

Nota Sintetica

Recupero alloggi sociali

Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della legge, sarà approvato un Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili dei Comuni e degli alloggi Iacp. Al piano, che prevede il ripristino degli alloggi di risulta e interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento energetico, impiantistico statico e il miglioramento sismico degli immobili, sono destinati 500 milioni di euro.

Creare più alloggi senza consumo di suolo

100 milioni sono destinati ai Comuni e alle Regioni intenzionati ad aumentare il numero degli alloggi sociali in locazione senza consumo di nuovo suolo, favorendo il risparmio energetico e la promozione di politiche urbane di rigenerazione attraverso lo sviluppo dell'edilizia sociale. Per questo obiettivo sono ammessi interventi di:

- a) ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico;
- b) demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma o diversa localizzazione;
- c) variazione della destinazione d'uso anche senza opere;
- d) creazione di servizi e funzioni connesse alla residenza, come attività commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali. Questi servizi non possono essere superiori al 20% della superficie complessiva ammessa.
- e) creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o dei soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

Alienazione immobili pubblici

Entro il 30 giugno 2014, inoltre, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti dovrà approvare le procedure di alienazione degli immobili di proprietà di Comuni, enti pubblici e Iacp. Il decreto potrà inoltre favorire la dismissione degli alloggi nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50%.

Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. Per favorire questi obiettivi è stato istituito un Fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari. La dotazione massima del Fondo è di 18,9 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2015 al 2020.

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

La legge assegna al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Il fondo sosterrà la creazione di agenzie e istituti per la locazione col compito di individuare i nuclei familiari che possono passare dagli alloggi sovvenzionati a quelli a canone concordato.

Le agenzie dovranno inoltre agevolare le operazioni di reperimento degli alloggi e valutare la rinegoziazione dei canoni di locazione.

Inquilini morosi incolpevoli

La dotazione del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli è stata incrementata di 226 milioni di euro, di cui 15,73 milioni per l'anno 2014, 12,73 milioni per l'anno 2015, 59,73 milioni per l'anno 2016, 36,03 milioni per l'anno 2017, 46,1 milioni per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e 9,5 milioni per l'anno 2020.

Cedolare secca

Per favorire l'immissione sul mercato degli alloggi sfitti, per il quadriennio 2014-2017 si riduce dal 15 al 10% l'aliquota della cedolare secca, di cui si potrà usufruire anche in caso di abitazioni date in locazione a cooperative o a enti senza scopo di lucro.

Oltre che nei comuni ad alta tensione abitativa, si potrà optare per la cedolare secca anche in quelli che nei cinque anni precedenti all'entrata in vigore della legge hanno deliberato lo stato di emergenza per il verificarsi di calamità naturali.

Vantaggi fiscali per chi affitta a canone concordato

I redditi derivanti dalla locazione di alloggi nuovi o ristrutturati non concorreranno alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40% per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Detrazioni per i conduttori degli alloggi sociali

Per gli anni 2014, 2015 e 2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione complessivamente pari a 900 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro e a 450 euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non supera i 30.987,41 euro.

Riscatto degli alloggi sociali

Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare.

Il riscatto non può avvenire prima che siano trascorsi sette anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima di cinque anni.

Matteo Auriemma