sono così definite:
  - a) Per l'edilizia residenziale sociale in affitto la durata dell'obbligo di servizio è stabilito dall'Ente erogatore dell'aiuto. Il servizio consiste nel fornire un alloggio alle famiglie selezionate sulla base dei criteri individuati dalla Regione o dal Comune, nell'applicare a tali famiglie i canoni definiti nei provvedimenti regionali o nelle convenzioni con il comune, nell'assicurare la necessaria assistenza all'integrazione dei nuclei familiari, nell'assicurare agli assegnatari che rispettino le regole definite nel contratto la manutenzione dell'alloggio e il funzionamento dei servizi accessori collegati allo stesso.
  - b) Per l'edilizia sociale in proprietà l'obbligo è assolto con l'atto di vendita o di assegnazione in proprietà alle famiglie selezionate sulla base dei criteri definiti dalla Regione o dal Comune, o dall'ente promotore, a prezzi agevolati definiti attraverso una convenzione con l'ente che accorda l'aiuto alla costruzione.
6. In ogni caso, i criteri di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi quelli determinati in base al comma 4 dell'art. 4 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono garantire l'equilibrio della gestione economica tenendo conto di parametri oggettivi quali: costo dell'area, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, ubicazione, condizioni dell'immobile, valore catastale, valore di mercato.
7. I canoni degli alloggi di edilizia residenziale sociale devono comunque coprire i costi di gestione e manutenzione nella misura fissata a livello regionale per ciascun alloggio, salvo quanto previsto al punto 4.
8. La compensazione dell'onere del servizio può essere costituita da: sussidi diretti alla costruzione o al recupero, agevolazioni sui mutui, agevolazioni ed esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, oltre che dall'erogazione ai soggetti gestori di una quota parte 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.
9. I provvedimenti previsti a favore dell'edilizia residenziale sociale sono esenti dalla notifica degli aiuti di stato alla Commissione europea, in base alla Decisione della Commissione del 28 novembre 2005 (2005/842/CE).
10. Le Regioni sono responsabili del controllo dell'applicazione della decisione da parte degli enti controllati direttamente e di tutti i soggetti che ricevano un aiuto pubblico erogato dalla regione, dai comuni o da altri soggetti o istituzioni pubbliche, nazionali o europee. Le Regioni inviano al Ministero delle Infrastrutture una relazione triennale sulle modalità di applicazione della decisione di cui al comma precedente, relativa al settore dell'edilizia residenziale sociale, entro il 30 novembre di ogni anno. La prima relazione è presentata entro il 30 novembre 2008.



LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

00184 Roma Via Cavour 179/a Palazzo Cispel **SEGRETERIA GENERALE** tel 0647865420/421 **UFFICIO TECNICO** tel 0647865430 fax 0647865444  
e-mail [federcasa@federcasa.it](mailto:federcasa@federcasa.it) web [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it) codice fiscale 02468630583

