

## **IL NUOVO PIANO CASA**

*(Legge 23.05.2014, n. 80)*

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 32/2014)**

*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 121 del 27.05.2014 è stata pubblicata la Legge 23.05.2014, n. 80, che ha convertito il D.L. 47, del 28.03.2014 recante "*Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015*".

Il provvedimento contiene diverse misure dalle quali ci si attende un concreto impulso al settore dell'edilizia e immobiliare.

Diversamente da quanto accadeva in passato, quando il piano casa era sostanzialmente un intervento volto a favorire l'ampliamento degli immobili di proprietà e a semplificare le procedure edilizie per l'edificazione, la legge attuale è destinata al recupero degli alloggi sociali e delle cosiddette case popolari, con l'obiettivo dichiarato di aumentare l'offerta di questi alloggi sul mercato, grazie alla ristrutturazione di quelli fatiscenti e perciò attualmente inutilizzabili.

Si tratta, in sostanza, di un provvedimento che punta a dare una risposta a quella che tutti gli effetti può essere considerata come un'emergenza, ossia la mancanza di alloggi per inquilini a basso reddito.

Con la presente DTO si intende fornire una sintesi dei procedimenti approvati e di interesse per l'edilizia residenziale.

#### **1 - PIANO DI RECUPERO DI IMMOBILI E ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

L'articolo 4 disciplina un Piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà dei Comuni, degli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) e degli altri enti aventi finalità analoghe, da definirsi mediante intesa tra lo Stato e la Conferenza Stato-Regioni.

Il Piano si attuerà sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta, sia attraverso la manutenzione straordinaria, anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili.

### **Procedura per la definizione del Piano.**

La norma lascia al livello centrale (con successivo Decreto Ministeriale) il dettato degli obiettivi e criteri del Programma di recupero (in luogo della formulazione del Programma stesso), mentre le Regioni provvederanno ad individuare gli interventi, approveranno il programma regionale ed assegneranno le risorse ai Comuni e agli IACP. Tale procedura, oltre a minimizzare i tempi, dovrebbe permettere di creare sinergie con i programmi regionali ed aumentare l'efficacia complessiva dell'intervento pubblico.

### **La ricognizione degli immobili "quasi pronti" per l'assegnazione.**

Il comma 1-bis dell'art. 4, prevede la trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, entro il 28.06.2014, da parte delle Regioni, degli elenchi predisposti dai Comuni e dagli IACP (o dagli enti, comunque denominati, che li hanno sostituiti – in Emilia Romagna l'ACER, Istituto Casa Emilia Romagna) delle unità immobiliari che, con interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, siano prontamente disponibili per le assegnazioni.

### **Le risorse per il finanziamento del Programma.**

Per finanziare il Programma, il comma 2 del medesimo articolo 4, prevede l'utilizzo:

- delle risorse destinate alle infrastrutture strategiche, ma revocate dall'art. 32, commi 2 e 3, del D.L. 98/2011 (convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111 "*Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*", nel limite massimo di 500 milioni di euro;
- delle risorse che il comma 5 destina al recupero degli alloggi da assegnare alle categorie, che beneficiano della sospensione delle procedure di rilascio degli immobili, e che il comma 6 limita a complessivi 67,9 milioni di euro nel quadriennio 2014-2017.

## **2 - LOTTA ALL'OCCUPAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILI**

L'articolo 5 dispone che chiunque occupi abusivamente un immobile, sia pubblico sia privato, ai sensi dell'art. 633, primo comma, del Codice Penale, non possa chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo, prevedendo anche la nullità *ex lege* degli effetti degli atti emessi in violazione di tale divieto.

Per poter stipulare contratti aventi ad oggetto l'allacciamento (o la voltura o il rinnovo) di utenze di servizi di energia elettrica, gas, telefonia e servizi idrici, sarà necessario che i dati identificativi del richiedente siano corredati dalla specifica del titolo di proprietà, possesso o detenzione dell'unità immobiliare, pena la nullità.

Sono inoltre previsti cinque anni di esclusione dalle gare di assegnazione per chi occupa una casa pubblica in modo abusivo.

## **3 - DETRAZIONI FISCALI IRPEF PER IL CONDUTTORE DI ALLOGGI SOCIALI**

L'articolo 7 dispone che, per gli anni dal 2014 al 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione pari complessivamente a:

- 900 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- 450 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Inoltre il *bonus mobili* è stato confermato entro i 10.000 euro, ma verrà concesso anche se le spese sono superiori alle spese di ristrutturazione.

È stata quindi cancellata la norma introdotta dalla legge di stabilità, e in vigore dal 1 gennaio 2014, in base alla quale il diritto ad usufruire della detrazione era limitato all'importo corrispondente a quello delle ristrutturazioni effettuate. Ora, invece, si torna al passato, ossia alla formulazione originaria dell'agevolazione: di conseguenza si ha diritto ad avere la detrazione del 50% dell'importo speso per l'arredo degli immobili per i quali è in corso una ristrutturazione, con un tetto massimo di spesa di 10.000 euro, senza ulteriori vincoli. È possibile, quindi, ad esempio, rinnovare la cucina acquistando anche gli elettrodomestici anche se l'intervento di ristrutturazione che dà diritto alla detrazione è stato solo dell'ordine di qualche centinaio di euro come l'acquisto di una nuova caldaia o la sostituzione di sanitari con altri di tipo diverso.

## 4 - RISCATTO A TERMINE DELL'ALLOGGIO SOCIALE

L'articolo 8 prevede che, trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore di un alloggio sociale (come definito dal D.M. 22.04.2008<sup>1</sup>) possa riscattare l'unità immobiliare e che, fino alla data del riscatto, possa imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

Ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP, i corrispettivi si considerano, comunque, canoni di locazione.

## 5 - RIDUZIONE DELL'ALiquOTA DELLA CEDOLARE SECCA<sup>2</sup> PER CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

L'articolo 9 dispone la riduzione, per il quadriennio 2014-2017, dell'aliquota della cedolare secca al 10% per gli immobili locati a canone concordato.

L'agevolazione, che riguarda i comuni ad alta tensione abitativa, è stata estesa anche a quelli che hanno subito calamità naturali. Sarà un decreto ministeriale ad ampliare l'elenco dei comuni per i quali diventa possibile usufruire della tassazione ridotta.

---

1

DM infrastrutture 22.4.2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato":  
Art. 1: Definizioni.

.....

2. E' definito *alloggio sociale* l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

2

La "cedolare secca" è l'imposta che il locatore può pagare se vuole "chiudere il conto" sia con l'Irpef (e le addizionali comunale e regionale) dovuta sui canoni d'affitto incassati sia con le imposte di registro e di bollo da versare quando si registra il contratto di locazione, la sua proroga o la risoluzione. In pratica, il locatore può:

- registrare il contratto di locazione (così come le proroghe e le risoluzioni) in maniera ordinaria, pagando, cioè, l'imposta di registro e il Bollo, e dichiarare, nel modello 730 o in Unico PF, i canoni di locazione percepiti nell'anno, sommandoli agli altri redditi sul cui totale va calcolata l'Irpef dovuta;

oppure

- scegliere di pagare la "cedolare secca", in modo da non pagare il Registro e il Bollo alla registrazione del contratto di locazione (o alla sua proroga o risoluzione) e non dichiarare gli affitti nel 730 o in Unico.

L'imposta da pagare dipende dal tipo di contratto di locazione ed è pari al:

- 21% del canone annuo, per i contratti a canone libero;
- 19% del canone annuo, per i contratti a canone concordato su abitazioni situate in Comuni con carenze di disponibilità abitative oppure in quelli ad alta tensione abitativa.

La cedolare secca si versa come l'Irpef (saldo e acconto) e alle stesse scadenze dell'Irpef (giugno-novembre).

Possono scegliere di applicare la cedolare secca le persone fisiche (quindi, sono escluse società, associazioni, enti non commerciali eccetera) che siano proprietarie dell'immobile locato o titolari di un altro diritto reale di godimento sullo stesso (ad esempio, gli usufruttuari).

L'immobile deve essere ad uso abitativo e deve essere locato per finalità abitative. In pratica, si tratta delle abitazioni accatastate nelle categorie da A1 a A11, esclusa l'A10 (uffici o studi privati).

La cedolare secca non può essere applicata per gli immobili che rientrano nel reddito d'impresa o di lavoro autonomo, del locatore o del locatario.

## **6 – FONDO PER LA MOROSITA' INCOLPEVOLI**

Vengono stanziati 266 milioni di euro complessivi fino al 2020 per un fondo a sostegno dei morosi incolpevoli, cioè di chi ha subito uno sfratto per motivi non dipendenti dalla sua volontà (è il caso di un inquilino che ha perso il lavoro e non può più pagare le rate d'affitto), con un'importante novità: i Comuni potranno infatti versare direttamente ai proprietari le somme che non hanno potuto riscuotere dagli inquilini in difficoltà, ad esempio per la perdita del posto di lavoro. Con le misure introdotte nel provvedimento si semplifica quindi la procedura: una volta presentata la domanda al Comune per l'accesso al fondo il proprietario potrà ottenere immediatamente le somme spettanti, rilasciando la ricevuta al Comune senza la necessità di attendere ulteriori passaggi. Una semplificazione a vantaggio sia dei proprietari e degli inquilini.

## **7 – SANATORIA AFFITTI IN NERO E SCONTI PER ALLOGGI SOCIALI DI SOCIETA'**

Altra novità di rilievo è la sanatoria per chi si trova denunciato gli affitti in nero in base alle norme in vigore dal 2011, dichiarate incostituzionali dalla Consulta nel marzo scorso. Grazie agli emendamenti approvati al decreto, gli inquilini che hanno usufruito il maxisconto in base alle norme cancellate non rischiano lo sfratto e potranno continuare a pagare il canone ridotto fino al 31 dicembre 2015.

Sarà quindi impossibile, per i proprietari, dare lo sfratto o imporre la fine della locazione in caso di inquilini che abbiano registrato i contratti in nero e ottenuto il maxisconto sul canone. Con un emendamento sono stati confermati gli effetti della riduzione del canone ad un importo pari a tre volte la rendita catastale, fino al 31 dicembre 2015.

Sconti fiscali anche per le società proprietarie di immobili destinati ad alloggi sociali, che potranno offrire agli inquilini nuovi contratti di affitto con riscatto a condizioni agevolate.

## **8 - INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

L'articolo 10, che costituisce attuazione dell'art. 117, comma 2, lettera m) della Costituzione, il quale riconosce allo Stato la legislazione esclusiva in materia di determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, introduce misure finalizzate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, favorendo l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, ad assicurare il contenimento del consumo di suolo e il risparmio energetico, nonché a promuovere, da parte dei Comuni, lo sviluppo dell'edilizia sociale<sup>3</sup>.

Ulteriore finalità, dichiarata dal comma 5-bis dell'articolo in commento, è quella di creare quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea dei residenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o soggetti a procedure di sfratto.

Le misure si applicano:

- nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera CIPE n. 87, del 13.11.2003<sup>4</sup>, ovvero l'ultima che ha provveduto ad aggiornarne l'elenco;
- al patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili non ultimati;

---

3

*Al proposito si richiamano i forti contenuti in tema di Edilizia Residenziale Sociale del Piano Strutturale Comunale.*

4

*Nella nostra Provincia solo i Comuni di Piacenza e Fiorenzuola d'Arda.*

*Ai sensi dell'art. 13 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 "Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti", convertito con modificazioni dalla L. 25 marzo 1982, n. 94, per la definizione di comune ad alta tensione abitativa, occorre tenere conto: della sussistenza di obiettive e gravi difficoltà di reperimento di alloggi in locazione, nonché dell'indice di accrescimento demografico degli ultimi cinque anni, del numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione emessi dagli uffici giudiziari competenti, e del numero dei provvedimenti eseguiti, con riferimento agli ultimi dodici mesi, del tempo medio necessario per la esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione riferito agli ultimi tre anni.*

- sugli interventi non ancora avviati provvisti di titoli abilitativi rilasciati entro il 31.12.2013, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data e vigenti alla data di entrata in vigore del decreto-legge (29.03.2014).

**Definizione di "alloggio sociale" ai fini dell'articolo in commento.**

Il comma 3 definisce come "alloggio sociale" (ai fini dell'articolo in esame, dunque la definizione non deve considerarsi innovativa o sostitutiva di quella contenuta nel citato D.M. 22.04.2008) l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale quando sia:

- realizzata o recuperata e da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati;
- destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata;
- destinata alla locazione con patto di futura vendita, per un periodo non inferiore ad 8 anni.

**Interventi urbanistico-edilizi ammessi e relative caratteristiche.**

In base al comma 5, sono ammessi i seguenti interventi per la realizzazione di alloggi sociali:

- a) ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico;
- b) sostituzione edilizia mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma e diverso sedime nel lotto di riferimento;
- c) variazione della destinazione d'uso di edifici anche senza opere;
- d) creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali;
- e) edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza, di edilizia abitativa e dei relativi servizi finalizzati ad utenti di età maggiore di 65 anni;
- f) recupero di immobili fatiscenti o da dismettere esistenti nei centri storici e nelle periferie.

Gli interventi in questione non possono riguardare edifici abusivi o siti in aree ad inedificabilità assoluta e non sono ammessi nei centri storici qualora rientrino nelle tipologie di cui alle lettere b), c) e d) di cui sopra. Inoltre, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e d), è previsto il divieto di autorizzazione in deroga agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e destinazioni d'uso.

I progetti relativi agli interventi in parola, ad eccezione di quelli riguardanti il mutamento di destinazione d'uso senza opere, dovranno assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, nel rispetto delle quote previste dall'Allegato 3 al D. Leg.vo 28/2011 "Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE" (ovvero, in Emilia Romagna, la Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 156/2008 "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" e successive integrazioni e modificazioni).

**Convenzioni tra privati e P.A.**

Gli interventi sono regolati da convenzioni sottoscritte dal Comune e dal soggetto privato con la previsione di clausole sanzionatorie per il mancato rispetto del vincolo di destinazione d'uso.

**Le procedure da seguire - Attribuzioni delle Regioni e dei Comuni.**

Ai sensi del comma 9 dell'art. 10 in commento, le Regioni dovranno definire:

- i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale;
- i criteri di regolamentazione dei canoni di locazione;
- i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita;
- la durata del vincolo di destinazione d'uso, ferma restando la durata minima di 15 anni per gli alloggi concessi in locazione e di 8 anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

Le Regioni potranno inoltre introdurre norme di semplificazione per il rilascio del titolo abilitativo edilizio convenzionato e ridurre gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di cui all'articolo in commento.

Quanto invece ai Comuni, questi sono tenuti a:

- approvare i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia;
- determinare le superfici che possono essere cedute ad altri operatori ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata (perequazione urbanistica), per le medesime finalità di intervento, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici, nonché di quelle vincolate ai sensi del D. Leg.vo n. 42/2004;
- recepire le eventuali norme regionali di semplificazione.

*Castel San Giovanni, giovedì 29 maggio 2014*



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



---

<sup>5</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.